



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

AVISO NÚMERO 003-2021

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. 003-2021; por medio del cual se notifica a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. ISLA NATURA NIT. 830.054.539-0, liavila@bancolombia.com.co, Fideicomitentes certificados: ACEAL S.A.S. NIT 830071369-7 Rte. Camilo Alejandro Acevedo Martin. C.C. 79.246.162 de Bogotá, administracion@sokoindustrial.com, GRUPO F.M. S.A.S. NIT 9036818-1, Rte. Cesar Augusto Fonseca Gasca, C.C. 12.235.424 de Pitalito Huila, cesar7075@hotmail.com, AK 7 #127-48 OF.1006, de la RESOLUCIÓN 923 DEL 13 DE DICIEMBRE 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 003 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 0017-0018 liavila@bancolombia.com.co, administracion@sokoindustrial.com, cesar7075@hotmail.com, su respectiva publicación en la página web de la Alcaldía Municipal de Cajicá.

Contra la Resolución 923 del 13 de diciembre 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



CO-SC-CER701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN:

El presente AVISO 003-2021 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. *AV*
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-CERT01116



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. - 9 2 3 - 5 DE 2.019

(13 DIC 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 17 de Febrero de 2017, el arquitecto JOSE HORACIO GOMEZ MURCIA, identificado con cedula de Ciudadanía N° 7.305.711 de Chiquinquirá y con matrícula profesional N°25700-39699, obrando en nombre del propietario, radica ante este despacho la solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD AMPLIACION Y MODIFICACIÓN COMERCIO TIPO III bajo el número 25126-0-17-0018, respecto del predio ubicado en la VERDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS, con folio de matrícula inmobiliaria N° 176-57228 y 176-41637 y números catastrales 00-00-0005-1653-000 y 00-00-0005-0956-000 de propiedad de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A ISLA NATURA, fideicomitentes certificados ACEL S.A.S NIT 830071369-7, representante legal CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN, identificado con cedula de ciudadanía N°79.246.162 de Bogotá y GRUPO F.M S.A.S NIT: 900368181, representante legal CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA, identificado con cedula de ciudadanía N° 12.235.424 de Pitalito Huila.

Que el Acuerdo Municipal 016 de 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION GENERAL DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, 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



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 23-3
DE 2019- PÁG. 2 DE 4

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 016 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 28 de Agosto de 2017, esta Secretaría expidió la Resolución No. 0550 de 2017 **"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE COSNTRUCCION, MODALIDAD AMPLIACION Y MODIFICACIÓN COMERCIO TIPO III"** 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 229,71 del área total del predio, obligación establecida a compensar en **DINERO**.

Esta Resolución fue notificada de manera personal al señor CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA el día 31 de Agosto de 2017; 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 14 de Septiembre del 2017 y cuya vigencia fue de veinticuatro (24) meses contados a partir del 14 de Septiembre de 2017.

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 29 de Noviembre de 2019, 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 2019



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 923-1
DE 2019- PÁG. 3 DE 4

17309 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	\$619.812
Valor total del área (229,71) de compensación	\$142.377.000

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 N° 0550 de 28 de Agosto de 2.017 y adeudada a favor del tesoro Municipal, propiedad de de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A ISLA NATURA, fideicomitentes certificados ACEL S.A.S NIT 830071369-7, representante legal CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN, identificado con cedula de ciudadanía N°79.246.162 de Bogotá y GRUPO F.M S.A.S NIT: 900368181, representante legal CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA, identificado con cedula de ciudadanía N° 12.235.424 de Pitalito Huila.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR.- El monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 0550 de 28 de Agosto de 2.017, por concepto de compensación de cesión en DINERO es de 229.71 metros cuadrados, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VR M2	VALOR A COMPENSAR
ÁREA A COMPENSAR	229.71	\$ 619.812	\$ 142.377.000
SERVICIO DE AVALÚO			\$ 1.100.000
TOTAL A CANCELAR			\$ 143.477.000
CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE			

Parágrafo primero- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2019-17309 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" cuya copia se le entrega al responsable de la licencia.





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

Resolución No. 23-21
DE 2019- PÁG. 4 DE 4

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 definido en el acto administrativo de licenciamiento

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

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

ARTICULO 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

13 DIC 2019

Dado en Cajicá a los.....

LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

Proyecto:
Revisó y Aprobó:

Dra. Alicia Rivera Santa fe - Abogada Contratista
Arq. Juan Camilo Jurado Zamora - Director de Desarrollo Territorial



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Secretaría de Planeación
OFICIO

AMC-SP-0566-2021

Cajicá 23 de Marzo de 2021

Señores:

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. ISLA NATURA NIT. 830.054.539-0

liavila@bancolombia.com.co

Fideicomitentes certificados:

ACEAL S.A.S. NIT 830071369-7

Rte. Camilo Alejandro Acevedo Martin.

C.C. 79.246.162 de Bogotá.

administracion@sokoindustrial.com

GRUPO F.M. S.A.S. NIT 9036818-1

Rte. Cesar Augusto Fonseca Gasca

C.C. 12.235.424 de Pitalito Huila.

cesar7075@hotmail.com

AK 7 #127-48 OF.1006.

ASUNTO: Citación para notificación Resolución 923 del 13 de Diciembre de 2019.

Por medio de la presente nos permitimos citarlo en la Secretaría de Planeación, ubicado en la Carrera 2 No. 2-42 Municipio de Cajicá, 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 923 del 13 de Diciembre 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"

En el evento en que no se presenten para la notificación personal, se enviará notificación por aviso que se remitirá a la dirección electrónica registrada en el expediente, acompañado de copia integral de la decisión emitida, advirtiéndole que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, 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: Carolina Fajardo Ing.-contratista BIM. CF

Ana Patricia Martínez (Abogada-contratista BIM)

Revisó: Arq. Diana Marcela Rico Navarrete. Directora de Desarrollo Territorial.



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



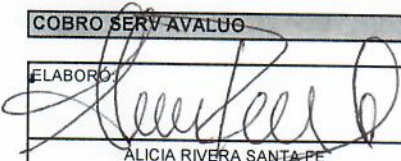
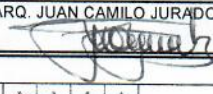
CO-SC-CERT01118

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ - SECRETARIA DE PLANEACION
LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIONES AL MUNICIPIO No. 453-2019

RAD.	0018-17	No. MATRÍCULA	176-57228/17	No. CATASTRAL	00-00-0005-1653-000/00-00-0	FECHA EXPEDICIÓN
DIRECCIÓN	VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA					13-dic-2019
TITULAR(ES)	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRAD					RES: 0923-2019 30 días Calenda- Ejecutoria

LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIONES AL MUNICIPIO							
CONCEPTO	ÁREA (M2)	-	-	-	-	VALOR X M2	VALOR TOTAL
AVALUO CESIÓN TIPO A	229,71	-	-	-	-	\$ 619.812	\$ 142.377.015
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL						\$	142.377.015

COBRO SERV AVALUO	-	\$ 1.100.000
-------------------	---	--------------

ELABORÓ:  ALICIA RIVERA SANTA FE ABOGADA CONTRATISTA	Vo. Bo.:  ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA SECRETARIO DE PLANEACIÓN	TOTAL A PAGAR \$ 143.477.015
		Revisó: ARQ. JUAN CAMILO JURADO - DIRRECCION TERRITO 

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

COPIA USUARIO



**LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES**

"SERPRO LTDA"

NIT. 813.009.683-0

CK

AVALÚO COMERCIAL

No. 2019-17309

MUNICIPIO DE CAJICA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



PREDIO RURAL

ÁREA DE CESIÓN PROYECTO COMERCIO TIPO III – ISLA NATURA

VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS

PROPIETARIO:

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. ISLA NATURA**

SOLICITADO POR:

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

CAJICA, 29 de noviembre de 2.019



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

**2019 - 17309**

NTS I 01

7.7.5 Vías de Acceso	12
7.7.5.1 Elementos	12
7.7.5.2 Estado de Conservación	12
7.7.6 Amoblamiento Urbano	12
7.7.7 Estrato Socioeconómica	12
7.7.8 Legalidad de Urbanización	12
7.7.9 Topografía	12
7.7.10 Servicio de Transporte Público	13
7.7.10.1 Tipo de Transporte Público.	13
7.7.10.2 Cubrimiento	13
7.7.10.3 Frecuencia	13
7.7.11 Edificaciones importantes del sector	13
7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	13
7.8.1 Tipo de bien inmueble	13
7.8.2 Uso actual	13
7.8.3 Ubicación	13
7.8.4 Terreno	14
7.8.4.1 Linderos	14
7.8.4.2 Topografía	14
7.8.4.3 Cerramiento	14
7.8.4.4 Forma	14
7.8.4.5 Superficie	14
7.8.4.6 Construcción	14
7.8.4.7 Servicios Públicos complementarios	15
7.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI ES PH)	15
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	15
8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA	15
8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD	15
8.3 CÉDULA CATASTRAL	15
8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	17
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
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	17



11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	18
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)	19
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	23
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	23
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	23
17. VALUACIÓN	24
BIBLIOGRAFÍA	25
ANEXOS	26

**2019 - 17309**

NTS I 01

Cajicá, 29 de Noviembre de 2.019

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

REF.: Oferta No 034 de 2019
Avalúo Comercial Rural

Cordial saludo.

Anexo al presente el **Avalúo Comercial No. 2019-17309**, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de **229,71 m²**, para el **PROYECTO COMERCIO TIPO III - ISLA NATURA**, ubicado en la Vereda Canelón Lote Villa Natura y Lote Oficinistas, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en los siguientes predios: a) Lote Rural identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-57228 y Número Catastral 25-126-00-00-00-00-0005-1653-0-00-00-0000 Catastro IGAC - Cundinamarca y b) Lote Rural identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-41637 y Número Catastral 25-126-00-00-00-00-0005-0956-0-00-00-0000 Catastro IGAC - Cundinamarca; de propiedad de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. ISLA NATURA, fideicomitentes certificados ACEAL S.A.S. NIT 830.071.369-7 Representante legal CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN - CC N°79.246.162 y GRUPO F.M. S.A.S. NIT 900.368.181 Representante Legal CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA - CC 12.235.424, el cual se encuentra ubicado en Suelo Rural Suburbano - Actividad Corredor Vial Suburbano de Segundo Orden de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá - Cundinamarca.

De acuerdo con la **Resolución N° AMP+MOD 0550 de 2017 (28 de agosto)** "Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación y modificación Comercio Tipo III, el proyecto se localiza en "Suelo Rural - Tratamiento Corredor Vial Suburbano de Segundo Orden".

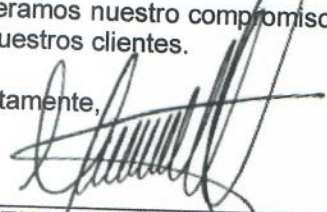
El avalúo fue practicado por el Perito Avaluador Ing. José Armando Palomá Silvestre conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, y para el control de calidad presentado al Comité Técnico coordinado por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

El valor del ÁREA DE CESIÓN es de **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$142.377.000,00)** 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



2019 - 17309
NTS I 01

EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD

CERTIFICA

Que el **Avalúo Comercial No. 2019-17309**, corresponde al área de cesión con una cabida superficial de **229,71 m²**, para el **PROYECTO COMERCIO TIPO III - ISLA NATURA**, ubicado en la Vereda Canelón Lote Villa Natura y Lote Oficinistas, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en los siguientes predios: a) Lote Rural identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-57228 y Número Catastral 25-126-00-00-00-0005-1653-0-00-00-0000 Catastro IGAC - Cundinamarca y b) Lote Rural identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-41637 y Número Catastral 25-126-00-00-00-00-0005-0956-0-00-00-0000 Catastro IGAC - Cundinamarca; de propiedad de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. ISLA NATURA, fideicomitentes certificados ACEAL S.A.S. NIT 830.071.369-7 Representante legal CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN - CC N°79.246.162 y GRUPO F.M. S.A.S. NIT 900.368.181 Representante Legal CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA - CC 12.235.424, el cual se encuentra ubicado en Suelo Rural Suburbano - Actividad Corredor Vial Suburbano de Segundo Orden de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá - Cundinamarca.

De acuerdo con la **Resolución N° AMP+MOD 0550 de 2017 (28 de agosto)** "Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación y modificación Comercio Tipo III", el proyecto se localiza en "Suelo Rural - Tratamiento Corredor Vial Suburbano de Segundo Orden".

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 29 de noviembre de 2019, según consta en el Acta 475.

Avalúo No.

2019 - 17308

Valor total Avalúo.....

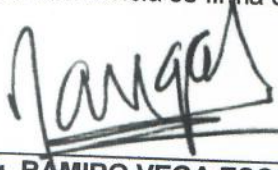
\$142.377.000,00

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 29 días del mes de noviembre de 2.019


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



**2019 - 17309**

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 N° 034 de 2019, con fecha de aceptación 03 de octubre de 2019, 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 y de aquellos sobre los cuales tenga legítimamente interés en relación con la compensación de cesiones obligatorias Tipo A"*.

El Objeto de la presente valuación corresponde a determinar el valor por metro cuadrado del lote de terreno urbanizado localizado en la Vereda Canelón Lote Villa Natura y Lote Oficinistas, 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 29 de 2.019

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Noviembre 29 de 2.019

4.3 PERSONA QUE ATENDIÓ LA VISITA

N/A

**2019 - 17309**

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 (\$) E IDENTIFICACIÓN**

Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria Vocera Y Administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso P.A. Isla Natura, fideicomitentes certificados ACEAL S.A.S. NIT 830.071.369-7 Representante legal CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN - CC N°79.246.162 de Bogotá y GRUPO F.M. S.A.S. NIT 900.368.181 Representante Legal CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA - CC 12.235.424 de Pitalito - Huila.

6.2 NATURALEZA JURÍDICA

- a) Matrícula Inmobiliaria 176-57228 - Escritura Pública No. 137 del 15 de marzo de 2012 de la Notaría Unica del Círculo de Tabio, y
- b) Matrícula Inmobiliaria 176-41637 - Escritura Pública No. 139 del 28 de enero de 2014 de la Notaría 77 del Círculo de Bogotá D.C..

7 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- 7.1 PAÍS DE UBICACIÓN** : Colombia
- 7.2 DEPARTAMENTO** : Cundinamarca
- 7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN** : Cajicá
- 7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE** : Vereda Canelón Lote Villa Natura y Lote Oficinistas
- 7.5 NOMBRE DE LA VEREDA** : Canelón
- 7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO** : Isla Natura
- 7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR**

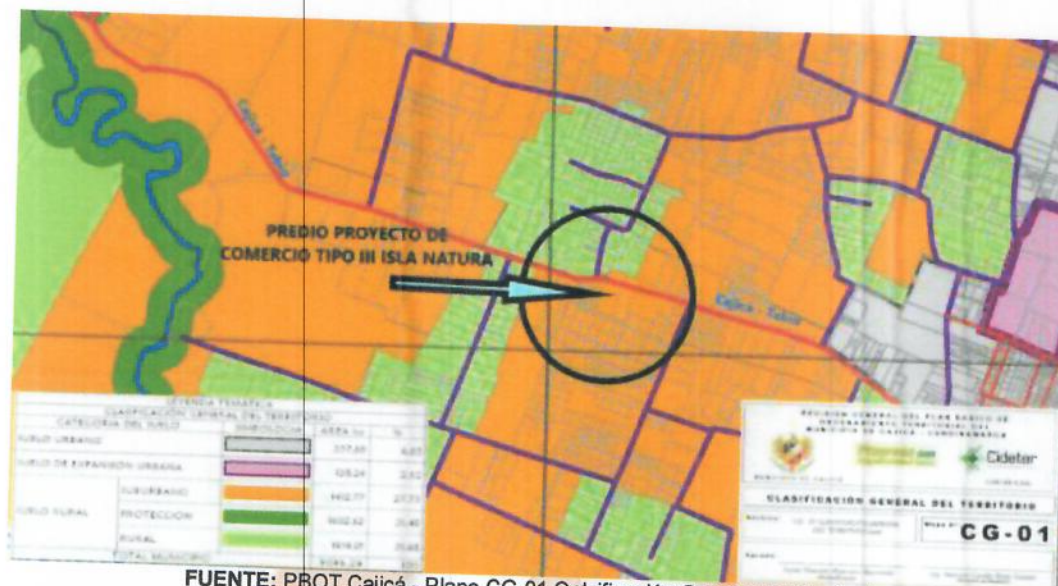
7.7.1 Localización

De acuerdo con el PBOT del municipio de Cajicá, Plano CG-01 Clasificación General del Territorio y Plano CR-01 Areas de Actividad en Suelo rural, el predio objeto del presente avalúo se encuentra en Suelo Rural Suburbano - Area de Actividad Corredor Vial Suburbano y corresponde a un área de

**2019 - 17309**

NTS 1 01

terreno comprendida por los siguientes linderos: contenidos en: a) Escritura Pública No. 137 del 15 de marzo de 2012 de la Notaría Unica del Círculo de Tabio y b) Escritura Pública No. 139 del 28 de enero de 2014 de la Notaría 77 del Círculo de Bogotá D.C..



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



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

7.7.2 Servicios Públicos

El sector cuenta con redes de servicios públicos 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

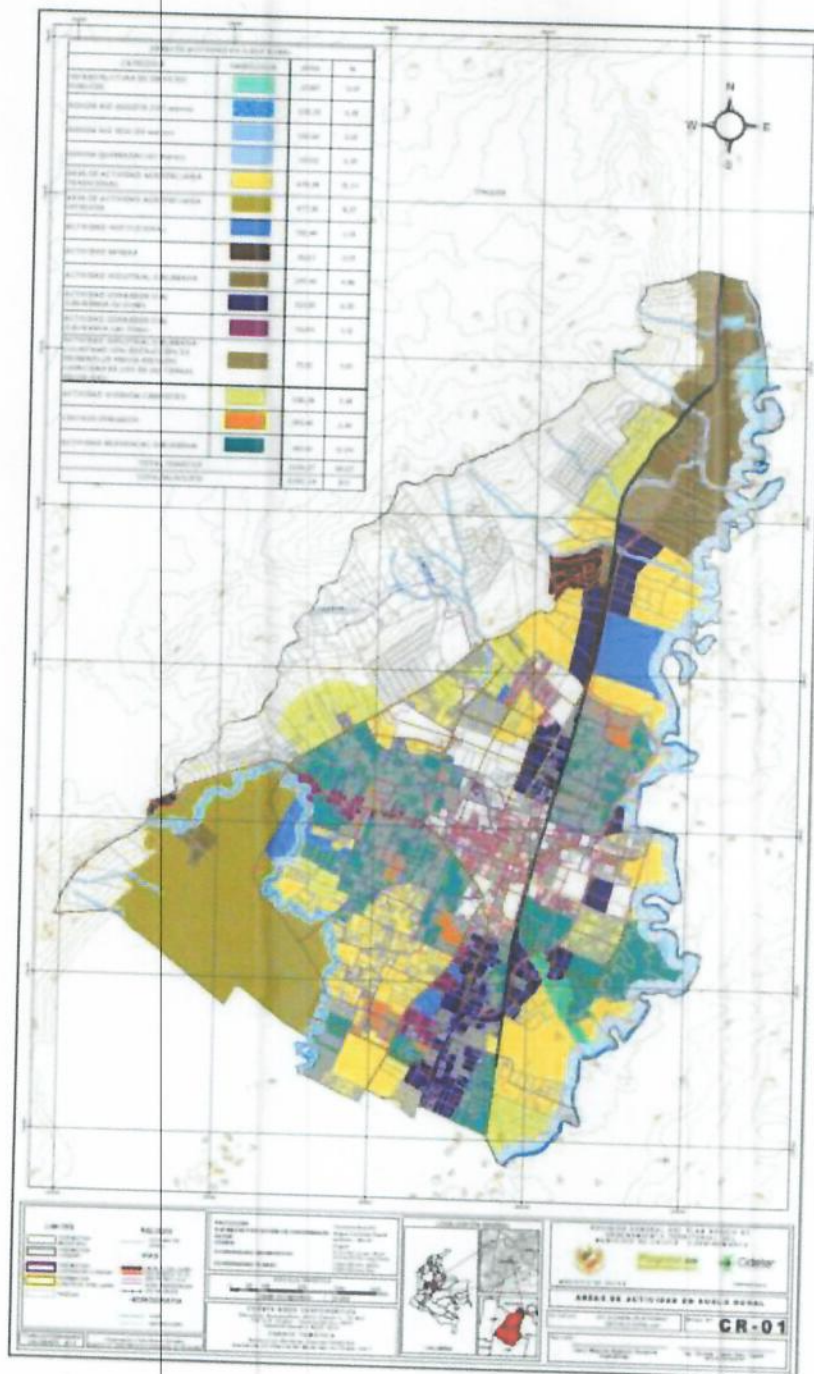
El sector combina usos residenciales, comerciales e institucionales.

**2019 - 17309**

NTS 1 01

7.7.4 Normatividad Urbanística del Sector

La normatividad aplicable al sector y al predio 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".



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



2019 - 17309

NTS 1 01

Al predio en forma particular le aplica el uso de suelo y la norma urbanística general y uso principal, conforme lo expresan las certificaciones de fecha 19-11-2019 para los lotes con números catastrales 00-00-0005-1653-000 y 00-00-0005-0956-000, expedidas por la Alcaldía Municipal de Cajicá – Gestión y Desarrollo Territorial e Infraestructura, una de las cuales se muestra a continuación :

21-176-00-00-00-00-0005-1653-0-00-00-0000

SISTEMA DE GESTIÓN DE GESTIÓN	
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ	
GESTIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA	
FORMATORIO DE PLANEACIÓN CONCEPTO USO DE SUELO	
CÓDIGO: MS-001-PC-001 FM-001	VERSION: 01
FECHA: 20/02/14	Página: 1 de 1

NUMERO: N.A. FECHA: 19 11 2019 No. CATASTRAL: 00-00-0005-1653-000

SOLICITANTE: GAITAN ROBAYO JORGE ELLER DIRECCION: ES LT

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CATEGORÍA
RURAL PROTECCIÓN	Área Forestal Protectora
	Área Forestal Protectora Productora
	Áreas de protección hídrica
	Áreas de amortiguación áreas protegidas
	Áreas Ponderales
RURAL PRODUCCIÓN	Agricultura Tradicional
	Agricultura Intensiva
RURAL CENTROS POBLADOS	Minero
	Vivería Campesina
RURAL SUBURBANO	Centros Poblados
	Corredor Vial 1er Orden
	Corredor Vial 2do Orden
	Recreación Suburbana
	Industrial Suburbano
	Industrial Suburbano Chusquea
	Centros
	Infraestructura de servicios públicos

USOS ASIGNADOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD

Uso Principal	Comercio y Servicios Grupos I y II
Uso Complementario	Vivería urbana, familiar, industrial y en agricultura Recreacional activo y pasivo
Uso Complementario	Industria Grupos I y II
Uso Prohibido	Los demás

NORMA URBANÍSTICA GENERAL - USO PRINCIPAL

Artículo 123. USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS. Comprende el manejo de bienes y servicios. De acuerdo a las características y ubicación 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:

1. Comercio Grupo I. Comprende toda actividad de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas inmediatas y generales de la comunidad de toda la zona. Se trata, en general, de establecimientos situados en edificaciones originalmente destinadas, 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.

2. Comercio Grupo II. Comprende aquellas actividades comerciales que en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbano no son compatibles con la actividad residencial y requieren localización especial y medidas especiales de regulación, tales que mitiguen los impactos generados.

Este tipo de comercio se puede presentar en dos modalidades:

a. Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades ampliamente urbanizadas y urbanizables y comparten zonas y servicios comunes, como por ejemplo: centros comerciales y centros empresariales.

b. En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, por ejemplo, almacenes por departamentos y centros de exposiciones, en los cuales pueden formar o no, parte de los edificios de la primera modalidad.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, con base en lo dispuesto en el Acuerdo No. 16 de 2014 que fue sancionado y publicado el 10 de diciembre de 2014, por el cual fue adoptado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá.

RESPONSABLES

Proyecto: ING. CARLOS DIAZ

Firma autorizada: ARQ. JUAN CAMILO JURADO Z.

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN

Nombre del notificado:

Cédula de ciudadanía:

Fecha de notificación:

Firma:



7.7.5 Vías de Acceso

Al sector se accede por la calle 1 A, la cual atraviesa el municipio de oriente a occidente y conecta con la vía Cajicá – Tabio, la cual presenta flujo vehicular medio a alto durante el día. Está pavimentada 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.
Sardineles:	En concreto.
Ciclovía:	Pavimentada
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:

Parque central del municipio, algunas zonas verdes y arborización.
Alumbrado Público.
Elementos de nomenclatura urbana.
Señalizaciones viales.

7.7.7 Estratificación Socioeconómica

De acuerdo con Certificados de Estratificación Rural con fecha 2019-11-13 expedidos por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, a los lotes con Número Predial 00-00-0005-1653-000 y Número Predial 00-00-0005-0956-000, les corresponde el Estrato Cuatro (4).

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"; con base en el cual se otorgó la siguiente licencia de parcelación : **Resolución N° AMP+MOD 0550 de 2017 (28 de agosto)** "Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación y modificación Comercio Tipo III".

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 predio objeto de estudio se ubica con frente sobre la Calle 1 A , la cual conecta con la vía Cajicá – Tabio, constituyendo un corredor vial de usos combinados de actividades comerciales, residenciales e institucionales. En uno de los locales desarrollados en el predio opera el almacén Carulla, conjuntos residenciales (Condominio Villa Natura, Campus Cajicá.), estación de servicios (Petrobras), establecimientos de comercio sobre vía, restaurantes, cementerio municipal, entre otros.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble

Corresponde a un lote de terreno rural ubicado en corredor vial suburbano.

7.8.2 Uso actual

En la parte frontel del predio se desarrolló el Proyecto de Comercio Tipo III – Isla Natura y se encuentra ocupado en su uso comercial.

7.8.3 Ubicación

Vereda Canelón Lote Villa Natura y Lote Oficinistas



FUENTE: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



7.8.4 Terreno

El lote de terreno conformado es medianero, con frente sobre la calle 1 A (vía Cajicá – Tabio); los lotes que lo conforman se identifican con los siguientes números catastrales: a) **25-126-00-00-00-00005-1653-0-00-00-0000** y b) **25-126-00-00-00-00-00005-0956-0-00-00-0000**, presentan topografía plana y desarrollo urbanístico.

7.8.4.1 Linderos

Contenidos en : a) Escritura Pública No. 137 del 15 de marzo de 2012 de la Notaría Unica del Círculo de Tabio. : *"NORTE : En longitud de treinta y tres metros (33,00 mts), lindando con la carretera que de Cajicá conduce a Tabio, separados con una malla u postes de cemento. SUR : En longitud de veintiocho metros (28,00 mts), con terrenos que son o fueron de Alberto Amaya Izquierdo y Helena Lesmes de Amaya, vallado de por medio. ORIENTE : En longitud de ochenta y seis metros (86,00 mts), lindando con la vía principal interna de "VALLA NATURA", y con acceso a ella. Y OCCIDENTE : En longitud de ochenta y cinco metros (85,00 mts), con terreno de propiedad de la Asociación de Oficinas Colombianas, separadas con cerca de alambre "*, y b) Escritura Pública No. 139 del 28 de enero de 2014 de la Notaría 77 del Círculo de Bogotá D.C. : *POR EL NORTE : en aproximadamente cincuenta metros diez centímetros (50,10 Mts), separado con cerca de piedra de la carretera Cajicá Tabio. POR EL ORIENTE : En ochenta y cinco metros (85,00 Mts) aproximadamente con terrenos de la finca Villa Elvira. POR EL SUR : Vallado de por medio en cuarenta metros ochenta centímetros (40,80 Mts) aproximadamente en línea recta hasta encontrar la esquina su Sur – Occidental de la cocina continuando con el mismo sentido Sur – Norte en catorce metros setenta centímetros (14,70 Mts) aproximadamente, que corresponden a la pared compartida de la cocina, hasta encontrar la esquina Norte – Occidental de la cocina y de ahí en trece metros ochenta centímetros (13,80 Mts) aproximadamente hasta encontrar la cerca de piedra que separa el predio de la vía Cajicá – Tabio."*

7.8.4.2 Topografía

La fisiografía observada es de topografía plana.

7.8.4.3 Cerramiento

En el lote de terreno conformado se desarrolló el Proyecto de Comercio Tipo III Isla Natura, el cual cuenta con el cerramiento propio de este tipo de comercios.

7.8.4.4 Forma

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

7.8.4.5 Superficie

De conformidad con el cuadro de áreas contenido en la **Resolución N° AMP+MOD 0550 de 2017 (28 de agosto)** *"Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación y modificación Comercio Tipo III"*, el área bruta del lote es de **6.380,00 m2**.

7.8.4.6 Construcción

Al momento de la visita se evidenció que en la parte frontal del predio se desarrolló el Proyecto de Comercio Tipo III Isla Natura, el cual se encuentra ocupado y operando en su uso comercial.

**2019 - 17309**

NTS 1 01

7.8.4.7 Servicios Públicos complementarios

El predio cuenta con factibilidad de servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, 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**

Los lotes que conforman el predio objeto de estudio se identifican con las siguientes Matrículas Inmobiliarias: a) 176-57228 y b) 176-41637 asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Zipaquirá.

8.2 ESCRITURAS DE PROPIEDAD

- a) Escritura Pública No. 137 del 15 de marzo de 2012 de la Notaría Unica del Círculo de Tabio
- b) Escritura Pública No. 139 del 28 de enero de 2014 de la Notaría 77 del Círculo de Bogotá D.C..

8.3 CÉDULA CATASTRAL

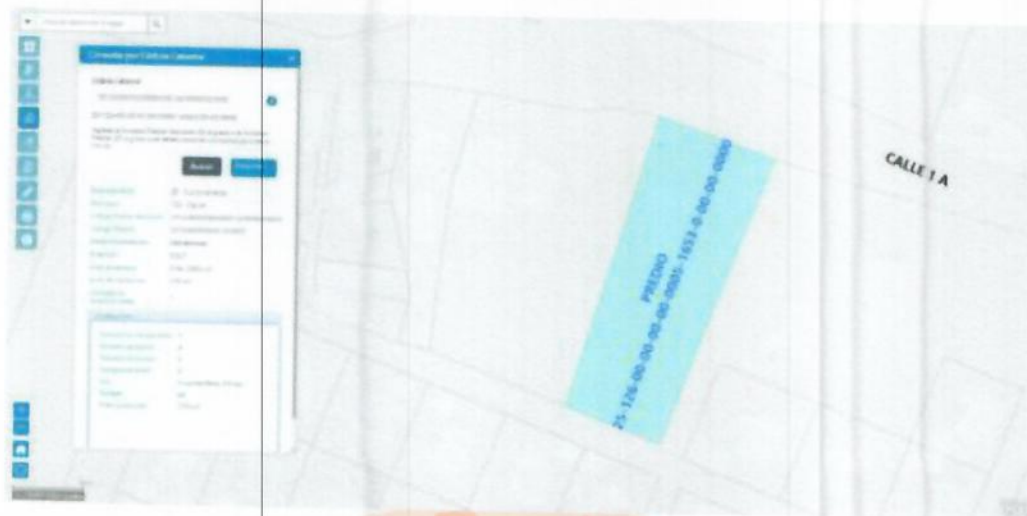
Los lotes que conforman el predio objeto de estudio se identifican con los siguientes números catastrales: a) 25-126-00-00-00-00005-1653-0-00-00-0000 y b) 25-126-00-00-00-00005-0956-0-00-00-0000 asignada por la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca.

La siguiente es la información consultada en el Portal del IGAC:

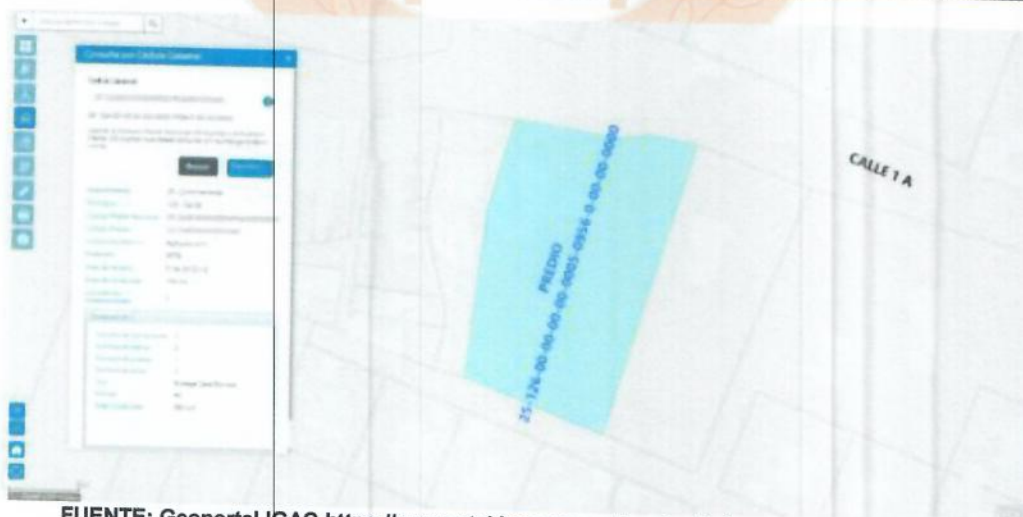
Departamento:	25 - Cundinamarca
Municipio:	126 - Cajicá
Código Predial Nacional:	25-126-00-00-00-00005-1653-0-00-00-0000
Código Predial:	25-126-00-00-00005-1653-000
Destino Económico:	Habitacional
Dirección:	CS LT
Area de terreno:	0 Ha, 2,580 m2
Area construida:	270 m2
Cantidad de Construcciones:	1

**2019 - 17309**

NTS 1 01



Departamento:	25 - Cundinamarca
Municipio:	126 - Cajicá
Código Predial Nacional:	25-126-00-00-00-0005-0956-0-00-00-0000
Código Predial:	25-126-00-00-0005-0956-000
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	RRTE
Area de terreno:	o Ha, 3,612 m2
Area construída:	740 m2
Cantidad de Construcciones:	2



FUENTE: Geoportal IGAC <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Otorgada por la Alcaldía Municipal de Cajicá – Secretaría de Planeación según **Resolución N° AMP+MOD 0550 de 2017 (28 de agosto)** “Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación y modificación Comercio Tipo III”.

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 Canelón Lote Villa Natura y Lote Oficinistas, donde se otorgó licencia de construcción para el Proyecto de Comercio Tipo III Isla Natura, para lo cual deberá compensar área de cesión tipo A equivalente a **229,71 m²**.

10 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

La zona donde se ubica el predio objeto de valuación no se encuentra en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamientos de tierra. Se evidenció que el terreno no es producto de adecuaciones de canteras, ni rellenos sanitarios, ni de cualquier otro tipo. Por lo que se concluye que el suelo es apto para desarrollo urbanístico.

10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio no se encuentra en zona de Estructura Ecológica Principal, ni en Zonas de Amenaza por Inundación ó Remoción en Masa; no se observan problemas relacionados con actividad humana sobre el medio ambiente ni salubridad.

10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En el lote de terreno objeto de valoración se desarrolló (parte frontal del lote) el Proyecto de Comercio Tipo III Isla Natura; la licencia de parcelación otorgada para el desarrollo del proyecto contempla las respectivas áreas de afectación vial y de aislamiento vial. No se evidencia la existencia de servidumbres aparentes ni registradas.

10.4 SEGURIDAD

El sector donde se localiza el predio objeto de valuación es considerado seguro, sin alteraciones de degradación social, no se observó ningún tipo de prácticas delictivas.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El Municipio de Cajicá es un municipio circunvecino de Bogotá D.C.; por su ubicación (al norte) y por su cercanía, es un polo de atracción para los ciudadanos con opción de adquirir allí su segunda vivienda y también para empresarios y comerciantes establecer sus oficinas. Lo anterior se complementa con su naciente vocación de atraer visitantes por su oferta hotelera, pues ya se encuentran en operación varios centros empresariales y un hotel cinco estrellas. Además sigue siendo atractivo en los fines de semana por la afluencia de visitantes a sus Centros Comerciales y Restaurantes. Podría decirse que Cajicá se está convirtiendo en zona urbana extendida de la Capital por su gran actividad constructora y de comercio.

El desempleo observado 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 favorece la comercialización de bienes inmuebles destinados a vivienda y comercio.

11 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

No se presentan hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten el objeto y el valor del bien inmueble.

12 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

12.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)

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

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

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

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

12.1.2 Fuentes Utilizadas para el desarrollo de la Metodología

12.1.2.1 Estimación de las ventas del Proyecto de Comercio Tipo III Isla Natura

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

1.- Lo contenido en la licencia de construcción otorgada por la Alcaldía Municipal de Cajicá – Secretaría de Planeación mediante la **Resolución N° AMP+MOD 0550 de 2017 (28 de agosto)** "Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación y modificación Comercio Tipo III",

**2019 - 17309**

NTS I 01

documento éste, de cuyo análisis se identificó el máximo potencial de desarrollo del lote objeto de valoración.

2.- Precios de venta de las unidades inmobiliarias tipo locales ofrecidas en venta en el Municipio de Cajicá.

12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Para la presente valuación se desarrolló la siguiente metodología:

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

De este desarrollo metodológico se obtuvo un valor de **\$619.812,00 para 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; además se encuentra en construido (parte frontal del predio) y en operación.

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.-De acuerdo con la **Resolución N° AMP+MOD 0550 de 2017 (28 de agosto)** "Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación y modificación Comercio Tipo III", se tiene el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS APROBADO MEDIANTE RESOLUCION 0279 DEL 27 DE MARZO DE 2015
SE APROBO UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD DEMOLICION Y OBRA NUEVA
COMERCIO TIPO III

AREAS	TOTAL M2
AREA LOTE	6.380,00 M2
LOTE 1 176-41637	3.780,00 M2
LOTE 2 176-57228	2.600,00 M2
AREA ANTIGUA A DEMOLER	740,00 M2
LOCAL TIPO 1	700,87 M2
LOCAL TIPO B1	70,72 M2
LOCAL TIPO B2 (70,67 M2 * 3)	212,02 M2
LOCAL TIPO B3	77,29 M2
CUARTO TECNICO	10,20 M2
PORTERIA	77,47 M2
TOTAL	1.148,57 M2
NUMERO DE PARQUEADEROS	32 UND
INDICE DE OCUPACION	18,00%
INDICE DE CONSTRUCCION	18,00%



2019 - 17309

NTS 1 01

CUADRO DE AREAS PRESENTE TRAMITE			
LOTE 1 / 176-41637		3.780,00	M2
LOTE 2 / 176-57228		2.600,00	M2
AREA TOTAL LOTE		6.380,00	M2
AREA LOCALES PRIMER PISO			
LOCAL TIPO A		700,90	m2
LOCAL TIPO B1		71,24	m2
LOCAL TIPO B2		214,20	m2
LOCAL TIPO B3		77,61	m2
PORTERIA		78,46	m2
TOTAL		1.142,41	m2
AREA LOCALES MEZANINNE			
LOCAL TIPO A		151,69	m2
LOCAL TIPO B1		38,24	m2
LOCAL TIPO B2		121,07	m2
LOCAL TIPO B3		42,90	m2
PORTERIA		81,22	m2
TOTAL		435,12	m2
Cuarto técnico - Subestación Eléctrica		52,00	m2
TOTAL AREA APROBADA RESOLUCION 0279 DE 2015		1.148,57	m2
TOTAL AREA A AMPLIAR Y LIQUIDAR		480,96	m2
TOTAL AREA CONSTRUIDA		1.629,53	m2
INDICE DE OCUPACION		17,90%	
INDICE DE CONSTRUCCION		17,90%	

CUADRO DE AREAS Y COEFICIENTES						
ITEM	AREA PRIVADA			AREA COMUN		COEFICIENTES
	CONSTRUIDA	LIBRE		CONSTRUIDA	LIBRE	
LOCAL PRIMER PISO EN M2						
Local 1	682,56 m2			18,34 m2		60,14%
Local 2	68,66 m2			2,58 m2		7,72%
Local 3	68,69 m2			2,71 m2		7,88%
Local 4	68,69 m2			2,71 m2		7,88%
Local 5	68,59 m2			2,71 m2		7,88%
Local 6	74,93 m2			2,68 m2		8,50%
TOTAL	1.032,22 m2	0,00 m2		31,73 m2	0,00 m2	100,00%
AREAS COMUNES MUROS MEDIANEROS Y FACHADAS						
31,73 m2						
AREA LOCAL MEZANINE EN M2	CONSTRUIDA	LIBRE		CONSTRUIDA	LIBRE	
Local 1	142,90 m2			8,78 m2		
Local 2	37,25 m2			0,99 m2		
Local 3	39,12 m2			1,24 m2		
Local 4	39,12 m2			1,24 m2		
Local 5	39,12 m2			1,24 m2		
Local 6	41,85 m2			1,05 m2		
TOTAL	339,36 m2	0,00 m2		14,54 m2	0,00 m2	
AREAS COMUNES MUROS MEDIANEROS Y FACHADAS						
14,54 m2						
Cubierta	1.061,38 m2					
TOTAL	1.061,38 m2					

**2019 - 17309**

NTS 1 01

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

Potencial de Ventas Proyecto de Comercio Tipo III Isla Natura					
Unidad Inmobiliaria	Cantidad	Area (m2) (*)	Total Area Vendible (m2)	Vr / m2	Subtotal Ventas
Local comercial	18,0	198,12	3.566,11	\$ 7.500.000	\$ 26.745.810.000
Subtotal			3.566,11		\$ 26.745.810.000
Total Ventas					\$ 26.745.810.000

(*) Promedio

3.- Se identifica la factibilidad y el potencial de desarrollo aplicable al proyecto en estudio:

Potencial de Desarrollo Construcción Nueva							
1	Costos Directos					CD	52,89% \$ 14.145.297.247
	Subtotal Administración Delegada						5,1% \$ 1.374.172.972
	Subtotal Costos Directos						47,8% \$ 12.771.124.275
	Actividades	Ud	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Parcial	Ind.	Valor Total
1.1	Preliminares				\$ 191.566.864,1	1,5%	\$ 191.566.864
1.2	Movimiento de tierras				\$ 383.133.728,3	3,0%	\$ 383.133.728
1.3	Cimentación				\$ 2.298.802.369,5	18,0%	\$ 2.298.802.370
1.4	Instalaciones subterráneas				\$ 319.278.106,9	2,5%	\$ 319.278.107
1.5	Estructuras				\$ 2.171.091.126,8	17,0%	\$ 2.171.091.127
1.6	Mampostería				\$ 868.436.450,7	6,8%	\$ 868.436.451
1.7	Pañetes				\$ 434.218.225,4	3,4%	\$ 434.218.225
1.8	Cubierta y Estructura				\$ 395.904.852,5	3,1%	\$ 395.904.853
1.9	Pisos				\$ 446.989.349,6	3,5%	\$ 446.989.350
1.10	Enchapes y Accesorios				\$ 319.278.106,9	2,5%	\$ 319.278.107
1.11	Instalaciones Eléctricas				\$ 919.520.947,8	7,2%	\$ 919.520.948
1.12	Instalaciones Hidrosanitarias				\$ 613.013.965,2	4,8%	\$ 613.013.965
1.13	Red de Incendios				\$ 242.651.361,2	1,9%	\$ 242.651.361
1.14	Red de Gas				\$ 255.422.485,5	2,0%	\$ 255.422.486
1.15	Accesorios: Baños, Cocinas				\$ 498.073.846,7	3,9%	\$ 498.073.847
1.16	Carpintería Metálica				\$ 408.675.976,8	3,2%	\$ 408.675.977
1.17	Carpintería de Madera				\$ 370.362.604,0	2,9%	\$ 370.362.604
1.18	Estuco y Pintura				\$ 319.278.106,9	2,5%	\$ 319.278.107
1.19	Cielorascos en Drywall y muros en Superboard				\$ 229.880.237,0	1,8%	\$ 229.880.237
1.20	Elementos no estructurales				\$ 191.566.864,1	1,5%	\$ 191.566.864
1.21	Equipos				\$ 830.123.077,9	6,5%	\$ 830.123.078
1.22	Aseo General				\$ 63.855.621,4	0,5%	\$ 63.855.621
2	Costos Indirectos					CI	5,83% \$ 1.558.474.454
3	Costos Generales					CG	5,75% \$ 1.537.884.075

**2019 - 17309**

NTS I 01

4	Costos Financieros	CF	5,00%	\$ 1.337.290.500
5	Costo Total de la Construcción	CTC	69,46%	\$ 18.578.946.276
6	Lote Urbanizado	LU	14,79%	\$ 3.954.398.649
7	Utilidad del Proyecto	UP	15,75%	\$ 4.212.465.075
8	Ventas Totales	VT	100,0%	\$ 26.745.810.000

Nota: Estructura de costos típica para proyectos de construcción de tipo comercial.

4.- Se encuentra que la incidencia del terreno en el proyecto es del **14,79%** de las ventas totales, con lo cual se obtiene un valor total del terreno de **\$3.954.398.649,00**; de donde se concluye que el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado es **\$619.812,00**.

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

Avalúo Comercial			
Descripción	Area (m2)	Vr. Unitario	Subtotal
Area a compensar	229,71	\$ 619.812	\$ 142.377.000
Avalúo Comercial Area a Compensar			\$ 142.377.000
Son: Ciento cuarenta y dos millones trescientos sesenta y siete mil pesos m/l			

12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En el municipio de Cajicá se presenta una importante actividad en el sector de la construcción, la cual comprende desarrollo de proyectos de : a) vivienda en conjuntos residenciales (tipo apartamentos y casas tipo campestre de uno y dos pisos y altillo), algunos de estos conjuntos incluyen locales de comercio; b) centros empresariales (oficinas, consultorios y locales comerciales); c) centros comerciales y hoteleros; d) reloteo para construcción de vivienda hasta dos pisos (algunos de estos proyectos no constituyen la propiedad horizontal) y e) venta de lotes en general.

Se observa una oferta inmobiliaria estable y 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 describen 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 cumple con los requisitos de formación profesional como Ingeniero Civil con Matrícula Profesional 25202-37133 CND (vigente); como Especialista en Avalúos y cuenta con Registro Abierto de Avaluador AVAL-19479143 (vigente);
- 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 estratégica del predio con frente sobre la Calle 1 A, la cual conecta con la vía Cajicá - Tabio conformando un corredor vial que cruza el municipio de oriente a occidente eje de gran actividad comercial, residencial e institucional del municipio.
- La condición normativa del predio en estudio que lo ubica en Suelo Rural Suburbano - Actividad Corredor Vial Suburbano de Segundo Orden.
- En el lote objeto de estudio se desarrolló en su parte frontal el Proyecto de Comercio Tipo III Isla Natura, el cual se encuentra ocupado y en operación de uso comercial.

**2019 - 17309**

NTS I 01

- La actividad inmobiliaria identificada en el Municipio de Cajicá, presenta perspectivas positivas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de Comercio.
- 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.

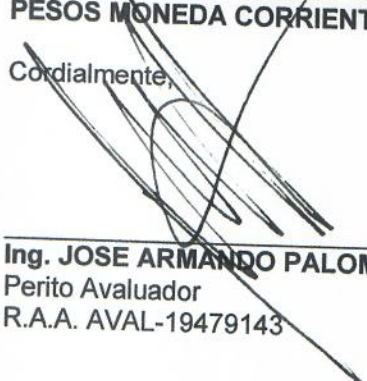
17. VALUACIÓN

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. 2019-17309 ÁREA DE CESIÓN – PROYECTO DE COMERCIO TIPO III ISLA NATURA				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	SUBTOTAL (\$)
TERRENO				
ÁREA DE CESIÓN	229,71	M2	\$619.812,00	\$142.377.000,00
VALOR TOTAL AVALÚO				\$142.377.000,00

TOTAL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$142.377.000,00).

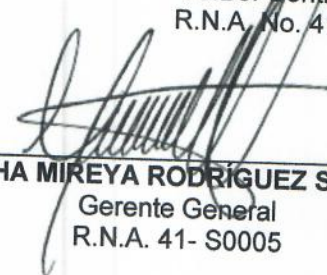
Cordialmente,


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

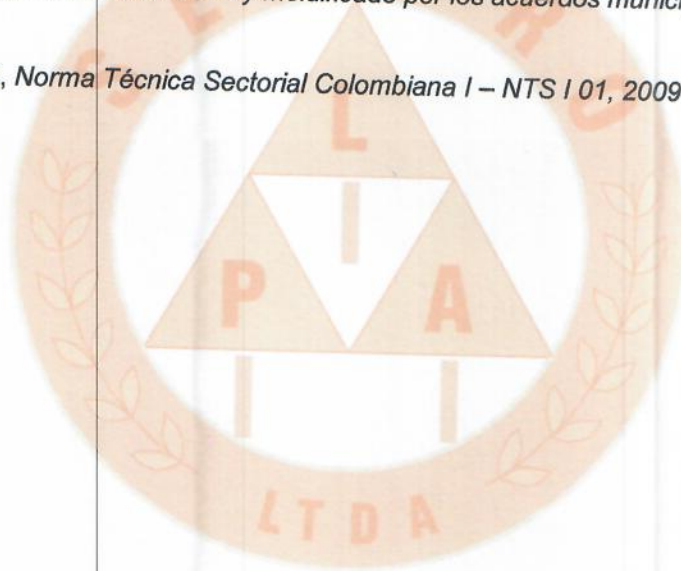
COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, Decreto 1420 de 1998. *Por el cual se reglamenten parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del decreto ley 151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

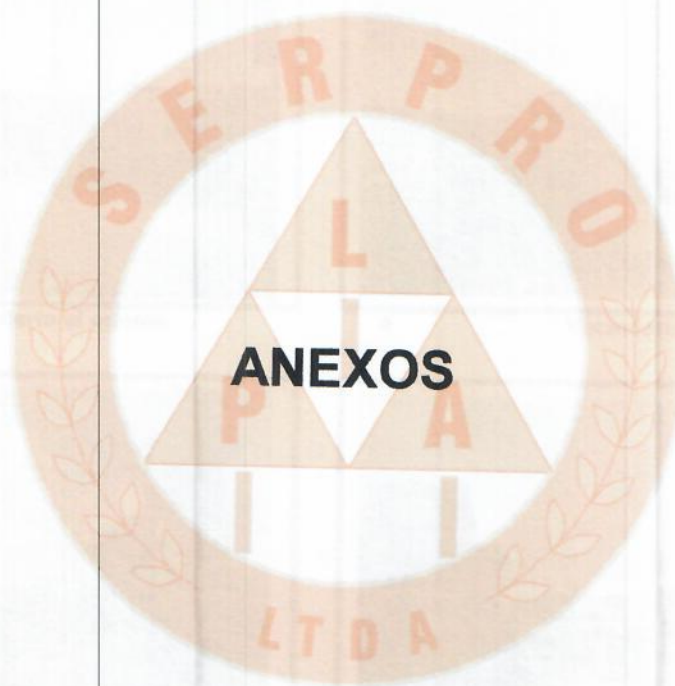
COLOMBIA, MUNICIPIO DE CAJICA- CUNDINAMARCA, Acuerdo N°16 de 2014 (27 de diciembre) "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo N°08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004,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

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





2019 - 17309
NTS I 01



ANEXOS