



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

AVISO NÚMERO 005-2021

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CAJICA – CUNDINAMARCA

HACE SABER

Que con fundamento en lo estipulado en el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se fija el presente AVISO No.005-2021; por medio del cual se notifica a PABLO ARMANDO ARANGUREN RIAÑO RTE LEGAL DE SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE PROYECTO NOGALES CAJICA CUYA VOCERA ES SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. notijudicial@accion.com.co, de la RESOLUCIÓN 738 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2018 “MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACION POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANISTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASION DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANISTICA” radicado 25126-012-0466 MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION DEL PROYECTO NOGALES DE CAJICA.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN:

Para los efectos legales contemplados en el Código Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo se fija el presente AVISO número 005 de 2021, contados a partir de hoy veintiuno (21) del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021) siendo las siete de la mañana (7:00) a.m.

Con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso vía correo electrónico existente en el expediente 25126-012-0466 notijudicial@accion.com.co y su respectiva publicación en la página web de la Alcaldía Municipal de Cajicá.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Contra la Resolución 738 del 18 de diciembre de 2018 procede recurso de reposición dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación en los términos señalados en la ley 1437 de 2011 C.P.A.C.A.

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN:

El presente AVISO 005-2021 se desfija el día _____ del mes de Mayo de dos mil veintiuno (2021), siendo las cinco y media de la tarde (5:30p.m.)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

Elaboró: Ana Patricia Martínez Vargas - Abogada Banco Inmobiliario
Revisó: Arq. Diana Marcela Rico Navarrete-Directora de Desarrollo Territorial



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pors@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CERT01118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Secretaría de Planeación
OFICIO

AMC-SP-0788-2021
Cajicá, 13 de abril 2021

Señor:

JOSEPH FARJI WEEIS

C.C. 79.780.165

Rte. Legal

CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSTRUCOL S.A.S.

Nit 900457471-2 matricula mercantil No. 02130786

Calle 95 No. 13-09 of. 405

construconogales@gmail.com

PAULO ARMANDO ARANGUREN RIAÑO

Rte. Legal de **SOCIEDAD FIDUDIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE PROYECTO NOGALES CAJICA.**

Calle 85 No. 9-65.

notjudicial@accion.com.co.

ASUNTO: Citación para notificación Resolución 738 del 18 de diciembre de 2018.

Por medio de la presente nos permitimos citarlos a la Secretaría de Planeación ubicado en la Carrera 2 No. 2-42 del Municipio de Cajicá en horario de atención al público de 8 a.m. a 2.00 p.m. según Decreto Municipal 083 del 15 de Mayo de 2020; para que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y subsiguientes del Código de Procedimiento administrativo y de lo Contencioso administrativo, asistan dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de esta comunicación a fin de notificarlos personalmente de la Resolución 903 del 11 de diciembre de 2019 "MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LAS LIQUIDACION POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANISTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASION DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANISTICA"

En el evento en que no se presenten para la notificación personal, se enviará notificación por aviso que se remitirá al email que obra en el expediente acompañado de copia integral de la decisión emitida, avalúo y liquidación, advirtiéndole que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino o correo electrónico conforme a lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,


ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación

Proyectó: Ana Patricia Martínez –Abogada-contratista BIM

V/b: Arq. Diana Marcela Rico Navarrete - Directora de Desarrollo Territorial.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pors@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CERT01118





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. **738** DE 2018

(**18 DIC 2018**)

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

La Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, La Ley 1437 de 2011, el Acuerdo Municipal 16 de 2014,

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Que el ING. OSCAR HERNÁN BAUTISTA RUBIANO identificado con cédula de ciudadanía N° 7.174.613 de Tunja, en su calidad de apoderado de PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DE PROYECTO NOGALES DE CAJICÁ CUYA VOCERA ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, radicó ante este despacho bajo el número 25126-012-0466, la solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN DEL PROYECTO NOGALES DE CAJICÁ, sobre los predios localizados en la diagonal 4 N° 3E – 35 y C 5 N° 3E -94' del Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca e identificados con los folios de Matricula Inmobiliaria N° 176-30916/ 176-86286/ 176-86282/ 176-86279/ 176-86281/ 176-86288/ 176-86278/ 176-86289/ 176-86285/ 176-86283/ 176-86287/ 176-86280/ 176-22766/ 176-86277/ 176-86284 y los códigos catastrales 01-00-0059-0002-000. 01-00-0059-0288-000. 01-00-0059-0284-000. 01-00-0059-0281-000. 01-00-0059-0283-000. 01-00-0059-0290-000. 01-00-0059-0279-000. 01-00-0059-0291-000. 01-00-0059-0287-000. 01-00-0059-0285-000. 01-00-0059-0003-000. 01-00-0059-0289-000. 01-00-0059-0282-000. 01-00-0059-0286-000, 01-00-0059-0278-000 de propiedad de PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE PROYECTO NOGALES CAJICA CUYA VOCERA ES SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Que el Acuerdo Municipal 016 de 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No 08 DE 2000 Y MODIFICADO POR LOS ACUERDOS MUNICIPALES 009 DE 2002, 007 DE 2004 Y 021 DE 2008" establece las áreas de cesión para los diferentes usos del suelo urbano mediante licencias de urbanización y/o construcción (artículos 90 y 96), y en suelo rural mediante licencia de parcelación (artículos 132 y 133)

Que el artículo 90 del Acuerdo Municipal No 016 de 2014 establece que cuando una urbanización tenga un área de cesión menor a 2.000m², esta debe ser compensada en dinero, de igual manera establece el artículo 96 del mismo acuerdo, que será compensado en dinero cuando el área a desarrollar sea menor a 500m² al tratarse de propiedad horizontal, lo anterior en concordancia con lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 el cual



ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION

recoge lo que establecía el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, que establece: "sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. **Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten el Concejo Municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación**" (negritas fuera de texto)

Que igualmente es procedente que las áreas de cesión a título gratuito puedan ser compensadas en dinero o entregadas en zonas de compensación o receptoras, en los casos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo municipal No 016 de 2014, a fin de consolidar el espacio público, la infraestructura vial y el equipamiento municipal, para lo cual se deberán tener en cuenta los aspectos antes señalados en cuanto a área y dotación de las mismas.

Que el Acuerdo 16 de 2014, señala en el párrafo tercero del artículo 114.

Parágrafo tercero: Las áreas de Cesión obligatoria o Cesión tipo A, identificadas en las zonas de influencia en los predios a desarrollar, podrán ser compensadas en dinero y/o los desarrolladores podrán adquirir los predios identificados como espacio público en la zona de desarrollo.

Que el día 05 de Febrero del 2013, esta Secretaría expidió la Resolución No. 033 de 2013 "POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N° 0216 DE 16 DE ABRIL DE 2012, POR LA CUAL SE OTORGA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DEL PROYECTO NOGALES DE CAJICA" contenida en la solicitud de licencia antes identificada respecto al predio mencionado, donde se estableció la obligación urbanística de cesión obligatoria a título gratuito mediante compensación equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio correspondiente a 4.916 m² del área total del predio, obligación establecida a incorporar en TIERRA. Esta Resolución fue notificada de manera personal al señor OSCAR HERNAN BAUTISTA el día 08 de Febrero de 2013; contra la resolución, procedía recurso de reposición y en subsidio apelación dentro de los 10 días hábiles a la notificación de la misma y dado que no fueron interpuestos, la Resolución quedo ejecutoriada el día 22 de Febrero del 2013 y cuya vigencia fue de veinticuatro (24) meses contados a partir del 22 de Febrero de 2013.

Que con fecha de 06 de Diciembre de 2017 se expidió ACTA DE CESIÓN OBLIGATORIA A TÍTULO GRATUITO PROYECTO DENOMINADO NOGALES DE CAJICA establecido en su numeral CUARTO, Parágrafo uno lo siguiente: "La diferencia resultante de las áreas de cesión de los predios conforme al certificado de tradición y libertad y la establecida en la respectiva licencia en relación con las áreas del predio conforme al levantamiento topográfico es de 78,079 metros cuadrados, los cuales deberán ser compensados en dinero a favor del Municipio de Cajica previo Avalúo y



GP CER427821

CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 738
DE 2018 - PÁG. 3 DE 4

liquidación de la misma, si este no se hubiere efectuado con antelación, caso en el cual se pre liquidará la compensación". Por lo tanto una vez realizado el levantamiento topográfico por parte de esta dependencia se evidencio que en las áreas de cesión entregadas al municipio mediante escritura pública N°0564 de 2018 no cumplan con el área de cesión establecida en la resolución anteriormente enunciada por lo tanto el **ÁREA REMANENTE A COMPENSAR EN DINERO DE 78.079 m2.**

Que la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC establece en su 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."

Que el 27 de Septiembre de 2018, previa solicitud de los interesados se procedió a realizar el avalúo para establecer el valor de la compensación en dinero según antes indicada; para lo cual se obtuvo el Avalúo Comercial. No 2018-16997 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA", mediante el cual se estableció el valor del metro cuadrado para realizar la previa compensación del área de cesión, el cual arrojó como valor de compensación el siguiente:

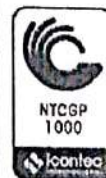
Valor por metro cuadrado a compensar	\$565.927
Valor total del área (78,079) de compensación	\$44.187.000

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación.

DISPONE

ARTÍCULO PRIMERO: Realizar la correspondiente liquidación de las obligaciones urbanísticas correspondientes a las áreas de cesión a compensar en dinero según resolución No.033 de 2.013 y adeudada a favor del tesoro municipal, del proyecto anteriormente enunciado propiedad de PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE PROYECTO NOGALES CAJICÁ CUYA VOCERA ES SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR.- El monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 033 de 05 de Febrero del 2013, por concepto de compensación de cesión en DINERO es de 78.079 metros cuadrados, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:



CO-GE-0427621

CO-GE-0427621



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 738
DE 2018 - PAG. 4 DE 4

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VR M2	VALOR A COMPENSAR
ÁREA A COMPENSAR	78,079	\$ 565.927	\$ 44.187.014
SERVICIO DE AVALÚO			\$ 459.610
TOTAL A CANCELAR			\$ 44.646.624
CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE			

Parágrafo Primero- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2018-16997 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" cuya copia se le entrega al responsable de la licencia.

ARTÍCULO TERCERO: TÉRMINO.- Se concede el término de 30 días calendario contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución para que se realice el pago de la obligación urbanística o suscribir un acuerdo de pago en los términos requeridos por la Secretaría de Hacienda, según el acto administrativo de la licencia.

ARTÍCULO CUARTO: EJECUTORIA.- Una vez ejecutoriado, el presente acto administrativo presta mérito ejecutivo.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar y comunicar la presente resolución en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de La Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente Resolución procede únicamente el recurso de reposición dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la misma, en los términos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

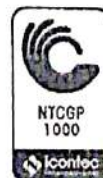
Dado en Cajicá a los **18** DIC 2018


LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

Proyectaron:

Dra. Alicia Rivera Santa fe - Abogada Contratista
Dr. Saúl David Londoño Osorio - Asesor Jurídico Externo
Arq. Juan Camilo Jurado Zamora - Director de Desarrollo Territorial

Aprobó:



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ - SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIONES AL MUNICIPIO No. 66

RAD. 466-12	No. MATRÍCULA 178-30918 /17/	No. CATASTRAL 01-00-0059-0002-000/01-00-0	FECHA EXPEDICIÓN 19-feb-2019
DIRECCIÓN Diagonal 4 N° 3E -35 y C 5N° 3E-94 Cajicá			30 días Calenda- Ejecutoria
TITULAR(ES) PATRIMONIO AUTONOMO DENOMONADO LOTE PROYECTO NAGALES CAJICA			RES: 738-2018

LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIONES AL MUNICIPIO							
CONCEPTO	AREA (M2)	-	-	-	-	VALOR X M2	VALOR TOTAL
AVALUO CESIÓN TIPO A	78,079	-	-	-	-	\$ 565.927	\$ 44.187.014
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL							\$ 44.187.014

COBRO SERV AVALUO	-	\$ 459.610
--------------------------	---	------------

ELABORO: 	Vo. Bo.: 	TOTAL A PAGAR \$ 44.646.624
ALICIA RIVERA SANTA FE ABOGADA CONTRATISTA	ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA SECRETARIO DE PLANEACIÓN	Revisó: ARQ. JUAN CAMILO JURADO - DIRECCION TERRITOR

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN				
FIRMA	NOMBRE	CÉDULA	FECHA	NOTIFICADOR
			D D M M A A A A	

COPIA SEC. DE HACIENDA



**LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES**

"SERPRO LTDA"

NIT. 813.009.683-0

AVALÚO COMERCIAL

No. 2018-16997

MUNICIPIO DE CAJICA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



PREDIO URBANO: DIAGONAL 4 N°3 E - 35

ÁREA DE CESIÓN PROYECTO NOGALES DE CAJICA

ZONA URBANA CAJICA

PROPIETARIO:

P.A - FIDEICOMISO LOTE PROYECTO NOGALES CAJICA – SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

SOLICITADO POR:

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

CAJICA, 27 de septiembre de 2.018



2018 - 16997
NTS I 01

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	10
7.7.4 Normatividad Urbanística del Sector	10


2018 - 16997
 NTS I 01

7.7.5 Vías de Acceso	11
7.7.5.1 Elementos	11
7.7.5.2 Estado de Conservación	11
7.7.6 Amoblamiento Urbano	11
7.7.7 Estrato Socioeconómica	11
7.7.8 Legalidad de Urbanización	11
7.7.9 Topografía	11
7.7.10 Servicio de Transporte Público	12
7.7.10.1 Tipo de Transporte Público.	12
7.7.10.2 Cubrimiento	12
7.7.10.3 Frecuencia	12
7.7.11 Edificaciones importantes del sector	12
7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	12
7.8.1 Tipo de bien inmueble	12
7.8.2 Uso actual	12
7.8.3 Ubicación	12
7.8.4 Terreno	13
7.8.4.1 Linderos	13
7.8.4.2 Topografía	13
7.8.4.3 Cerramiento	13
7.8.4.4 Forma	13
7.8.4.5 Superficie	13
7.8.4.6 Construcción	13
7.8.4.7 Servicios Públicos complementarios	13
7.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI ES PH)	14
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	14
8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA	14
8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD	14
8.3 CÉDULA CATASTRAL	14
8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	15
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	15
10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	15
10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	15
10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	15
10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	15


2018 - 16997
 NTS 1 01

10.4 SEGURIDAD	16
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	16
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	16
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.	16
12.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)	16
12.1.1. Método Comparación de Mercado.	17
12.1.1.1. Investigación Económica	17
12.1.1.1.1 Relación de Ofertas Obtenidas.	17
12.1.1.1.2 Depuración del Mercado.	17
12.1.1.1.3 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente	20
12.1.2 Método de Potencial de Desarrollo O Técnica Residual	22
12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)	22
12.3 MEMORIAS DE CÁLCULO(S)	22
12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	23
12.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	23
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	23
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	23
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	23
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	24
17. VALUACIÓN	25
BIBLIOGRAFÍA	26
ANEXOS	27

**2018 - 16997**
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. 2018-16997, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 78.07 m², para el proyecto NOGALES DE CAJICA, ubicado en la Diagonal 4 N°3 E - 35, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en los siguientes predios: a) Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-131792 y Cédula Catastral 25-126-01-00-0169-0839-000; b) Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-131793 y Cédula Catastral No. 25-126-01-00-0169-0840-000 y c) Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-131794 y Cédula Catastral 25-126-01-00-0169-0841-000 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Proyecto Nogales de Cajicá- Sociedad Fiduciaria S.A. – NIT 805.012.921-0, los cuales se encuentran ubicados en Suelo Urbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N°0216 de 2012 (16 de abril) "Por la cual se otorga una licencia de urbanismo, para el proyecto denominado Nogales de Cajicá" los lotes objeto de avalúo se encuentran localizados en suelo urbano, área de actividad residencial, tratamiento de desarrollo.

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. Ramón Yovanny Tovar Roa.

El valor del ÁREA DE CESIÓN es de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS M/L (\$44.187.000,00)**, de acuerdo con el estudio y análisis efectuado por Profesionales de Serpro Ltda.

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

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

Atentamente,


MARTHA MIREYA RODRÍGUEZ SALAZAR
Gerente General





2018 - 16997

NTS 1 01

EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD

CERTIFICA

Que el avalúo comercial No. 2018-16997, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 78.07 m², para el proyecto NOGALES DE CAJICA, ubicado en la Diagonal 4 N°3 E - 35, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en los siguientes predios: a) Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-131792 y Cédula Catastral 25-126-01-00-0169-0839-000; b) Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-131793 y Cédula Catastral No. 25-126-01-00-0169-0840-000 y c) Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-131794 y Cédula Catastral 25-126-01-00-0169-0841-000 de la oficina de catastro del IGAC - Regional Cundinamarca, de propiedad del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Proyecto Nogales de Cajicá- Sociedad Fiduciaria S.A. - NIT 805.012.921-0, los cuales se encuentran ubicados en Suelo Urbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá - Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N°0216 de 2012 (16 de abril) "Por la cual se otorga una licencia de urbanismo, para el proyecto denominado Nogales de Cajicá" los lotes objeto de avalúo se encuentran localizados en suelo urbano, área de actividad residencial, tratamiento de desarrollo.

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 - 16997
Valor total Avalúo.....	\$44.187.000,00

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. RAMON YOVANNY TOVAR ROA
Coordinador Control de Calidad
R.N.A. 41 - S0004



**2018 – 16997**

NTS 1 01

1. INFORMACIÓN DEL CLIENTE**1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE**

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

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

N.I.T. 899.999.465-0

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN**

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

El Objeto de la presente valuación consiste en determinar el valor por metro cuadrado de tres lotes de terreno urbanizados localizados en la Diagonal 4 N°3E – 35. Dichos predios corresponden a las áreas de cesión determinadas por las licencias de construcción del Proyecto Nogales de Cajicá y que ya fueron escrituradas, registradas y entregadas al Municipio de Cajicá; todo lo anterior para avaluar el área pendiente 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

17 de agosto de 2.018

4.3 PERSONA QUE ATENDIÓ LA VISITA

N/A



2018 - 16997
NTS 1 01

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 Fideicomiso Lote Proyecto Nogales de Cajicá- Sociedad Fiduciaria S.A. – NIT 805,012,921-0

6.2 NATURALEZA JURÍDICA

Escritura Pública No. 0930 del 12-04-2013 de la Notaría 30 del Círculo de Bogotá.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-131792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-131793 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-131794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá

7 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

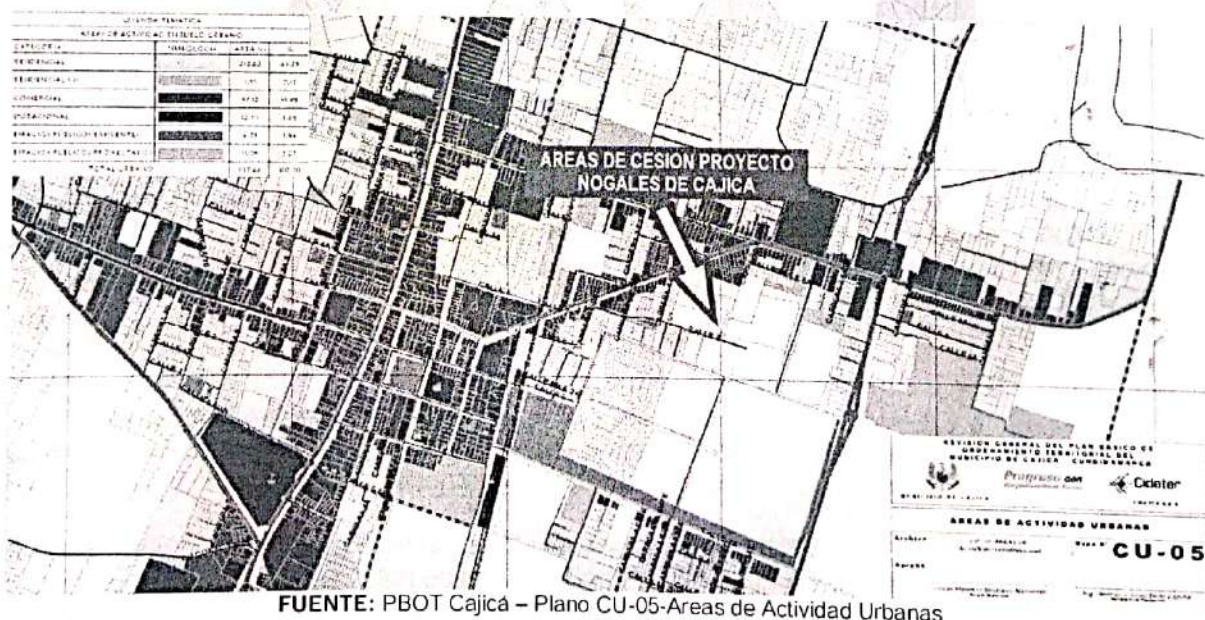
7.1 PAÍS DE UBICACIÓN	:	Colombia
7.2 DEPARTAMENTO	:	Cundinamarca
7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN	:	Cajicá
7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	:	Diagonal 4 N°3E - 35
7.5 NOMBRE DEL BARRIO	:	N/A
7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EIFICIO	:	Proyecto Nogales de Cajicá


2018 – 16997
 NTS I 01

7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.7.1 Localización

De acuerdo con el PBOT del municipio de Cajicá, Plano CG-01 Clasificación General del Territorio y los predios objeto del presente avalúo se encuentran en Suelo Urbano, Área de Actividad Residencial y corresponde a un área de terreno comprendida por los siguientes linderos: Contenidos en la Escritura Pública No. 0930 del 12-04-2013 de la Notaría 30 del Circuito de Bogotá.



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 residenciales y comerciales.

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.



2018 - 16997

NTS 1 01

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 m ²	
Usos Prohibidos	Los demás	


2018 - 16997
 NTS 1 01

Conforme el Plano CU-06 – 06 Zonas de Tratamiento Urbano, los predios se ubican en Zona de Tratamiento de Desarrollo.



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

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, adoptense 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.



2018 - 16997

NTS I 01

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

El proyecto denominado Nogales de Cajicá se desarrolló en virtud de las siguientes licencias:

Resolución N°0216 de 2012 (16 de abril) "Por la cual se otorga una Licencia de Urbanismo, para el Proyecto denominado Nogales de Cajicá".



2018 - 16997

NTS I 01

Resolución N°0033 de 2013 (05 de febrero) "Por la cual se modifica la Resolución N°0216 de 16 de abril de 2012, por la cual se otorga la Licencia de Urbanización del Proyecto Nogales de Cajicá"

Mediante "**Acta de cesión obligatoria a título gratuito Proyecto denominado Nogales de Cajicá**" de fecha 6 de diciembre de 2017, el Municipio recibió las áreas de cesión del proyecto y confirmó el área de cesión pendiente a compensar en dinero.

7.7.5 Vías de Acceso

Al sector se puede acceder a través de la Diagonal 4 y la Calle 5, vías pavimentadas que conectan esta parte oriental del casco urbano con la zona centro. Están pavimentadas y en buenas condiciones de operación.

7.7.5.1 Elementos

El siguiente es el inventario de los elementos existentes en las vías del sector donde se ubica el 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 01-00-0169-0839-000, indica "...que el predio en mención no es habitacional, por ende no es objeto de esratificación."

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 01-00-0169-0840-000, indica "...que el predio en mención no es habitacional, por ende no es objeto de esratificación."

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 01-00-0169-0841-000 "...que el predio en mención no es habitacional, por ende no es objeto de esratificación."

2018 - 16997
NTS I 01

7.7.8 Legalidad de Urbanización

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

7.7.9 Topografía

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

7.7.10 Servicio de Transporte Público

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

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

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

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

7.7.11 Edificaciones importantes del sector

El proyecto Nogales de Cajicá se encuentra en zona de actividad residencial, circundado por varios conjuntos residenciales de similares características.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble

Corresponde a tres lotes de terreno urbanos entregados al municipio como parte de las áreas de cesión del Proyecto Nogales de Cajicá.

7.8.2 Uso actual

En los lotes de terreno se construyó una cancha múltiple y zonas verdes de uso público

7.8.3 Ubicación

El proyecto Nogales de Cajicá se ubica en la Diagonal 4 N°3E - 35



2018 - 16997

NTS I 01

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

7.8.4 Terreno

Lotes de terreno medianeros, identificados catastralmente con los números **01-00-0146-0034-000** y **00-00-0002-0302-000** respectivamente con topografía ondulada y aptos para desarrollo urbanístico.

7.8.4.1 Linderos

Contenidos en la Escritura Pública No. 0930 del 12-04-2013 de la Notaría 30 del Círculo de Bogotá.

7.8.4.2 Topografía

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

7.8.4.3 Cerramiento

En los lotes objeto de avalúo se construyó una cancha múltiple y zonas verdes de uso público, no tienen cerramiento.

7.8.4.4 Forma

Los lotes de terreno objeto del avalúo, en su conjunto presentan una forma geométrica irregular a manera de rectángulo.

7.8.4.5 Superficie

El área de los lotes de terreno es de 2,165.86 m², 369.92 m² y 1,551.51 m² respectivamente, de acuerdo a lo indicado en el **"Acta de cesión obligatoria a título gratuito Proyecto denominado Nogales de Cajicá"** de fecha 6 de diciembre de 2017, mediante la cual el Municipio recibió las áreas de cesión del proyecto y confirmó el área de cesión pendiente a compensar en dinero.

2018 - 16997
NTS I 01**7.8.4.6 Construcción**

Al momento de la visita se evidenció que en los predios objeto de avalúo se construyó una cancha múltiple y zonas verdes de uso público.

7.8.4.7 Servicios Públicos complementarios

El parque público desarrollado en los predios objeto de avalúo tiene alumbrado público.

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 - 131792, 176-131793 y 176-131794 asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Zipaquirá.

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 0930 del 12-04-2013 de la Notaría 30 del Círculo de Bogotá.

8.3 CÉDULAS CATASTRALES

Predio 1: 25-126-01-00-0169-0839-000; Predio 2: 25-126-01-00-0169-0840-000; Predio 3: 25-126-01-00-0169-0841-000, asignadas por la oficina de catastro del IGAC.

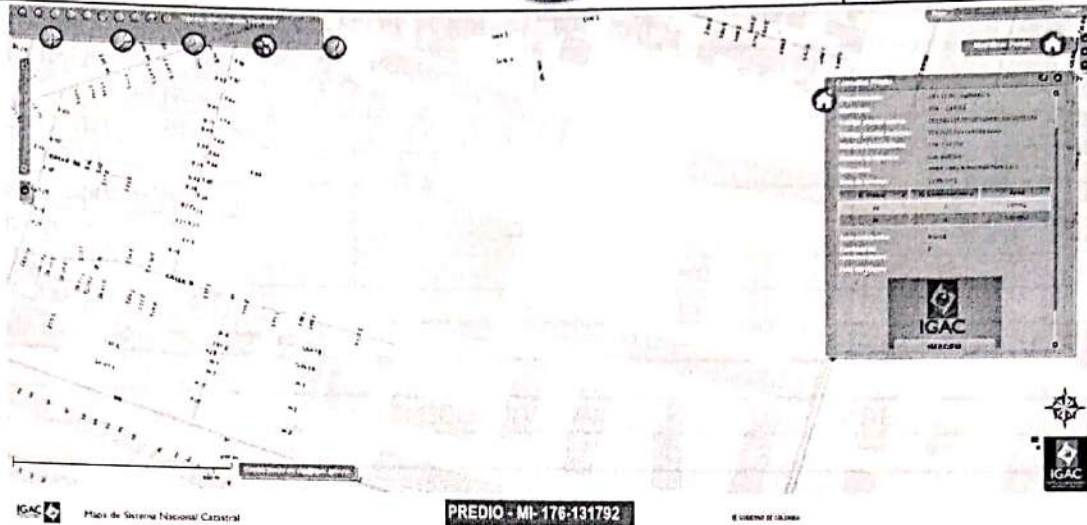
A continuación, se relaciona la información de cada predio consultada en el Portal del IGAC:

Departamento	25 - Cundinamarca
Municipio	126 - Cajicá
Código Catastral Nuevo	25-126-01-00-00-00-0169-0839-0-00-00-0000
Código Catastral Anterior	25-126-01-00-0169-0839-000
Matrícula Inmobiliaria	176-131792
Destino Económico	Uso público
Dirección	Area Verde Recreativa Lo 1
Area de Terreno	2.136,0 m ²
Area Total Construída	0,0 m ²
Cantidad de Construcciones	0,0

Z. FÍSICA	Z. GEOECONOMICA	AREA
30	3	2,136 m ²

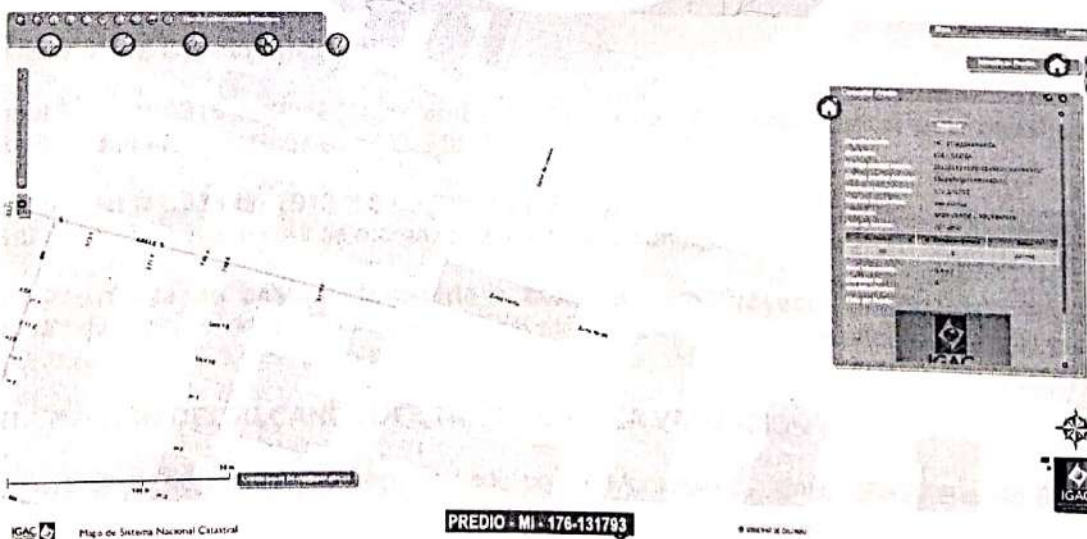


2018 - 16997
NTS I 01



Departamento	25 - Cundinamarca
Municipio	126 - Cajicá
Código Catastral Nuevo	25-126-01-00-00-00-0169-0840-0-00-00-0000
Código Catastral Anterior	25-126-01-00-0169-0840-000
Matrícula Inmobiliaria	176-131793
Destino Económico	Uso público
Dirección	Area verde 2 recreativa
Area de Terreno	327,0 m2
Area Total Construida	0,0 m2
Cantidad de Construcciones	0,0

Z. FISICA	Z. GEOECONOMICA	AREA
30	3	327 m2





2018 - 16997

NTS 1 01

Departamento	25 - Cundinamarca
Municipio	126 - Cajicá
Código Catastral Nuevo	25-126-01-00-00-00-0169-0841-0-00-00-0000
Código Catastral Anterior	25-126-01-00-0169-0841-000
Matricula Inmobiliaria	176-131794
Destino Económico	Lote urbanizado no construido o edificado
Dirección	Area verde 3 recreativa
Area de Terreno	1.324,0 m ²
Area Total Construida	0,0 m ²
Cantidad de Construcciones	0,0

Z. FISICA	Z. GEOECONOMICA	AREA
30	3	1,324 m ²



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

8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Resolución N°0216 de 2012 (16 de abril) "Por la cual se otorga una Licencia de Urbanismo, para el Proyecto denominado Nogales de Cajicá".

Resolución N°0033 de 2013 (05 de febrero) "Por la cual se modifica la Resolución N°0216 de 16 de abril de 2012, por la cual se otorga la Licencia de Urbanización del Proyecto Nogales de Cajicá"

Mediante "**Acta de cesión obligatoria a título gratuito Proyecto denominado Nogales de Cajicá**" de fecha 6 de diciembre de 2017, el Municipio recibió las áreas de cesión del proyecto y confirmó el área de cesión pendiente a compensar en dinero.

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 tres lotes de terreno ubicados en la Diagonal 4 N°3E - 35, correspondientes a las áreas de Cesión del Proyecto denominado Nogales de Cajicá, para lo cual deberá compensar área de cesión tipo A equivalente a 78.07 m².


2018 - 16997
 NTS 1 01

10 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

La zona donde se ubican los predios 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

Los predios no se encuentran 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.

De acuerdo con **"Acta de cesión obligatoria a título gratuito Proyecto denominado Nogales de Cajicá"** de fecha 6 de diciembre de 2017, el Municipio recibió las siguientes áreas de cesión del proyecto y confirmó el área de cesión pendiente a compensar en dinero:

"CUARTO: Que no obstante la descripción e identificación de las áreas de cesión mencionadas en el numeral anterior, El Municipio efectuó el respectivo levantamiento topográfico a fin de verificar cada una de éstas y el cumplimiento de la misma conforme a las licencias otorgadas (Resolución N°033 de 2013), en la cual se constató conforme al plano que se adjunta, las mismas conforme al siguiente cuadro:

IDENTIFICACION CESION	AREA SEGÚN LICENCIA CERTIFICADO DE LIBERTAD	AREA SEGÚN LEVANTAMIENTO	DIFERENCIA METROS CUADRADOS
ZONA VERDE RECREATIVA 1	2.165,86	2.149,785	16,075
ZONA VERDE RECREATIVA 2	369,92	356,720	13,200
ZONA VERDE RECREATIVA 3	1.551,51	1.481,327	70,183
VIA PUBLICA	828,71	850,089	-21,379
DIFERENCIA			78,079

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 delitivas.



2018 - 16997

NTS 1 01

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)

Decreto 1420 de julio 24 de 1998 y la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del IGAC(Art. 4°):

"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 7° 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 las Licencias de Construcción: **Resolución N°0216 de 2012 (16 de abril)**
"Por la cual se otorga una Licencia de Urbanismo, para el Proyecto denominado Nogales de



2018 - 16997
NTS 1 01

Cajicá"; Resolución N°0033 de 2013 (05 de febrero) "Por la cual se modifica la Resolución N°0216 de 16 de abril de 2012, por la cual se otorga la Licencia de Urbanización del Proyecto Nogales de Cajicá", y el "Acta de cesión obligatoria a título gratuito Proyecto denominado Nogales de Cajicá" de fecha 6 de diciembre de 2017, mediante la cual el Municipio recibió las áreas de cesión del proyecto y confirmó el área de cesión pendiente a compensar en dinero.

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

De este desarrollo metodológico se obtuvo un valor de \$565.927,00 el metro cuadrado de terreno.

Se utilizó esta metodología teniendo en cuenta que el proyecto de construcción Nogales de Cajicá se encuentra terminado y entregado.

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 Nogales de Cajicá se encuentra terminado y entregado, por lo tanto se recurre a información de precios de venta de unidades inmobiliarias tipo apartamento en proyectos de similares características actualmente en desarrollo en el Municipio de Cajicá.

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

Ventas					
Unidad Inmobiliaria	Cantidad	Area (m2) (*)	Area Vendible Total	Vr / m2	Subtotal Ventas
Apartamentos	240,00	67,00	16.080,00	\$ 3.900.000	\$ 62.712.000.000
Casas 2 pisos	58,00	118,00	6.844,00	\$ 3.950.000	\$ 27.033.800.000
Total Ventas					\$ 89.745.800.000

(*) Promedio

2.- Conforme las licencias de construcción aprobadas, se tiene las siguientes áreas del Proyecto Nogales de Cajicá:



2018 - 16997
NTS I 01

Características básicas del proyecto

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA BRUTA DEL LOTE	100,00%	24.580,00
AREA NETA URBANIZABLE	100,00%	2.580,00
CESION TIPO A EXIGIDA	20,00%	4.916,00
VIA PUBLICA	3,37%	828,71
AREA VERDE RECREACIONAL	16,63%	4.087,29
TOTAL CESION TIPO A PROPUESTA	20,00%	4.916,00
DISCRIMINACION DE CESION TIPO A		
LOTE 1 AREA VERDE		2.165,86
LOTE 2 AREA VERDE		369,92
VIA PUBLICA		828,71
LOTE 3 AREA VERDE		1.551,51
TOTAL AREAS DE CESION		4.916,00
AREA UTIL DE CADA LOTE		
AREA UTIL TOTAL		19.964,00
LOTE 1	44,06%	8.663,10
LOTE 2	24,38%	4.794,51
LOTE 3	31,56%	6.206,39
TOTAL AREAS LOTE	100,00%	19.664,00
TOTAL AREA UTIL (AREAS BRUTA - AREAS DE CESION)		19.664,00

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	44,50%	\$ 39.936.881.000
2	Costos Indirectos	CI	8,00%	\$ 7.179.664.000
3	Costos Generales	CG	7,00%	\$ 6.282.206.000
4	Costos Financieros	CF	3,50%	\$ 3.141.103.000
5	Costo Total de la Construcción	CTC	59,50%	\$ 53.398.751.000
6	Lote Urbanizado	LU	15,50%	\$ 13.910.599.000
7	Utilidad del Proyecto	UP	25,00%	\$ 22.436.450.000
8	Ventas Totales	VT	100%	\$ 89.745.800.000

**2018 - 16997**
NTS I 01

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 \$13.910.599,00 de donde se obtiene el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado de \$565.927,00.

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

Avalúo Comercial			
Descripción	Area (m2)	Vr. Unitario	Subtotal
Area a compensar	78,079	\$ 565.927	\$ 44.187.000
Avalúo Comercial Area a Compensar			\$ 44.187.000
Son:	Cuarenta y cuatro millones ciento ochenta y siete 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;



2018 - 16997
NTS I 01

- 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 los predios en estudio, en el sector centro oriental del casco urbano de Cajicá.
- La condición normativa que regula la zona de estudio y por ende a los predios en estudio, la cual se reglamenta como suelo urbano, área de actividad residencial, tratamiento de desarrollo.
- Los lotes objeto de estudio corresponden a áreas de cesión determinadas para el Proyecto Nogales de Cajicá, los cuales fueron entregados formalmente al Municipio.
- 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.


2018 - 16997
 NTS I 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. 2018-16997 ÁREA DE CESIÓN LOTE - PROYECTO NOGALES DE CAJICA				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	SUBTOTAL (\$)
TERRENO				
ÁREA DE CESIÓN	78.079	M2	\$565.927.00	\$44.187.000,00
VALOR TOTAL AVALÚO				

TOTAL, AVALÚO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS M/L (\$44.187.000,00).

Cordialmente,

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

Ing. RAMÓN YOVANNY TOVAR ROA
 Vo.Bo. Control de Calidad
 R.N.A. No. 41-S0004

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



2018 - 16997
NTS I 01

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

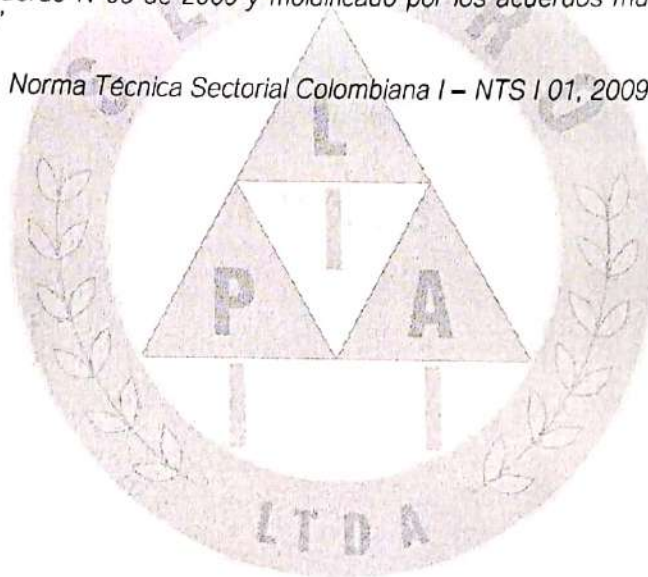
COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, Decreto 1420 de 1998. *Por el cual se reglamenten parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del decreto ley 151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

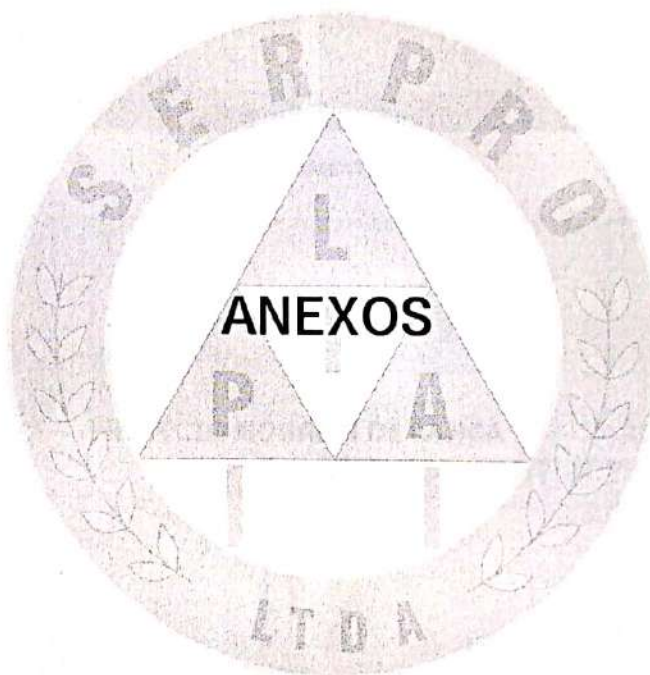
COLOMBIA, MUNICIPIO DE CAJICA- CUNDINAMARCA, Acuerdo N°16 de 2014 (27 de diciembre) "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo N°08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004,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

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





2018 - 16997
NTS I 01





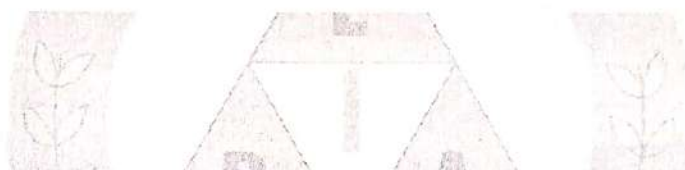
2018 - 16997
NTS I 01

REGISTRO FOTOGRÁFICO

PROYECTO NOGALES DE CAJICA



APARTAMENTOS



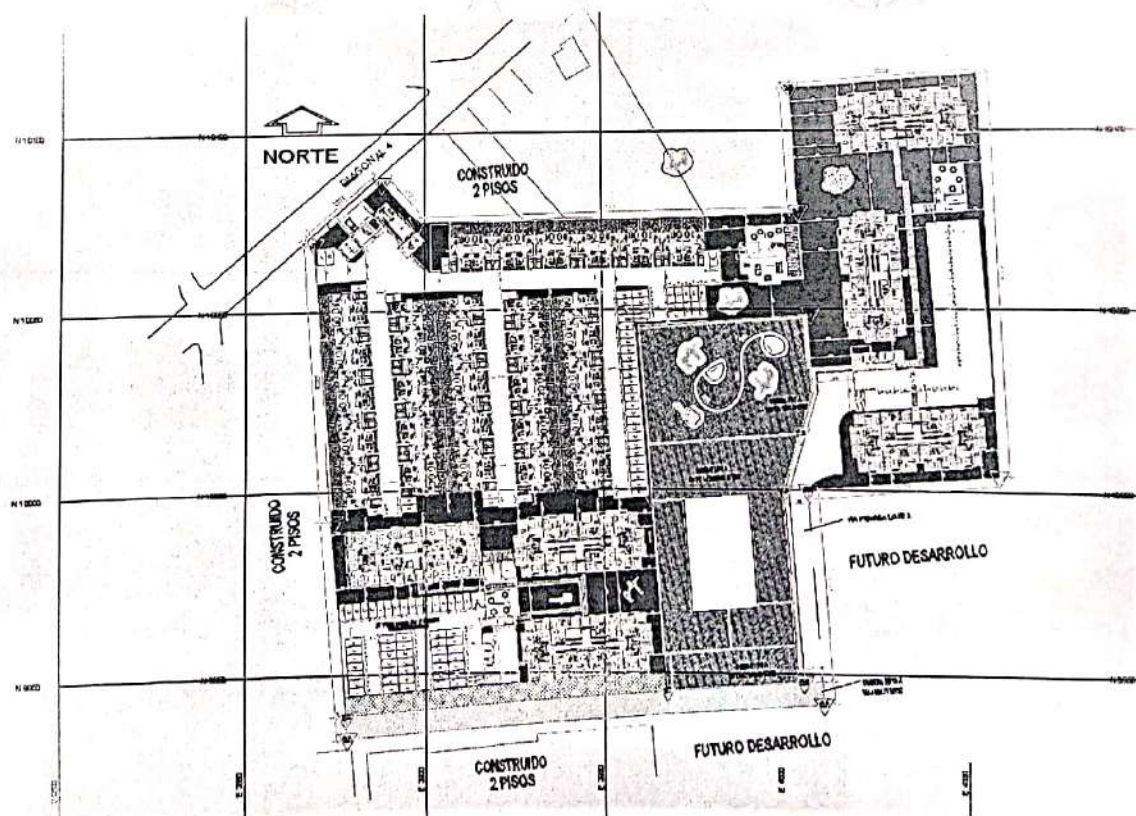
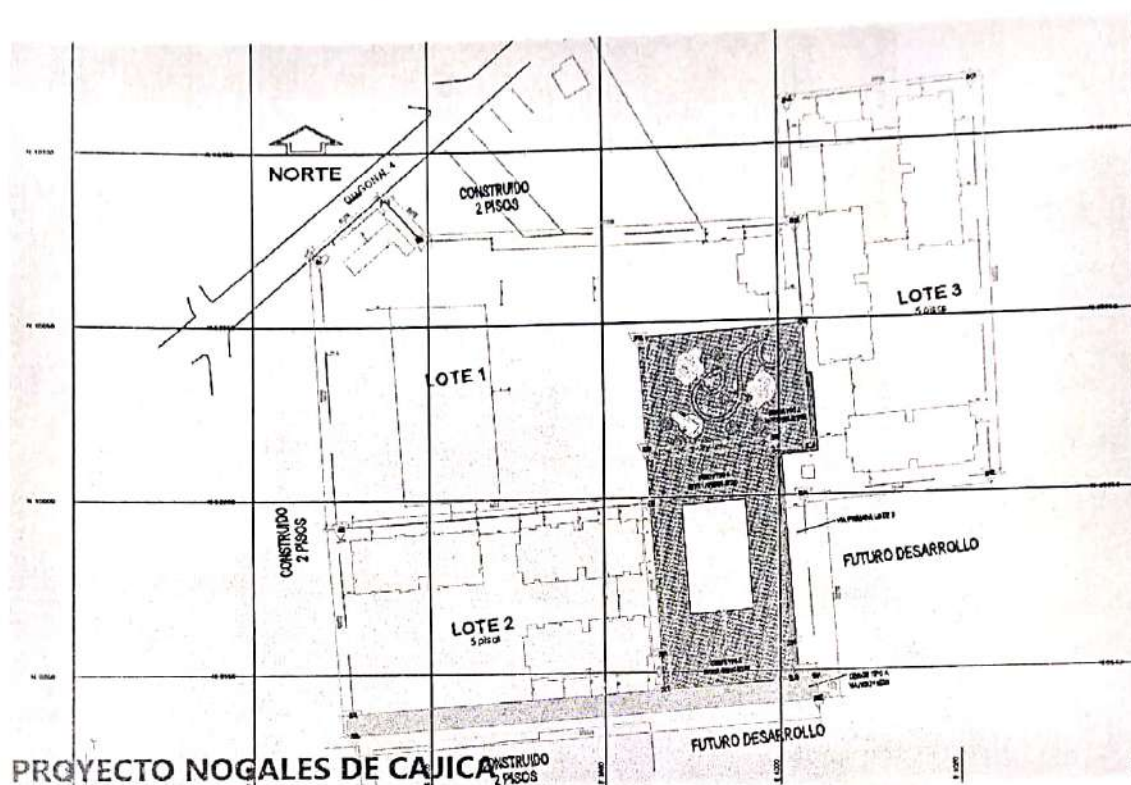
PROYECTO NOGALES DE CAJICA



AREAS DE CESION TIPO A



2018 - 16997
NTS I 01



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
19.479.143

NUMERO
PALOMA SILVESTRE
 APELLIDOS
JOSE ARMANDO
 NOMBRES
 FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA
 REPUBLICA DE COLOMBIA
 REPUBLICA DE COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **05-ABR-1962**
BOGOTA D.C.
 (CUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO

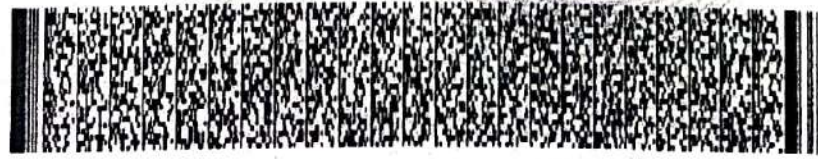
1.70
 ESTATURA

O+
 G.S. RH

M
 SEXO

02-SEP-1980 **BOGOTA D.C.**
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
 ALMAREATRIZ BENGIFO LOPEZ



A-1500103-47141303-M-0019479143-20060102 0301506002A 02 204154215



Esta tarjeta es un documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero/o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos en la Ley 64/78 y en el Decreto Reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.

18301

CARVILLAS S.A. 05/88



PIN de Validación: aa870a3d



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE ARMANDO PALOMA SILVESTRE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19479143, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19479143.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE ARMANDO PALOMA SILVESTRE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Inmuebles Especiales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CARRERA 15 #173-25 TO 3 AP 1204
Teléfono: 3153587439
Correo Electrónico: egapsas@gmail.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) JOSE ARMANDO PALOMA SILVESTRE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19479143.

El(la) señor(a) JOSE ARMANDO PALOMA SILVESTRE 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



PIN de Validación aa870a3d

contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aa870a3d

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 veintiocho (28) días del mes de Agosto del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal