



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

AVISO NÚMERO 004-2021

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. 004-2021; por medio del cual se notifica a MARISOL VARGAS REYES identificada con cédula de ciudadanía No. 52.077.385 de Bogotá y LUIS FERNEY VARGAS REYES identificado con cédula de ciudadanía No. 79.880.994 de Bogotá j.vs45@hotmail.com, calle 7 No. 11-Este 34 lote 1 San Rafael, apoderada DIANA FAIZULLY MURCIA ORTIZ, gerenciaproyeccionvisual@gmail.com, de la RESOLUCIÓN 924 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 004 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 0017-0594 j.vs45@hotmail.com, calle 7 No. 11-Este 34 lote 1 San Rafael, gerenciaproyeccionvisual@gmail.com y su respectiva publicación en la página web de la Alcaldía Municipal de Cajicá.

Contra la Resolución 924 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-pors@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-EC-CER701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN:

El presente AVISO 004-2021 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 
Reviso: Arq. Diana Marcela Rico Navarrete-Directora de Desarrollo Territorial. 



SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. - 9 2 4 - 7 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 con fecha 02 de noviembre de 2017 la señora DIANA FAIZULLY MURCIA ORTIZ identificada con cedula de ciudadanía N° 1.070.010.169 de Cajicá, actuando como apoderada por el propietario, radico ante este despacho la solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II, bajo el número 25126-0-17-0594 respecto de los predios ubicados en la CALLE 7 N° 11 Este -34 lote #1 San Rafael, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria N°176-57684 y número catastral 01-00-0153-0011-000, propiedad de MARISOL VARGAS REYES identificada con cedula de Ciudadanía 52.077.385 de Bogotá y LUIS FERNEY VARGAS REYES identificada con cédula de Ciudadanía 79.880.994 de Bogotá.

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 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*





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 6924-3
DE 2019- PÁG. 2 DE 4

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 25 de Septiembre de de 2018, esta Secretaría expidió la Resolución No. 0572 de 2018 ***“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA COMERCIO TIPO II”*** 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 del predio, correspondiente a 108.65m2 obligación establecida a compensar en **DINERO**.

Esta Resolución fue notificada de manera personal a la señora DIANA MURCIA ORTIZ el día 27 de Septiembre de 2018; 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 11 de Octubre del 2018 y cuya vigencia fue de veinticuatro (24) meses contados a partir del 11 de Octubre de 2018.

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 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 2019-17306 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:



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO



ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

Resolución No. 924-2019
DE 2019- PÁG. 3 DE 3

Valor por metro cuadrado a compensar \$822.780

Valor total del área (108,65) de compensación \$89.395.000

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° 0572 de 25 de Septiembre de 2.018 y adeudada a favor del tesoro Municipal, propiedad de MARISOL VARGAS REYES identificada con cedula de Ciudadanía 52.077.385 de Bogotá y LUIS FERNEY VARGAS REYES identificada con cédula de Ciudadanía 79.880.994 de Bogotá.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR.- El monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 0572 de 25 de Septiembre de 2.018, por concepto de compensación de cesión en DINERO es de 108,65 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	108,65	\$ 822.780	\$ 89.395.000
SERVICIO DE AVALÚO			\$ 800.000
TOTAL A CANCELAR			\$90.195.000
NOVENTA MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE			

Parágrafo primero- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2019-17306 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" cuya copia se le entrega al responsable de la licencia.

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

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



GP-CER427821

CO-SO-CER427820

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

Resolución No. **924-1**
DE 2019- PÁG. 4 DE 4

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

Dado en Cajicá a los **13** DTC 2019

LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

Proyecto: Dra. Alicia Rivera Santa fe – Abogada Contratista

Revisó y Aprobó: Arq. Juan Camilo Jurado Zamora - Director de Desarrollo Territorial



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ - SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIONES AL MUNICIPIO No. 454-2019

RAD. 0594-2017	No. MATRÍCULA 176-57684	No. CATASTRAL 01-00-0153-0011-000	FECHA EXPEDICIÓN 13-dic-2019
DIRECCIÓN CALLE 7 N° 11 Este -34 Lote #1 San Rafael	RES: 0924-2019 30 días Calenda- Ejecutoria		
TITULAR(ES) MARISOL VARGAS FERNEY VARGAS			

LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIONES AL MUNICIPIO				
CONCEPTO	ÁREA (M2)	-	VALOR X M2	VALOR TOTAL
AVALÚO CESIÓN TIPO A	108,65	-	\$ 822.780	\$ 89.395.047
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
SUBTOTAL \$				89.395.047

COBRO SERV AVALÚO	-	\$ 800.000
--------------------------	---	------------

ELABORÓ 	Vo. Bo.: 	TOTAL A PAGAR \$ 90.195.047
ALICIA RIVERA SANTA FE ABOGADA CONTRATISTA	ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA SECRETARIO DE PLANEACIÓN	Revisó: ARQ. JUAN CAMILO JURADO - DIRRECCION TERRITO

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

COPIA USUARIO



**LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES**

"SERPRO LTDA"

NIT. 813.009.683-0

4
02

AVALÚO COMERCIAL

No. 2019-17306

MUNICIPIO DE CAJICA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



PREDIO URBANO

ÁREA DE CESIÓN COMERCIO TIPO II

CALLE 7 N° 11 ESTE – 34 LOTE N°1 SAN RAFAEL

PROPIETARIOS:

MARISOL VARGAS REYES Y LUIS FERNEY VARGAS REYES

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 - 17306

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	14
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	15
8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	16
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	16
10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	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	17
12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	17
12.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)	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	23
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	23
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	23
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	23
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	23
17. VALUACIÓN	23
BIBLIOGRAFÍA	25
ANEXOS	26



5

2019 - 17306
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 Urbano

Cordial saludo.

Anexo al presente el **Avalúo Comercial No. 2019-17306**, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de **108,65 m²**, para el **PROYECTO OBRA NUEVA COMERCIO TIPO II**, ubicado en la Calle 7 N°11 Este - 34 Lote N° 1 San Rafael del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-57684 y Número Catastral 25-126-01-00-00-00-0153-0011-0-00-00-0000 de la oficina de catastro del IGAC - Regional Cundinamarca, de propiedad de los señores MARISOL VARGAS REYES - CC 52.077.385 y LUIS FERNEY VARGAS REYES CC 79.880.994, el cual se encuentra ubicado en Suelo Urbano - Área de Actividad Comercio y Servicios - Tratamiento Desarrollo, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá - Cundinamarca.

De acuerdo con la **Resolución N° ON 572 de 2018 (25 de septiembre)** "Por la cual se otorga licencia de construcción modalidad obra nueva, comercio tipo II", el predio se localiza en "Suelo Urbano - Tratamiento Desarrollo - Actividad Comercio y Servicio".

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 **OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$89.395.000,00)** 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





6

2019 - 17306

NTS I 01

EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD**CERTIFICA**

Que el **Avalúo Comercial No. 2019-17306**, corresponde al área de cesión con una cabida superficial de **108,65 m²**, para el **PROYECTO OBRA NUEVA COMERCIO TIPO II**, ubicado en la Calle 7 N°11 Este - 34 Lote N° 1 San Rafael del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-57684 y Número Catastral 25-126-01-00-00-00-0153-0011-0-00-00-0000 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad de los señores MARISOL VARGAS REYES - CC 52.077.385 y LUIS FERNEY VARGAS REYES CC 79.880.994, el cual se encuentra ubicado en Suelo Urbano - Área de Actividad Comercio y Servicios - Tratamiento Desarrollo, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá - Cundinamarca.

De acuerdo con la **Resolución N° ON 572 de 2018 (25 de septiembre)** "Por la cual se otorga licencia de construcción modalidad obra nueva, comercio tipo II", el predio se localiza en "Suelo Urbano – Tratamiento Desarrollo - Actividad Comercio y Servicio".

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.

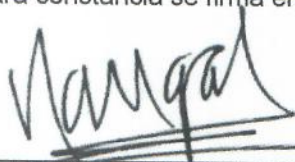
Avalúo No.	2019 - 17306
Valor total Avalúo.....	\$89.395.000,00

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





7

2019 – 17306

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 Calle 7 N°11 Este – 34 Lote N° 1 San Rafael, 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



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

Marisol Vargas Reyes - CC 52.077.385 de Bogotá y Luis Ferney Vargas Reyes - CC 79.880.994 de Bogotá.

6.2 NATURALEZA JURÍDICA

Escritura Pública No. 2306 del 06 de Octubre de 2016 de la Notaría 52 del Círculo de Bogotá.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-57684 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá - Cundinamarca.

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 | : | Calle 7 N°11 Este – 34 Lote N° 1 San Rafael |
| 7.5 NOMBRE DE LA VEREDA | : | N/A |
| 7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO | : | Comercio Tipo II |

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; Plano CU-05 Areas de Actividad Urbanas y Plano CU-06 Tratamientos en Suelo Urbano, el predio objeto del presente avalúo se encuentra en Suelo Urbano - Area de Actividad Comercio y Servicios - Tratamiento Desarrollo, corresponde a un área de terreno cuyos linderos son : "POR EL NORTE : En extensión aproximada de dieciseis metros 16,00 mts) colinda con predios de Servilio Olivos; POR EL ORIENTE : En extensión aproximada de treinta y uno punto diez metros (31,10 mts), colinda con Vía



2019 - 17306

NTS 1 01

Pública; POR EL SUR : En línea semicurva en extensión aproximada de doce punto ochenta metros (12,80 mts) y de aquí gira al occidente en línea semicurva en extensión de cinco punto ochenta y cinco metros (5,85 mts), colinda con la calle 7 (Vía Hato Grande); POR EL OCCIDENTE : En extensión aproximada de treinta y uno punto veinticuatro metros (31,24 mts), colinda con predios de Jairo Enrique Varela, muro de por medio y encierra.”, los cuales están contenidos en la Escritura Pública No. 2306 del 06 de Octubre de 2016 de la Notaría 52 del Círculo de Bogotá.



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



FUENTE: PBOT Cajicá - Plano CU-05-Areas de Actividad Urbanas



10

13

2019 - 17306
NTS I 01

FUENTE: PBOT Cajicá - Plano CU-06 Tratamiento en Suelo Urbano

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 comerciales y residenciales.

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".

Al predio en forma particular le aplica el uso de suelo y la norma urbanística general y uso principal, conforme lo expresa la certificación de fecha 19-11-2019 para el predio con número catastral 01-00-0153-0011-000, expedida por la Alcaldía Municipal de Cajicá – Gestión y Desarrollo Territorial e Infraestructura, que se muestra a continuación :



11

2019 - 17306
NTS I 01

25-126-01-00-00-00-0133-0011-0-00-00-0000

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			
	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICA			
	GESTIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA			
	FORMATO RESPUESTA CONCEPTO USO DE SUELO			
	CÓDIGO: MIS-GDTI-PC-001-FM-001	VERSIÓN: 01	FECHA: 9/03/2014	Página 1 de 1

NUMERO: N.A. FECHA: 19 11 2019 No. CATASTRAL: 61-00-0153-0011-000

SOLICITANTE: BURGOS GONZALEZ LUIS GUILLERMO DIRECCION: SAN RAFAEL

CLASE DE SUELO	URBANO	X	AREAS DE ACTIVIDAD	Residencial	
				Comercial y de Servicios	X
				Dotacional	
				Recreacional	
	EXPANSIÓN URBANA		AREAS DE ACTIVIDAD (Después del Plan Parcial)	Residencial	
				Comercial y de Servicios	
				Institucional	
				Dotacional	
			Requisito Previo	Formulación Plan Parcial	

USOS ASIGNADOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD	
Uso Principal	Comercio Grupo I, Comercio Grupo II
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas)
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II, Solo en áreas mayores de 10.000 M2, Comercio III (en áreas mayores a 10.000 M2)
Usos Prohibidos	Los demás

NORMA URBANÍSTICA GENERAL - USO PRINCIPAL

Artículo 73. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo urbano 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:

- Comercio y servicios del Grupo I. Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector o barrio dado del suelo urbano. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:
 - No requiere zonas especiales de exhibición y bodega; ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
 - No requiere zonas especializadas de estacionamiento o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
 - No requiere zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
 - Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público.
 - No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rockola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos.
 - No utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.

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 30 de diciembre de 2014, por el cual fue adoptado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajica.

RESPONSABLES	
Proyectó:	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

El predio se encuentra ubicado en el sector oriental del municipio, al cual se accede desde la vía doble calzada Cajicá – Zipaquirá por la calle 7 la cual se convierte en la vía Cajicá – Sopó (Hatogrande). Están pavimentadas y en buenas condiciones de operación.

7.7.5.1 Elementos

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

Vías:	Pavimentadas.
Andenes:	En concreto.
Sardineles:	En concreto.
Alumbrado Público:	Se tiene en buen estado, luminarias en postes de concreto.

7.7.5.2 Estado de Conservación

El estado físico de las vías del sector donde se 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 Certificado de Estratificación Urbana expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá con fecha 2019-11-13, al predio con Número Predial 01-00-0153-0011-000, le corresponde el Estrato Tres (3).

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 construcción : **Resolución N° ON 572 de 2018 (25 de septiembre)** "Por la cual se otorga licencia de construcción modalidad obra nueva, comercio tipo II",

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 es esquinero con frente sobre la Calle 7 (Vía Hatogrande) y la Carrera 11 Este. El sector combina edificaciones desarrolladas por autoconstrucción con conjuntos residenciales (Viantt Apartamentos), bodegas industriales (TIAL SAS), establecimientos de comercio (Tiendas D1), talleres de mecánica automotriz, tiendas de barrio, panaderías, restaurantes, entre otros.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble

Corresponde a un lote de terreno urbano.

7.8.2 Uso actual

En el lote de terreno se encuentra desarrollada una construcción con uso comercial de servicios a vehículos.

7.8.3 Ubicación

Calle 7 N°11 Este – 34 Lote N° 1 San Rafael



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



7.8.4 Terreno

El lote de terreno es esquinero, con frente sobre la calle 7 (Vía Hatogrande) y la carrera 11 Este, se identifica catastralmente con el número **25-126-01-00-00-00-0153-0011-0-00-00-0000** y presenta topografía plana y desarrollo urbanístico.

7.8.4.1 Linderos

Se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 2306 del 06 de Octubre de 2016 de la Notaría 52 del Círculo de Bogotá.

7.8.4.2 Topografía

La fisiografía observada es de topografía plana.

7.8.4.3 Cerramiento

En el lote de terreno se encuentra desarrollada una construcción con uso comercial de servicios a vehículos con cerramiento en mampostería y carpintería metálica.

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

De conformidad con el cuadro de áreas contenido en la **Resolución N° ON 572 de 2018 (25 de septiembre)** "Por la cual se otorga licencia de construcción modalidad obra nueva, comercio tipo II", el área bruta del lote es de **543,28 m²**.

7.8.4.6 Construcción

Al momento de la visita se evidenció que se encuentra desarrollada una construcción para uso comercial (locales), parqueadero y de servicios a vehículos (lavado).

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

176-57684 asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Zipaquirá.

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 2306 del 06 de Octubre de 2016 de la Notaría 52 del Círculo de Bogotá.

**2019 - 17306**

NTS 1 01

8.3 CÉDULA CATASTRAL

Predio : 25-126-01-00-00-00-0153-0011-0-00-00-0000 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:	25-126-01-00-00-00-0153-0011-0-00-00-0000
Código Predial:	25-126-01-00-0153-0011-000
Destino Económico:	Habitacional
Dirección:	San Rafael
Area de terreno:	543 m2
Area construída:	106 m2
Cantidad de Construcciones:	1



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° ON 572 de 2018 (25 de septiembre)** "Por la cual se otorga licencia de construcción modalidad obra nueva, comercio tipo II".

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 Calle 7 N°11 Este – 34 Lote N° 1 San Rafael, donde se otorgó licencia de construcción para comercio tipo II, para lo cual deberá compensar área de cesión tipo A equivalente a 108,65 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 una construcción de tipo comercial, la licencia de construcción otorgada para el desarrollo del proyecto contempla las respectivas áreas de cesión. 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."

12.1.1.1 Fuentes Utilizadas para el desarrollo de la Metodología

12.1.1.1.1 Estimación de las ventas del Proyecto de Comercio Tipo II

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° ON 572 de 2018 (25 de septiembre)** "Por la cual se otorga licencia de construcción modalidad obra nueva, comercio tipo II", documento éste, de cuyo análisis se identificó el máximo potencial de desarrollo del lote objeto de valoración.

2.- Precios de venta de unidades inmobiliarias tipo local 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 unidades inmobiliarias tipo local ofrecidas en el municipio de Cajicá.



2019 - 17306

NTS I 01

De este desarrollo metodológico se obtuvo un valor de **\$822.780,00 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; además se encuentra construido.

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° ON 572 de 2018 (25 de septiembre)** "Por la cual se otorga licencia de construcción modalidad obra nueva, comercio tipo II", se tiene el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS	
DESCRIPCION	M2
AREA DEL LOTE	543,28
AREA UNICO PISO	85,76
AREA PERGOLAS	36,38
AREA TOTAL	122,14
AREA CESION 20%	108,65
AREA A LIQUIDAR	122,14
AREA LIBRE	457,52
INDICE DE OCUPACION	15,78%
INDICE DE CONSTRUCCION	15,78%

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

Potencial de Ventas Proyecto de Comercio Tipo II					
Unidad Inmobiliaria	Cantidad	Area (m2) (*)	Total Area Vendible (m2)	Vr / m2	Subtotal Ventas
Local comercial	2,0	107,16	214,32	\$ 4.500.000	\$ 964.457.820
Apartamentos	15,00	71,44	1.071,62	\$ 2.300.000	\$ 2.464.725.540
Subtotal			1.285,94		\$ 3.429.183.360
Total Ventas					\$ 3.429.183.360

(*) Promedio

NOTA : Se adopta uso combinado comercial y vivienda multifamiliar hasta 5 pisos



2019 - 17306
NTS I 01

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%	\$ 1.813.623.066
Subtotal Administración Delegada							5,1%	\$ 176.188.012
Subtotal Costos Directos							47,8%	\$ 1.637.435.054
	Actividades	Ud	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Parcial	Ind.	Valor Total	
1.1	Preliminares				\$ 24.561.525,8	1,5%	\$	24.561.526
1.2	Movimiento de tierras				\$ 49.123.051,6	3,0%	\$	49.123.052
1.3	Cimentación				\$ 294.738.309,8	18,0%	\$	294.738.310
1.4	Instalaciones subterráneas				\$ 40.935.876,4	2,5%	\$	40.935.876
1.5	Estructuras				\$ 278.363.959,2	17,0%	\$	278.363.959
1.6	Mampostería				\$ 111.345.583,7	6,8%	\$	111.345.584
1.7	Pañetes				\$ 55.672.791,8	3,4%	\$	55.672.792
1.8	Cubierta y Estructura				\$ 50.760.486,7	3,1%	\$	50.760.487
1.9	Pisos				\$ 57.310.226,9	3,5%	\$	57.310.227
1.10	Enchapes y Accesorios				\$ 40.935.876,4	2,5%	\$	40.935.876
1.11	Instalaciones Eléctricas				\$ 117.895.323,9	7,2%	\$	117.895.324
1.12	Instalaciones Hidrosanitarias				\$ 78.596.882,6	4,8%	\$	78.596.883
1.13	Red de Incendios				\$ 31.111.266,0	1,9%	\$	31.111.266
1.14	Red de Gas				\$ 32.748.701,1	2,0%	\$	32.748.701
1.15	Accesorios: Baños, Cocinas				\$ 63.859.967,1	3,9%	\$	63.859.967
1.16	Carpintería Metálica				\$ 52.397.921,7	3,2%	\$	52.397.922
1.17	Carpintería de Madera				\$ 47.485.616,6	2,9%	\$	47.485.617
1.18	Estuco y Pintura				\$ 40.935.876,4	2,5%	\$	40.935.876
1.19	Cielorazos en Drywall y muros en Superboard				\$ 29.473.831,0	1,8%	\$	29.473.831
1.20	Elementos no estructurales				\$ 24.561.525,8	1,5%	\$	24.561.526
1.21	Equipos				\$ 106.433.278,5	6,5%	\$	106.433.279
1.22	Aseo General				\$ 8.187.175,3	0,5%	\$	8.187.175
2	Costos Indirectos					CI	5,83%	\$ 199.818.015
3	Costos Generales					CG	5,75%	\$ 197.178.043
4	Costos Financieros					CF	5,25%	\$ 180.032.126
5	Costo Total de la Construcción					CTC	69,71%	\$ 2.390.651.251
6	Lote Urbanizado					LU	13,04%	\$ 446.997.980
7	Utilidad del Proyecto					UP	17,25%	\$ 591.534.130
8	Ventas Totales					VT	100,0%	\$ 3.429.183.360

4.- Se encuentra que la incidencia del terreno en el proyecto es del 13,04% de las ventas totales, con lo cual se obtiene un valor total del terreno de \$446.997.980,00; de donde se concluye que el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado es \$822.780,00.



2019 - 17306

NTS I 01

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

Avalúo Comercial			
Descripción	Area (m2)	Vr. Unitario	Subtotal
Area a compensar	108,65	\$ 822.780	\$ 89.395.000
Avalúo Comercial Area a Compensar			\$ 89.395.000
Son: Ochenta y Nueve millones trescientos noventa y cinco 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 valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

SERPRO LTDA, declara que la presente valuación se realizó bajo la NTS I 01, confirmando que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se 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 de 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 esquinera del predio en zona urbana sector oriental del Municipio de Cajicá con frente sobre la Calle 7 (Vía Hatogrande) y la Carrera 11 Este. La vía Hatogrande conecta a Cajicá con el Municipio de Sopó.
- La condición normativa del predio en estudio que lo ubica en Suelo Urbano, Área de Actividad Comercio y Servicios y Tratamiento de Desarrollo.
- En el lote objeto de estudio se evidenció una construcción de uso comercial.
- La actividad inmobiliaria identificada en el Municipio de Cajicá, presenta perspectivas positivas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios del tipo vivienda multifamiliar.
- 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.



22

2019 - 17306
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. 2019-17306 ÁREA DE CESIÓN – PROYECTO COMERCIO TIPO II				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	SUBTOTAL (\$)
TERRENO				
ÁREA DE CESIÓN	108,65	M2	\$822.780,00	\$89.395.000,00
VALOR TOTAL AVALÚO				\$89.395.000,00

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$89.395.000,00) MONEDA CORRIENTE

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