



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

AVISO NÚMERO 002-2021

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CAJICA – CUNDINAMARCA

HACE SABER

Que con fundamento en lo estipulado en el artículo 45 del Código Contencioso Administrativo, se fija el presente AVISO No. 002-2021; por medio del cual se notifica a INVERSIONES RH POSITIVA SAS. Nit 900321110-4 Rte. Legal RODRIGUEZ RICO CESAR JULIO C.C. No. 4.260.736 de Bogotá. gerencia@rhpositivasas.com, rhpositivasas@hotmail.com. De la RESOLUCIÓN 195 DEL 02 DE ABRIL DE 2019 “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”

CONSTANCIA DE FIJACIÓN:

Para los efectos legales contemplados en el Código Contencioso Administrativo se fija el presente AVISO número 002 de 2021, contados a partir de hoy seis (6) del mes de abril 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 015-0628 gerencia@rhpositivasas.com, rhpositivasas@hotmail.com y su respectiva publicación en la página web de la Alcaldía Municipal de Cajicá.

Contra la Resolución 195 del 02 de abril de 2019 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.



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-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN:

El presente AVISO 002-2021 se desfija el día _____ del mes de abril de dos mil veintiuno (2021), siendo las cinco y media de la tarde (5:30p.m.)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

Elaboró: Ana Patricia Martínez Vargas - Abogada Banco Inmobiliario
Carolina Fajardo- Ing-contratista BIM *CF*
Reviso: Arq. Diana Marcela Rico Navarrete-Directora de Desarrollo Territorial *Dr*



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-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 195 DE 2019

(02 ABR 2019)

"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 día 22 de Septiembre de 2015, la Señora CATALINA VITERI, identificada con cédula de extranjería N° 272.199 de Bogotá, y el Señor CESAR JULIO RODRÍGUEZ HERRÁN, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.156.671 de Bogotá, radica ante este despacho la solicitud de LICENCIA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN, PARA EL PROYECTO DEL CENTRO EMPRESARIAL AGUA CLARA, bajo el número 25126-0-15-0628, respecto del predio ubicado en la VEREDA CALAHORRA, lote 25, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 176-20090, Número Catastral 00-00-0004-0696-000 de propiedad de INVERSIONES RH POSITIVA NIT 900321110-4 cuyo Representante legal es RODRÍGUEZ RICO CESAR JULIO, con cédula de ciudadanía N° 4.260.736 de Bogotá.

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 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



icontec



icontec



CAJICÁ. NUESTRO COMPROMISO

CER427820



SECRETARIA DE PLANEACION

Resolución No. 195 - -
DE 2019 - PÁG. 2 DE 4

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 parágrafo 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 17 de Diciembre del 2015, esta Secretaría expidió la Resolución No. 1042 de 2015 "POR LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN, PARA EL PROYECTO DEL CENTRO EMPRESARIAL AGUA CLARA" 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 95,12 m2 del área total del predio, obligación establecida a compensar en **DINERO**. Esta Resolución fue notificada de manera personal a la señora CATALINA VITERI el día 18 de Diciembre de 2015; 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 04 de Enero del 2015 y cuya vigencia fue de treinta y seis (36) meses contados a partir del 04 de Enero de 2015.

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 28 de Diciembre de 2018, previa solicitud de los interesados se procedió a realizar el avalúo para establecer el valor de la compensación en dinero antes indicada; para lo cual se obtuvo el Avalúo Comercial. No 2018-17047 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA", mediante el cual se estableció el valor





SECRETARIA DE PLANEACION

Resolución No. **195** -
DE 2019 - PÁG. 3 DE 4

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	\$1.520.984
Valor total del área (95,12) de compensación	\$144.676.000

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 y según resolución No. 1042 de 2.015 adeudada a favor del tesoro Municipal, Del proyecto anteriormente enunciado propiedad de INVERSIONES RH POSITIVA NIT: 900321110-4 cuyo Representante legal es RODRÍGUEZ RICO CESAR JULIO, con cédula de ciudadanía 4.260.736 de Bogotá

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR.- El monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 1042 de 17 de Diciembre del 2015, por concepto de compensación de cesión en DINERO es de 95,12 metros cuadrados, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR A COMPENSAR
ÁREA A COMPENSAR	95,12	\$ 1.520.984	\$ 144.675.998
SERVICIO DE AVALÚO			\$ 530.265
TOTAL A CANCELAR			\$ 145.206.263
CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE.			

Parágrafo Primero.- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2018-17047 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" cuya copia se le entrega al responsable de la licencia.

Parágrafo Segundo.- El costo del Servicio de Avalúo será asumido por el propietario de la licencia el cual corresponde a Quinientos treinta mil doscientos sesenta y cinco pesos (\$ 530.265.00) M/CTE.

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 planteados en el requerimiento.

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



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO



GP-CER427821 CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

Resolución No. - 195 -
DE 2019 - PÁG. 4 DE 4

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..... **02 ABR 2019**


LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

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

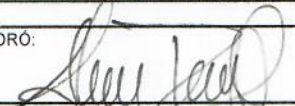
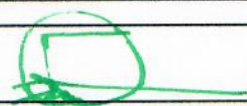


ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ - SECRETARIA DE PLANEACION
LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIONES AL MUNICIPIO No. 129

RAD. 0628-2015	No. MATRÍCULA 176-20090	No. CATASTRAL 00-00-0004-0696-000	FECHA EXPEDICIÓN 08-abr-2019
DIRECCIÓN VEREDA CALAHORRA LOTE 25			
TITULAR(ES) INVERSIONES RH POSITIVA	RES: 195-2019	30 días Calenda- Ejecutoria	

LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIONES AL MUNICIPIO							
CONCEPTO	ÁREA (M2)	-	-	-	-	VALOR X M2	VALOR TOTAL
AVALÚO CESIÓN TIPO A	95,12	-	-	-	-	\$ 1.520.984	\$ 144.675.998
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL							\$ 144.675.998

COBRO SERV AVALUO	-	\$ 530.265
--------------------------	---	------------

ELABORÓ: 	Vo. Bó.: 	TOTAL A PAGAR \$ 145.206.263
ALICIA RIVERA SANTA FE ABOGADA CONTRATISTA	ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA SECRETARIO DE PLANEACIÓN	Revisó: ARQ. JUAN CAMILO JURADO - DIRRECCION TERRITO

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN									
FIRMA	NOMBRE	CÉDULA						FECHA	NOTIFICADOR

COPIA USUARIO



**LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES**

"SERPRO LTDA"

NIT. 813.009.683-0

AVALÚO COMERCIAL

No. 2018-17047

MUNICIPIO DE CAJICA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



PREDIO RURAL SUBURBANO

ÁREA DE CESIÓN PROYECTO AGUACLARA CENTRO EMPRESARIAL

VEREDA CALAHORRA - LOTE 25

CAJICA

PROPIETARIO:

INVERSIONES RH POSITIVA S.AS.

SOLICITADO POR:

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

CAJICA, 28 de Diciembre de 2.018



TABLA DE CONTENIDO

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

**2018 - 17047**

NTS I 01

7.7.5 Vías de Acceso	13
7.7.5.1 Elementos	13
7.7.5.2 Estado de Conservación	13
7.7.6 Amoblamiento Urbano	13
7.7.7 Estrato Socioeconómica	13
7.7.8 Legalidad de Urbanización	13
7.7.9 Topografía	13
7.7.10 Servicio de Transporte Público	14
7.7.10.1 Tipo de Transporte Público.	14
7.7.10.2 Cubrimiento	14
7.7.10.3 Frecuencia	14
7.7.11 Edificaciones importantes del sector	14
7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	14
7.8.1 Tipo de bien inmueble	14
7.8.2 Uso actual	14
7.8.3 Ubicación	14
7.8.4 Terreno	15
7.8.4.1 Linderos	15
7.8.4.2 Topografía	15
7.8.4.3 Cerramiento	15
7.8.4.4 Forma	15
7.8.4.5 Superficie	15
7.8.4.6 Construcción	15
7.8.4.7 Servicios Públicos complementarios	15
7.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI ES PH)	15
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	15
8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA	15
8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD	15
8.3 CÉDULA CATASTRAL	16
8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	16
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	17
10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	17
10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	17
10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	17
10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	17
10.4 SEGURIDAD	17



2018 – 17047

NTS I 01

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	17
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	17
12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	18
12.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)	18
12.1.1 Método (técnica) residual	18
12.1.2 Fuentes Utilizadas para el desarrollo de la Metodología	18
12.1.2.1 Estimación de las ventas Proyecto Centro Empresarial Agua Clara	18
12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)	18
12.3 MEMORIAS DE CÁLCULO(S)	19
12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	22
12.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	22
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	22
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	22
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	23
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	23
17. VALUACIÓN	24
BIBLIOGRAFÍA	25
ANEXOS	26

**2018 - 17047**

NTS I 01

Cajicá, 28 de Diciembre de 2.018

Arquitecto
LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación
Municipio de Cajicá Cundinamarca

REF.: Oferta No 026 de 2018
Avalúo Comercial Urbano

Cordial saludo.

Anexo al presente el Avalúo comercial No. 2018-17047, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 95.12 m², para el proyecto CENTRO EMPRESARIAL AGUA CLARA, ubicado en la Vereda Calahorra, Lote 25, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Rural Suburbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-20090 y Cédula Catastral 25-126-00-00-0004-0696-000 de la oficina de catastro del IGAC - Regional Cundinamarca, de propiedad de INVERSIONES RH POSITIVA SAS- NIT 900,321,110-4, los cuales se encuentran ubicados en la Vereda Calahorra en Suelo Rural Suburbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá - Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N°1042 de 2015 (17 de Diciembre) "Por la cual se otorga una licencia de parcelación y licencia de construcción, modificación y ampliación, para el proyecto del Centro Empresarial Agua Clara", el predio se localiza en suelo Suburbano, Actividad Corredor Vial.

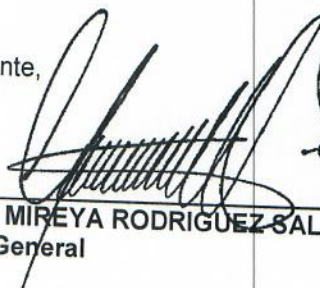
El avalúo fue practicado por el Perito Avaluador Ing. José Armando Palomá Silvestre conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, y para el Control de Calidad presentado al Comité Técnico coordinado por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

El valor del ÁREA DE CESIÓN es de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.676.000,00)** 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 - 17047

NTS I 01

EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD

CERTIFICA

Que el Avalúo comercial No. 2018-17047, corresponde al área de cesión con una cabida superficial de 95.12 m², para el proyecto CENTRO EMPRESARIAL AGUA CLARA, ubicado en la Vereda Calahorra, Lote 25, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Rural Suburbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-20090 y Cédula Catastral 25-126-00-00-0004-0696-000 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad de INVERSIONES RH POSITIVA SAS– NIT 900,321,110-4, los cuales se encuentran ubicados en la Vereda Calahorra en Suelo Rural Suburbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N°1042 de 2015 (17 de Diciembre) "Por la cual se otorga una licencia de parcelación y licencia de construcción, modificación y ampliación, para el proyecto del Centro Empresarial Agua Clara", el predio se localiza en suelo Suburbano, Actividad Corredor Vial.

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

Avalúo No.

2018 - 17047

Valor total Avalúo.....

\$144.676.000,00

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

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

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

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



Ing. RAMIRO VEGA ESCOBAR
Coordinador Control de Calidad
R.N.A. 41 – S0004

**2018 - 17047**

NTS I 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 corresponde a determinar el valor por metro cuadrado del lote de terreno urbanizado localizado en la Vereda Calahorra, Lote 25, 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**

Noviembre 02 de 2.018

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Diciembre 28 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

Inversiones RH Positiva SAS – NIT 900,321,110-4

6.2 NATURALEZA JURÍDICA

Escritura Pública No. 0222 del 10 de Febrero de 2014 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-20090 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

: Lote 25

7.5 NOMBRE DE LA VEREDA

: Calahorra

7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EIFICIO

: Proyecto Centro Empresarial Agua Clara.

7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

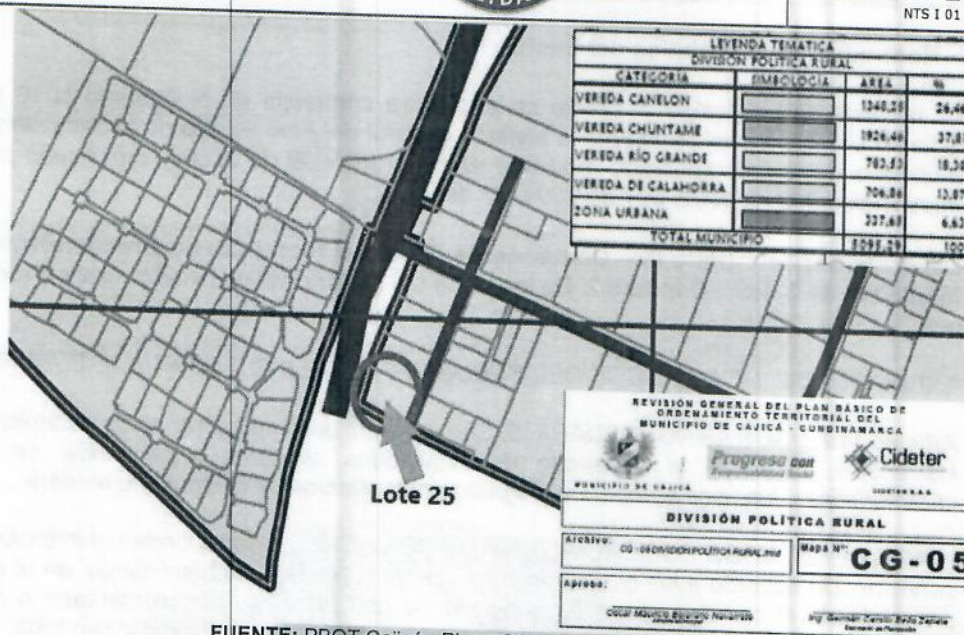
7.7.1 Localización

De acuerdo con el PBOT del municipio de Cajicá, Plano CG-05 División Política Rural y Plano CG-01 Clasificación General del Territorio, el predio objeto del presente avalúo se encuentran en la Vereda Calahorra en Suelo Rural Suburbano Actividad Corredor Vial y corresponde a un área de terreno comprendida por los siguientes linderos: Contenidos en la Escritura Pública No. 0222 del 10 de Febrero de 2014 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.



2018 - 17047

NTS 1 01



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



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

7.7.2 Servicios Públicos

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

7.7.3 Usos Predominantes

El sector combina usos residenciales y comerciales.

7.7.4 Normatividad Urbanística del Sector

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

Del contenido del **"Título III – Componente Rural del Plan Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá - Capítulo 2. De los usos del suelo rural y el suelo rural suburbano"**, tenemos que:

"...CAPÍTULO 2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y EL SUELO RURAL SUBURBANO

Artículo 119. USOS AGROPECUARIOS. Son aquellos que implican el aprovechamiento productivo de los suelos, mediante el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, de acuerdo a sus características, los usos agropecuarios pueden clasificarse de la siguiente manera: ...

...Artículo 123. USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS. Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo rural en las áreas donde el comercio tiene la categoría de uso principal, complementario o condicionado, se pueden desarrollar los siguientes tipos de establecimientos de comercio y servicios: ...

...2. Comercio Grupo II: Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- a. Puede requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje.
- b. Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
- c. Generación mediana de empleo.
- d. Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- e. Requiere de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
- f. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
- g. Los campos de tejo podrán funcionar, siempre y cuando la localización de las canchas se realice a una distancia no menor de 5 ML respecto de los linderos del predio y 30 ML respecto de las viviendas y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.

2018 – 17047

NTS 1 01

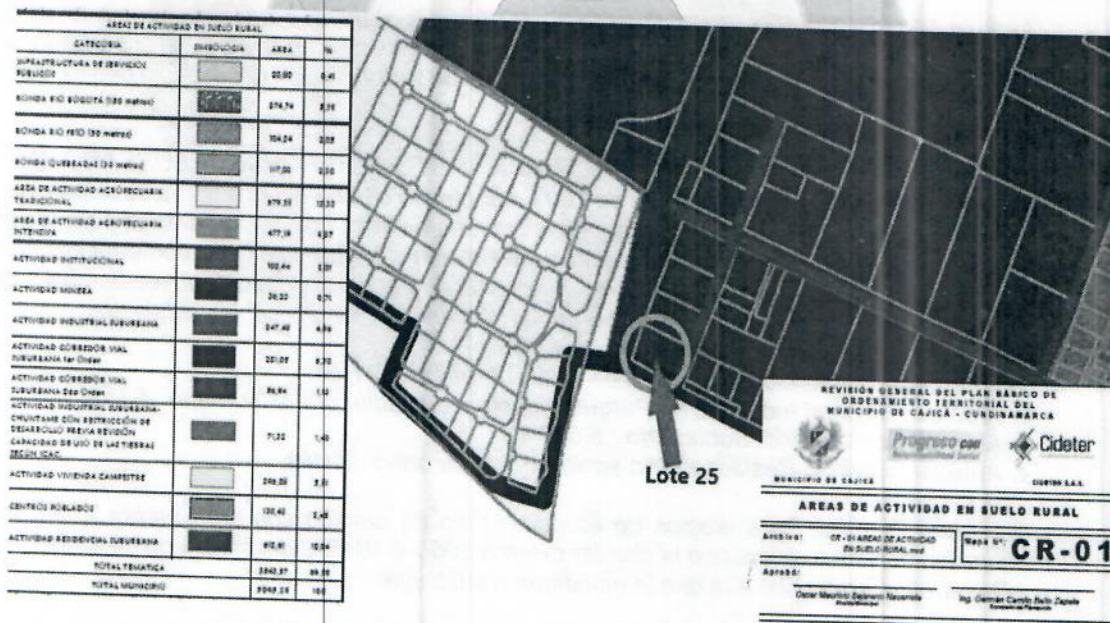
h. En el suelo rural suburbano, Áreas de Actividad Residencial, el Comercio Grupo II solo se permite sobre las vías de primer orden o vías del sistema vial principal. Pertenecen al Comercio Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades.

- Venta de alimentos y bebidas al detal: Supermercados, Restaurantes y comidas rápidas.
- Venta de servicios recreativos y personales: Salones de juegos, clubes sociales y deportivos, saunas, baños turcos, salas y/o centros de estética, gimnasios.
- Venta de servicios de hospedaje: Hoteles.
- Venta de servicios financieros y de seguros: Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa.
- Venta de servicios de parqueo de vehículos.

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

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

Conforme el Plano CR-01-Areas de Actividad en Suelo Rural, el área de actividad de ubicación del predio es: Actividad Corredor Vial Suburbana Primer Orden.



FUENTE: PBOT Cajicá – Plano CR-01 – Áreas de Actividad en suelo rural

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

“...Artículo 128. ASIGNACIÓN DE USOS RURALES Y RURALES SUBURBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas en el Artículo 127 y en las que ha sido



2018 – 17047

NTS 1 01

zonificado el suelo rural y rural suburbano, en el Artículo 119, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías definidas en el Capítulo 2, como se indica a continuación:

“...2. Suelo Suburbano...”

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

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

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

1. Desarrollo por parcelación rural y rural suburbana.
2. Desarrollo por construcción. ...”

“...Subcapítulo 1. Desarrollo por parcelación rural y rural suburbana.

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

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

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

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

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



7.7.5 Vías de Acceso

Al sector se accede por la Vía Doble Calzada Chia - Cajicá (Carrera 2E) con flujo vehicular medio a alto durante el día. Está pavimentada en concreto asfáltico y en buenas condiciones de operación.

7.7.5.1 Elementos

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

Vías: pavimentadas.

Andenes: En concreto y otros sectores sin andenes.

Sardineles: En concreto.

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

7.7.5.2 Estado de Conservación

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

7.7.6 Amoblamiento Urbano

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

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 2018-09-25 de la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, para predio con Número Predial 25-126-00-00-0004-0696-000, indica: "...que el predio en mención no es habitacional, por ende no es objeto de estratificación."

7.7.8 Legalidad de Urbanización

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

7.7.9 Topografía

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

7.7.10 Servicio de Transporte Público

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

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

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

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

7.7.11 Edificaciones importantes del sector

El lote objeto de estudio se encuentra ubicado sobre la vía doble calzada Bogotá- Cajica – Zipaquirá (Carrera 2E, costado oriental) en el sector denominado la “Milla de Oro”, en donde se encuentran entre otros, Centro Comercial Fontanar, Homecenter, Universidad Manuela Beltrán, D1, Nordico Centro Empresarial. Al frente en el otro costado de la vía se encuentra El conjunto Sausacito.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble

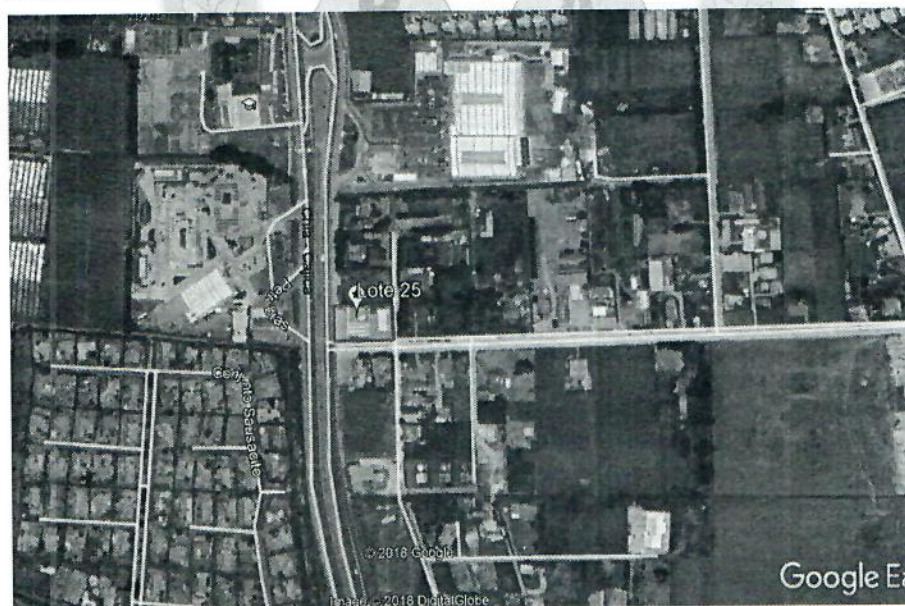
Corresponde a un lote de terreno en corredor vial suburbano de primer orden.

7.8.2 Uso actual

En el lote de terreno se desarrolló el Proyecto Centro Empresarial Agua Clara.

7.8.3 Ubicación

El lote de terreno se ubica en la Vereda Calahorra, Lote 25



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

**2018 - 17047**

NTS 1 01

7.8.4 Terreno

El lote de terreno es esquinero, identificados catastralmente con el número **25-126-00-00-0004-0696-000** respectivamente con topografía plana y con un desarrollo urbanístico.

7.8.4.1 Linderos

Contenidos en la Escritura Pública No. 0222 del 10 de Febrero de 2014 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

7.8.4.2 Topografía

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

7.8.4.3 Cerramiento

En el lote de terreno se desarrolló el Proyecto Centro Empresarial Agua Clara.

7.8.4.4 Forma

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

7.8.4.5 Superficie

El área del lote de terreno es de 2.346,56 m² de acuerdo a lo indicado en la Escritura Pública No. 0222 del 10-02-2014 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

7.8.4.6 Construcción

Al momento de la visita se evidenció que el Proyecto Centro Empresarial Agua Clara se encuentra construido.

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 - 20090 asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Zipaquirá.

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

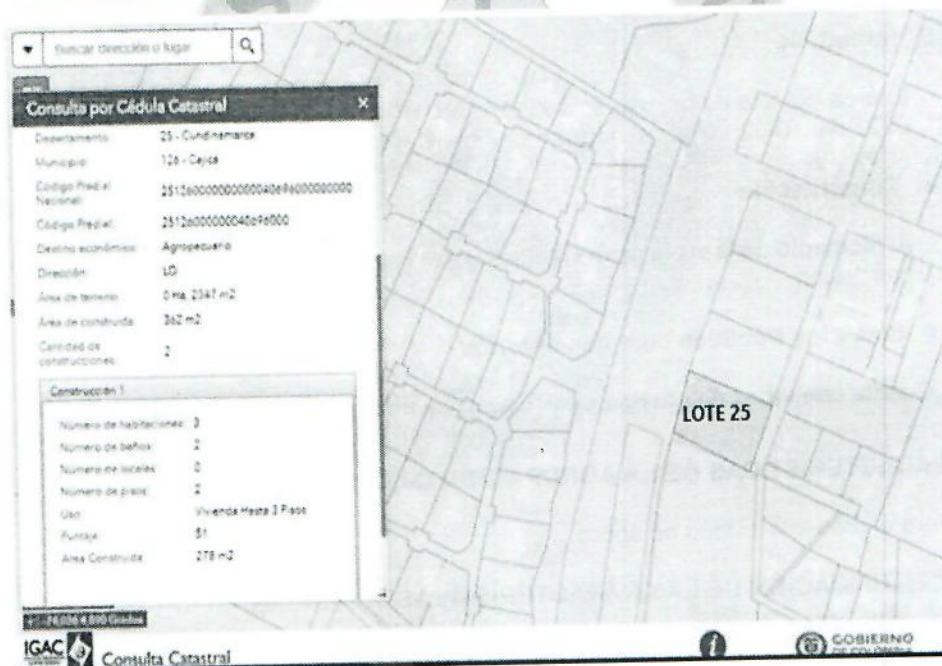
Escritura Pública No. 0222 del 10 de Febrero de 2014 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

8.3 CÉDULA CATASTRAL

Predio : 25-126-00-00-0004-0696-000 asignada por la oficina de catastro del IGAC.

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

Departamento	25 - Cundinamarca
Municipio	126 - Cajicá
Código Catastral Nuevo	25-126-00-00-00-0004-0696-0-00-00-0000
Código Catastral Anterior	25-126-00-00-0004-0696-000
Matrícula Inmobiliaria	176-20090
Destino Económico	Agropecuario
Dirección	LO
Área de Terreno	2.347 m2
Área Total Construida	362 m2
Cantidad de Construcciones	2



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

8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Resolución N°1042 de 2015 (17 de Diciembre) "Por la cual se otorga licencia de parcelación y construcción modalidad modificación y ampliación para el Proyecto Centro Empresarial Agua Clara".

**2018 - 17047**

NTS 1 01

9 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo comercial fue solicitado por el Municipio de Cajicá-Secretaría de Planeación-Dirección de Desarrollo Territorial, sobre un lote de terreno ubicado en la Vereda Calahorra, Lote 25, donde se desarrolló el Proyecto Centro Empresarial Agua Clara, para lo cual deberá compensar área de cesión tipo A equivalente a 95.12 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 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.

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:

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

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

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

12.1.1.1 Fuentes Utilizadas para el desarrollo de la Metodología

12.1.1.1.1 Estimación de las ventas del Proyecto Centro Empresarial Agua Clara.

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

1.- Lo contenido en la **Resolución 1042 de 2015 (17 de diciembre)** "Por la cual se otorga licencia de parcelación y licencia de construcción modalidad modificación y ampliación para el proyecto del Centro Empresarial Agua Clara".

2.- Precios de venta de las unidades inmobiliarias tipo oficina ofrecidas y locales en venta en proyectos de similares características en el Municipio de Cajicá.

12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Para la presente valuación se desarrollo (1) metodología:

Para el Método (técnica residual), se partió de la normatividad urbanística vigente en el Municipio de Cajicá; de lo aprobado por el municipio mediante licencia de construcción; del potencial de desarrollo del lote de terreno y de los precios de venta reales de las unidades inmobiliarias ofrecidas en el Municipio de Cajicá de similares características.

**2018 - 17047**

NTS I 01

De este desarrollo metodológico se obtuvo un valor promedio de **\$1.520.984,00** el metro cuadrado de terreno.

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

12.3 MEMORIAS DE CÁLCULO(S)

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

1.- Las áreas aprobadas del Proyecto Centro Empresarial Agua Clara, se muestran en los siguientes cuadros de áreas:

De acuerdo con la **Resolución N°1042 de 2015 (17 de Diciembre)** "Por la cual se otorga licencia de parcelación y licencia de construcción modalidad modificación y ampliación para el proyecto Centro Empresarial Agua Clara", se tiene el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS				
AREAS PERMITIDAS A OCUPAR Y CONSTRUIR			TOTAL PROYECTO	
	%	AREA MT2	%	AREA MT2
AREA DE LOTE	100%	2.346,56		
INDICE DE OCUPACION	30%	703,97	28%	672,43
INDICE DE CONSTRUCCION	1,8	4.223,81	1,7	4.024,92
AREA BRUTA	100%	2.346,56		
AREA DE CESIÓN	20%	469,31		
AREA DE CESIÓN A ENTREGAR		374,19		
AREA DE CESIÓN A COMPESAR EN DINERO		95,12		

	USO	AREA NETA COMERCIO incluye estructura y fachada. MT2	Areas con zonas comunes por piso para indice de construcción. MT2	Area construida Total Calculo indice de construcción. MT2	Punto Fijo MT2	Balcones MT2	AREA TOTAL PROYECTO. MT2	Area aprobada mediante Resolución 0655 Del 16 De Octubre del 2013 MT2	Area Ampliada MT2
PRIMER PISO	Comercio y acceso Oficinas	507,00	140,96	647,96	0		672,43	666,47	5,96
MEZANINE					0			149	149,00
SEGUNDO PISO	Oficinas	559,46	110,67	670,13	0	81,44	751,57	628	123,57
TERCERO	Oficinas	560,38	110,67	671,05	0	65,32	736,37	628	108,37
CUARTO	Oficinas	559,46	110,67	670,13	0	81,44	751,57	0	751,57
QUINTO	Oficinas	560,38	110,67	671,05	0	65,32	736,37	0	736,37
SEXTO	Oficinas	559,46	110,67	670,13	0	81,44	751,57	0	751,57
PUNTO FIJO CUBIERTA				24,47	24,47			0	
		3.306,14	694,31	4.024,92	24,47	374,96	4.399,88	2.071,47	2.328,41
						SOTANOS	2.736,22	2.071,47	4.807,69
						TOTAL	7.136,10	2.071,47	5.064,63



2018 - 17047

NTS I 01

ESTACIONAMIENTOS						
ESTACIONAMIENTOS		ZONA COMUN DE USO EXCLUSIVO	ZONAS COMUNES	ZONA COMUN ESTACIONAMIENTO VISITANTES	PUNTO FIJO	AREA TOTAL
SOTANO NIVELES 1 Y 2	13 Visitantes		749,6	210,63	90,48	1.328,46
	19 Uso Exclusivo	277,75				
SOTANO NIVEL 3	37 Uso Exclusivo	617,6	698,08		92,08	1.407,76
SUBTOTAL		69	1.105,98	1.447,68	210,63	182,56
SUBTOTAL		69	1.105,98	1.447,68	210,63	182,56
TOTAL PROYECTO						7.136,10

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS				
REQUERIDOS	1/CADA 100 MT EN AREA DE USO			
	PARQUEADEROS VISITANTES	PARQUEADEROS EN AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	TOTAL	AREA MT2
PROYECTO				
PRIMER PISO EXTERIOR	20	0	20	
SOTANOS NIVELES 1 Y 2	13	19	32	1.328,46
SOTANO NIVEL 3		37	37	1.407,76
TOTAL	33	56	89	2.736,22

CUADRO DE AREA DE SOTANOS		
TOTAL	Estacionamientos	Area Construida
SOTANO NIVELES 1 Y 2	37	1.328,46
SOTANO NIVEL 3	32	1.407,76
SUBTOTAL	69	2.736,22

AREA PARA LIQUIDACION	MT2
ARREA TOTAL COMERCIO	3.306,14
AREA TOTAL DE ZONAS COMUNES	3.829,96
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	7.136,10

AREA APROBADA LICENCIA 655 DEL 2013	2.071,47
AREA A LIQUIDAR COMERCIO	1.235,14
AREA A LIQUIDAR COMUNAL	3.829,96
AREA ALIQUIDAR URBANISMO	2.346,56

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

**2018 - 17047**

NTS I 01

Potencial de Ventas					
Unidad Inmobiliaria	Cantidad	Area (m2) (*)	Total Area Vendible (m2)	Vr / m2	Subtotal Ventas
Oficinas Pisos 2, 4, 6	12,00	139,87	1.678,38	\$ 9.000.000	\$ 15.105.420.000
Oficinas Pisos 3 y 5	12,00	93,40	1.120,76	\$ 9.000.000	\$ 10.086.840.000
Locales Piso 1	2,00	253,50	507,00	\$ 10.500.000	\$ 5.323.500.000
Total Ventas					\$ 30.515.760.000

(*) Promedio

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

Potencial de Desarrollo Construcción Nueva					
1	Costos Directos	CD	52,06%	\$	15.885.650.215
2	Costos Indirectos	CI	5,74%	\$	1.752.616.377
3	Costos Generales	CG	5,75%	\$	1.754.656.200
4	Costos Financieros	CF	4,75%	\$	1.450.597.173
5	Costo Total de la Construcción	CTC	68,30%	\$	20.843.519.964
6	Lote Urbanizado	LU	11,70%	\$	3.569.088.036
7	Utilidad del Proyecto	UP	20,00%	\$	6.103.152.000
8	Ventas Totales	VT	100,0%	\$	30.515.760.000

4.- De lo anterior se identifica que la incidencia del terreno en el proyecto es del 11,70% de las ventas totales, con lo cual se tiene un valor total del terreno de \$3.569.088.036,00; de donde se obtiene el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado de \$1.520.984,00.

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

Avalúo Comercial			
Descripción	Area (m2)	Vr. Unitario	Subtotal
Area a compensar	95,12	\$ 1.520.984	\$ 144.676.000
Avalúo Comercial Area a Compensar			\$ 144.676.000
Son: Ciento cuarenta y cuatro millones seiscientos setenta y seis mil pesos m/i			



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.

**2018 - 17047**

NTS I 01

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 del predio en estudio, es al sur -oriente del Municipio de Cajicá, sobre la vía doble calzada Chía-Cajicá-Zipacquirá (Carrera 2E), sector denominado como la "Milla de Oro" (Muy cercano a la Zona urbana de Chía, aproximadamente 3 Kms).
- La condición normativa que regula la zona de estudio y por ende al predio en estudio, se reglamenta como suelo Rural Suburbano, Actividad Corredor Vial.
- En el lote objeto de estudio se desarrolló el Proyecto Inmobiliario denominado Centro Empresarial Agua Clara.
- La actividad inmobiliaria identificada en el Municipio de Cajicá, para este tipo de inmueble permitió el buen desarrollo del proyecto Centro Empresarial Agua Clara.
- El centro empresarial Agua Clara tiene cercanía con inmuebles bastante reconocidos, como las instalaciones del Centro Comercial Fontanar y la Universidad Manuela Beltrán sede Cajicá, lo que mejora positivamente los valores de venta que existen para inmuebles dentro de la zona de influencia.
- 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 - 17047

NTS I 01

17. VALUACIÓN

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

AVALÚO No. 2018-17047 ÁREA DE CESIÓN – PROYECTO CENTRO EMPRESARIAL AGUA CLARA				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	SUBTOTAL (\$)
TERRENO				
ÁREA DE CESIÓN	95.12	M2	\$1.520.984,00	\$144.676.000,00
VALOR TOTAL AVALÚO				\$144.676.000,00

TOTAL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.676.000,00).

Cordialmente,

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

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

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



BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

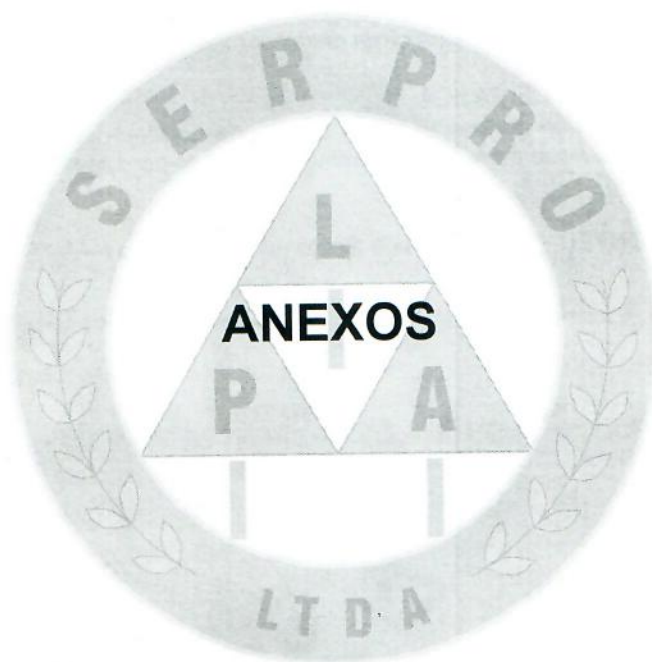
COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA, Ley 1673 del 19 de julio de 2013. *Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones*, 2013. 17p.

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

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



2018 - 17047
NTS I 01





2018 - 17047
NTS I 01

REGISTRO FOTOGRÁFICO.



VISTA NORTE DEL INMUEBLE SOBRE
CALZADA CAJICA-CHIA



VISTA SUR DEL INMUEBLE SOBRE CALZADA
CAJICA-CHIA



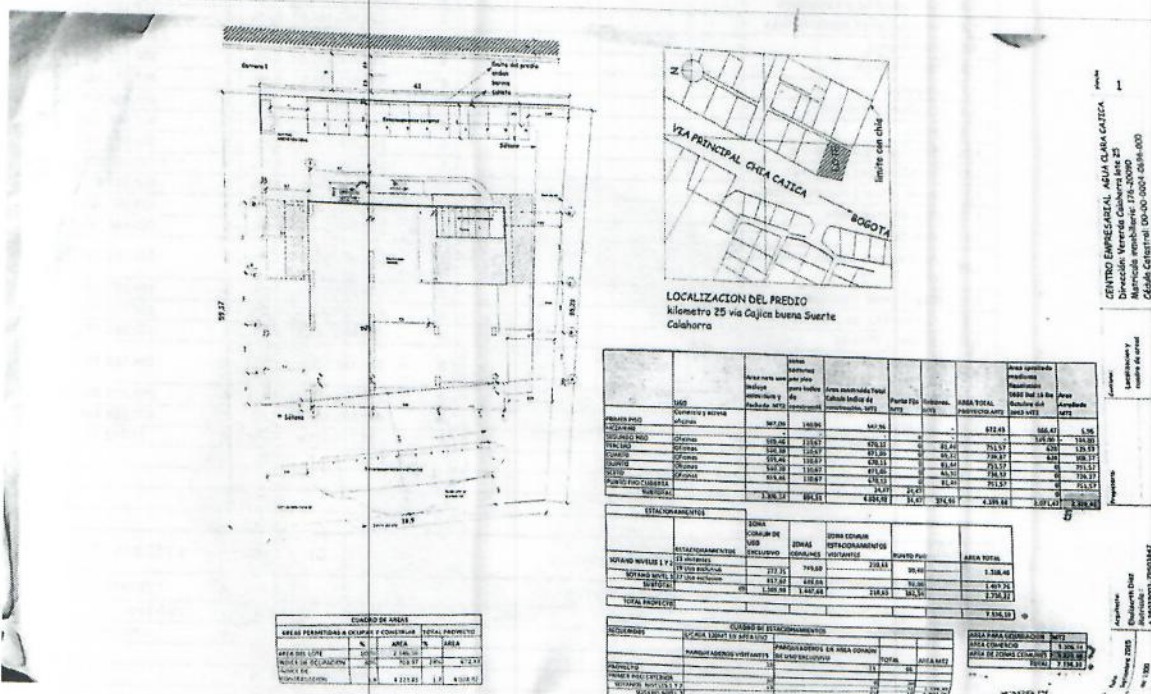
VISTA DE ACCESOS VEHICULARES AL
PROYECTO



**VISTA DE LOTE VECINO
SIN DESARROLLO
CONSTRUCTIVO.**



**VISTA DE CERRAMIENTOS
LATERALES DEL
INMUEBLE.**

2018 - 17047
NTS I 01

PLANO DEL PREDIO



2018 - 17047

NTS I 01

ANEXO POTENCIAL DESAGREGADO

Potencial de Desarrollo Construcción Nueva						
1	Costos Directos			CD	52,06%	\$ 15.885.650.215
	Subtotal Administración Delegada				5,1%	\$ 1.543.243.015
	Administración de obra	3,00%	\$ 430.272.216,01			
	Imprevistos	3,00%	\$ 430.272.216,01			
	Utilidad	4,00%	\$ 573.696.288,01			
	IVA sobre utilidad	19,00%	\$ 109.002.294,72			
	Subtotal Costos Directos				47,0%	\$ 14.342.407.200
	Actividades	Ud	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Parcial	Ind. Valor Total
1.1	Preliminares				\$ 215.136.108,0	1,5% \$ 215.136.108
1.2	Movimiento de tierras				\$ 430.272.216,0	3,0% \$ 430.272.216
1.3	Cimentación y estructura				\$ 2.581.633.296,0	18,0% \$ 2.581.633.296
1.4	Instalaciones subterráneas				\$ 358.560.180,0	2,5% \$ 358.560.180
1.5	Estructuras				\$ 2.438.209.224,0	17,0% \$ 2.438.209.224
1.6	Mampostería				\$ 860.544.432,0	6,0% \$ 860.544.432
1.7	Pañetes				\$ 487.641.844,8	3,4% \$ 487.641.845
1.8	Cubierta y Estructura				\$ 444.614.623,2	3,1% \$ 444.614.623
1.9	Pisos				\$ 501.984.252,0	3,5% \$ 501.984.252
1.10	Enchapes y Accesorios				\$ 358.560.180,0	2,5% \$ 358.560.180
1.11	Instalaciones Eléctricas				\$ 1.147.392.576,0	8,0% \$ 1.147.392.576
1.12	Instalaciones Hidrosanitarias				\$ 688.435.545,6	4,8% \$ 688.435.546
1.13	Red de incendios				\$ 272.505.736,8	1,9% \$ 272.505.737
1.14	Red de Gas				\$ 286.848.144,0	2,0% \$ 286.848.144
1.15	Accesorios: Baños, Cocinas, Zona Ropas				\$ 559.353.880,8	3,9% \$ 559.353.881
1.16	Carpintería Metálica				\$ 458.957.030,4	3,2% \$ 458.957.030
1.17	Carpintería de Madera				\$ 415.929.808,8	2,9% \$ 415.929.809
1.18	Estuco y Pintura				\$ 358.560.180,0	2,5% \$ 358.560.180
1.19	Cieloraso en Drywall y muros en Superboard				\$ 258.163.329,6	1,8% \$ 258.163.330
1.20	Elementos no estructurales				\$ 215.136.108,0	1,5% \$ 215.136.108
1.21	Equipos				\$ 932.256.468,0	6,5% \$ 932.256.468
1.22	Aseo General				\$ 71.712.036,0	0,5% \$ 71.712.036
2	Costos Indirectos			CI	5,74%	\$ 1.752.616.377
	Subtotal Costos Indirectos				5,74%	\$ 1.752.616.377
	Actividades	Ud	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Parcial	Ind. Valor Total
2.1	Honorarios				\$ 1.752.616.377	\$ 1.752.616.377
2.1.1	Honorarios estudios y diseños				\$ 413.028.908	24%
2.1.2	Honorarios proyecto y asesorías				\$ 703.587.341	40%
2.1.3	Derechos, permisos, servicios públicos, escrituración				\$ 464.406.154	26%
2.1.4	Seguros u garantías				\$ 181.615.976	10%
2.1.5	Imprevistos					
3	Costos Generales			CG	5,75%	\$ 1.754.656.200
	Subtotal Costos Generales			\$ 1.754.656.200	5,75%	\$ 1.754.656.200
3.1	Gastos generales de administración			\$ 1.235.888.280	70%	
3.2	Gastos generales sala de ventas			\$ 518.767.920	30%	
4	Costos Financieros			CF	4,75%	\$ 1.450.597.173
5	Costo Total de la Construcción			CTC	68,30%	\$ 20.843.519.964
6	Lote Urbanizado			LU	11,70%	\$ 3.569.088.036
7	Utilidad del Proyecto			UP	20,00%	\$ 6.103.152.000
8	Ventas Totales			VT	100,0%	\$ 30.515.760.000