



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

AVALÚO COMERCIAL
No. 16065-2017

LOTE GUAYAQUIL
VEREDA VERGANZO

MUNICIPIO DE TOCANCIPA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

SOLICITADO POR:

ALLIANZ SEGUROS S.A.
Atn.: RICARDO FAJARDO ALVAREZ
Gerente de Compras y Servicios
Bogotá, D.C.

BIEN A AVALUAR:

Lote de terreno en expansión urbana sin
desarrollar.

FECHA:

Septiembre 8 de 2017

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Calle 31 No. 13A-51 Torre 1 Oficina 202 Edificio Panorama
Parque Central Bavaria • PBX: 694 9345 • Cel.: 310 279 6711
contactenos@sertfin.com.co • www.sertfin.com.co • Bogotá, D.C. - Colombia



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO Y SECTOR.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.
- V. CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- VI. METODOLOGÍA DE AVALÚO.
- VII. AVALUÓ COMERCIAL.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número 620 del 23 de septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.2. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

1.3. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y por el 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.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

1.4. FECHA DE ELABORACIÓN

Fecha de Informe: Septiembre 8 de 2017

Fecha de Inspección: Agosto 28 de 2017

1.5. SOLICITANTE

ALLIANZ SEGUROS S.A.
Bogotá D.C.

1.6. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote de terreno en expansión urbana con destino económico industrial.

1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS

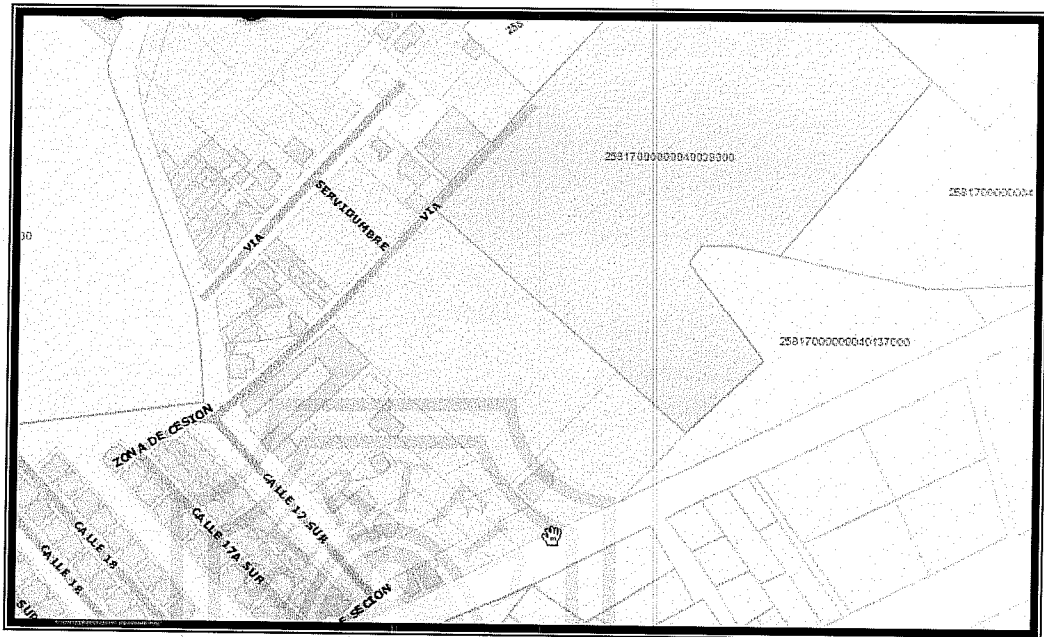
El lote materia del presente avalúo comercial, se localiza en la zona de expansión urbana del municipio de Tocancipá, al occidente del casco urbano departamento de Cundinamarca, haciendo parte de la vereda Verganzo.

Específicamente el lote se ubica a 140 metros al norte de la Calle 17 Sur aproximadamente del cruce que esta al occidente de la vía principal de Tocancipá - La Caro en unos 250,00 metros, desde un sector en proceso de consolidación y que en esta parte ya cuenta con vías y terrenos pequeños ya desarrollados.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17



Para acceder a la zona de localización y al inmueble objeto de estudio se cuenta básicamente con las referidas Calle 17 Sur, y la Vía principal Tocancipá La Caro entre otras, vías que se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y por las cuales circulan vehículos tanto particulares como colectivos, para acceder directamente al terreno se toma por vía carreteable en buen estado.

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Fotocopia sencilla del Certificado de Tradición y Libertad de la Matricula Inmobiliaria No. 176-40872, expedido el día 14 de agosto de 2017 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

1.9. PROPIETARIO

Administradora Colombia de pensiones COLPENSIONES (0,3408%), según consta en la Sentencia de fecha marzo 6 de 2017 del Instituto Colombiano del Seguro Social – ISS de Bogotá D.C.

Central de Inversiones S.A. (64,89%), de acuerdo a la Resolución 00084 de fecha septiembre 18 de 2012 de la Dirección de Impuestos Nacionales DIAN de Bogotá D.C.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

Banco de Bogotá S.A. (4,49%), según escritura pública número 5459 de fecha diciembre 28 de 2001, protocolizada en la Notaría Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C.

Múltiples propietarios de conformidad con la dación en pago por Acuerdo Concordatorio celebrado en proceso de liquidación que consagra renuncia expresa de FIDUNION a contrato de fiducia celebrada en ESCT. 4185/94. Actualiza área de 29.377,41 m² y linderos determina porcentaje de propietarios, según el Auto 440-6854 de fecha junio 2 de 1999 Supersociedades de Bogotá D.C.

FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 176-40872, expedido el día 14 de agosto de 2017 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

1.10. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
LOTE GUAYAQUIL	176-40872	000000040038000

FUENTE: Documentos suministrados.

1.11. OBSERVACIONES

Conforme a lo determinado en el Artículo 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía evaluadora así como el evaluador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Los datos consignados en este capítulo se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia no tiene ningún carácter jurídico y no constituye un estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.

El dato de Cédula Catastral fue tomado de la información relacionada en la Certificación de Bienes Inmuebles expedida por la Dirección de sistemas de Información y Catastro del Departamento Administrativo de Planeación de la Gobernación de Antioquia del día 30 de Abril del año 2009.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

II. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO Y SECTOR

2.1. DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO

La manzana en la cual se encuentra el lote objeto de estudio se encuentra delimitada actualmente:

POR EL NORTE: Municipios de Gachancipá y Zipaquirá.

POR EL SUR: Municipios de Guasca y Sopó.

POR EL ORIENTE: Municipios de Gachancipá y Guatavita.

POR EL OCCIDENTE: Municipios de Cajicá y Zipaquirá.

2.2. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEOROLÓGICAS

Extensión total: 73,51 Km².

Extensión área urbana: 0,62 Km².

Extensión área rural: 72,89 Km².

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 2605

Temperatura media: 16° C

Distancia de referencia: 47 de Bogotá D.C.

2.3. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO

Carretera Central del Norte.

2.4. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA (ZONA URBANA)

Transporte colectivo entre el sector de localización y el centro del municipio.

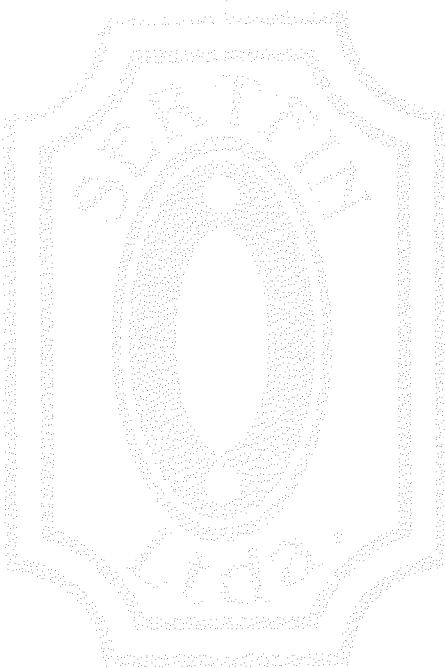


VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

2.5. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El Municipio posee y conserva áreas ambientalmente estratégicas llamadas Predios de interés hídrico que influyen sobre nacederos de agua, donde se realizan actividades ecológicas como caminatas y reforestaciones, consolidación del corredor ambiental del municipio, áreas de reserva florística y faunística y abastecedoras de agua como Quebrada Honda. Tan bien se debe resaltar que la Administración Municipal creó la Secretaría del Medio Ambiente, para que desde lo local, se propenda por el desarrollo sustentable basado en la protección de los componentes agua, suelo y aire.





VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

III CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
LOTE	29.377,41

FUENTE: Certificación de tradición y libertad suministrado por el solicitante.

3.2. UBICACIÓN

Específicamente el lote se ubica a 140 metros al norte de la Calle 17 Sur aproximadamente del cruce que esta al occidente de la vía principal de Tocancipá - La Caro en unos 250,00 metros.

3.3. CONFIGURACIÓN

El lote tiene forma irregular similar a un rectángulo

3.4. TOPOGRAFÍA

Plano.

3.5. FRENTES SOBRES VÍAS PUBLICAS

El terreno solo cuenta con un acceso de vía carretable, no se aprecian las vías generales y no se han desarrollado las mismas.

3.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

La unidad objeto de estudio tiene disponibilidad de conectarse a los servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado, gas natural y red telefónica.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

3.7. GENERALIDADES

DESTINO	Industrial, con bodegas, talleres y casa de habitación.
NUMERO DE PISOS	Uno y a doble altura.
EDAD DE LA EDIFICACIÓN	Cincuenta (50) Aproximadamente.
CATEGORÍA DE LOS ACABADOS	Sencillos.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular.

3.8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN:	Tradicional, ciclópea con cavas y zapatas en concreto reforzado.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado y muros de carga.
CUBIERTA:	Teja ondulada de asbesto cemento.
ACABADO FACHADA:	Pañete pintado y lámina.
VENTANERIA:	Metálica y vidrio plano.

3.9. EQUIPAMIENTO ESPECIAL

No se determinaron.

3.10. ÁREA DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	AREA CONSTRUCCION (m ²)
BODEGA	2.172,50
BODEGA PEQUEÑA	224,61
CASA	134,51

FUENTE: De medición realizada sobre el Google Earth.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

3.11. LINDEROS

Los linderos generales, se encuentran determinados en el respectivo título de adquisición.

3.12. DISTRIBUCIÓN

Debido a que durante la visita de inspección no se permitió el ingreso a las construcciones, no se pudo determinar las dependencias de las construcciones existentes.

3.13. CATEGORÍA DE LOS ACABADOS

Sin información.

3.14. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno y malo.

3.15. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con la disposición de todos los servicios públicos básicos, prestados por las diferentes empresas competentes.

3.16. DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS

PISOS:	Cemento afinado.
MUROS:	Pañete, estuco y pintura y enchapes en baldosa de cerámica.
CIELO RASO:	Pañete, estuco y pintura y sonocor sobre perfilería en aluminio.

3.17. EQUIPAMIENTO ESPECIAL

No posee.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

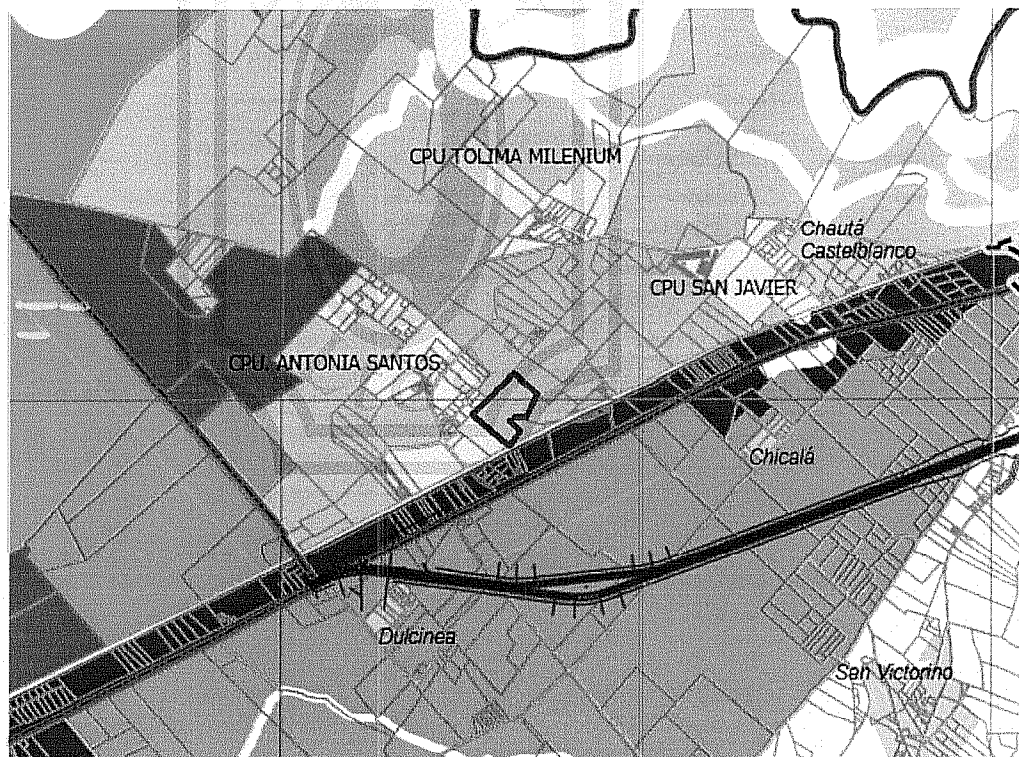
IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que cubre al municipio de Tocancipá está contenida en el Acuerdo 09 de 2010, POR EL CUAL SE REvisa Y AJUSTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO NO. 011 DE 2005.

En dicho acuerdo se determina la siguiente zonificación normas específicas para el sector de localización del inmueble objeto de avalúo:

ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de Expansión Urbana.

4.1. ZONA DOTACIONAL E INSTITUCIONAL



	16065	17
Área de expansión urbana	117,83	1,60

FUENTE: Áreas de Actividad Rural – CR01

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Calle 31 No. 13A-51 Torre 1 Oficina 202 Edificio Panorama
Parque Central Bavaria • PBX: 694 9345 • Cel.: 310 279 6711
contactenos@sertfin.com.co • www.sertfin.com.co • Bogotá, D.C. - Colombia



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO

Artículo 199. DEFINICIÓN. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio es objeto de licencia construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones existentes, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en el área de actividad en donde este se localiza.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros aspectos, la capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad, la capacidad de las redes de servicios públicos y las limitaciones para su ampliación, en los casos en que se prevean conexiones a sistemas colectivos. No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tipos de capacidad, o que no hayan contemplado en el proyecto las soluciones correspondientes, tales como ampliación de vías, ampliación de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de acueducto o sistema propio de recolección y disposición de aguas residuales.

Artículo 200. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y DE RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EN PREDIOS RURALES CUYA ÁREA ES MENOR A LA MÍNIMA PERMITIDA: Los predios localizados en suelo rural y rural suburbano y sobre áreas de actividad en donde la vivienda del propietario y/o la vivienda campesina corresponden a uso principal, complementario y/o condicionado, cuya área sea menor de la mínima permitida en la respectiva área, podrán tramitar licencia de construcción, únicamente, en los siguientes casos:

- Cuando el predio se haya formado en virtud de alguna de las excepciones contempladas en el la ley 160 de 1994 y las demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, siempre que su área no sea menor de 500 m².
- Los predios que dispongan de cédula catastral, matrícula inmobiliaria, se encuentren debidamente desenglobados y hayan sido formados catastralmente hasta del 31 de diciembre de 2008, siempre que cumplan las siguientes condiciones: El uso de la construcción será para vivienda del propietario o vivienda campesina y el índice de ocupación, área máxima de construcción y número de viviendas sean los que se incluyen en el cuadro que hace parte del presente artículo, dentro de los rangos de área indicados en el mismo.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

- Los predios producto de sentencia judicial, siempre que su área no sea menor de 500 m² y cumplan con las siguientes condiciones:

Rango de área	Índice de ocupación	Área máxima de Construcción	No. Viviendas
Entre 500 y 1000 M ²	12%	120 M ²	1
Entre 1001 y 5000 M ²	8%	150 M ²	1
Entre 5001 y 10000 M ²	5%	200 M ²	1

CAPÍTULO 7 DE LA NORMA URBANÍSTICA GENERAL EN EL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO

Artículo 201. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO RURAL Y SUELO RURAL SUBURBANO. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas y en las que ha sido zonificado el suelo rural y rural suburbano, se asignan las siguientes normas generales:

1. Suelo Rural Suburbano

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL			Ficha NUG – RS - 13
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Industria	Industria	Comercio y servicios
Tipo de edificación	Individual	Parque Industrial	Individual
Área mínima de Lote	20.000 M ²	60.000 M ²	5.000 M ²
Frente mínimo de lote	100 ML	200 ML	30 ML
Índice de Ocupación	30%	50%	50%
Índice de Construcción	150%	250%	150%
Retroceso	15 ML	15 ML	15 ML
Aislamiento Lateral	10 ML	10 ML	10 ML

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL			Ficha NUG – RS - 13
Aislamiento Posterior	15 ML	15 ML	15 ML
Aislamiento contra vías	Ley 1228 de 2008	Ley 1228 de 2008	Ley 1228 de 2008
Número de Pisos	5	5	3
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS		CRITERIOS	
Reforestación	70%	50%	Con especies nativas
Zonas De Descargue	Según diseño, al interior del predio, al igual que los diferentes vehículos de cargue y descargue deben estar al interior del predio.		
Cerramientos	Antepecho de 0.6 Ml y máximo 1.90 Ml de malla o reja, o cerca viva. Por todos los linderos.		
CONDICIONAMIENTO DE USO			
Los usos industriales deberán ser concebidos e implantados como industria tipo jardín, es decir, con áreas verdes al frente y cerramiento frontal en cerca viva.			
Dentro del área de actividad industrial de la Vereda El Porvenir "Complejo Ecopetrol", únicamente podrán ser desarrolladas actividades relacionadas con manejo de hidrocarburos de la Estatal Petrolera Ecopetrol, por ningún motivo se permitirá el desarrollo de nuevas empresas y/o parques industriales dentro de los cuales se desarrolle actividad diferentes a la desarrollada por Ecopetrol.			
Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.			
Minimización y reuso del recurso hídrico.			
Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.			
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.			
Áreas de maniobra de vehículos de carga y cuotas destinadas al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios.			
En las edificaciones industriales la altura máxima será de veinte (20 MTS); estas podrán diseñarse hasta en cinco (5) pisos, sin que en ningún caso se modifique o altere los índices establecidos.			
En el caso de industrias que requieran instalación de equipos especiales para los procesos productivos, la altura podrá ser superior a veinte (20) metros, pero exclusivamente para la parte de montaje de estos equipos.			
Tener en cuenta lo establecido por los artículos 14 y 19 del Decreto Nacional 4066 de 2008, 3600 de 2007 y el 1069 de 2009.			
El desarrollo comercial sólo será permitido en predios que se encuentran sobre las vías que se mencionan a continuación: Vereda Canavita: Camino del Piedemonte desde área urbana hasta límite con Sopó, Camino del Medio en su totalidad, Doble calzada Briceño Tunja Sogamoso incluida variante, Carretera Central del Norte (actual), Camino vía La Diana desde cruce a Buenos Aires hasta Los Arrieros y Camino Ebel desde Estación de servicio Texaco hasta cruce con camino del piedemonte, Vía sector Linde a Chicó Norte hasta salir a La Diana. Vereda Tibitoc: Vía desde la Doble calzada BTS a la vía que conduce a Zipaquirá pasando por el Autódromo de Tocancipá y Vía que de Briceño conduce a Zipaquirá pasando por el parque Jaime Duque hasta el Puente Vehicular del Río Bogotá. En estas vías se permitirá cumpliendo con la normativa el desarrollo de Plazas Comerciales, Servicios a Vehículos, Parqueaderos, Restaurantes, Hoteles, Servicios financieros y todo comercio que sirva a la Industria.			

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Calle 31 No. 13A-51 Torre 1 Oficina 202 Edificio Panorama
 Parque Central Bavaria • PBX: 694 9345 • Cel.: 310 279 6711
 contactenos@sertfin.com.co • www.sertfin.com.co • Bogotá, D.C. - Colombia



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	Ficha NUG – RS - 13
Los predios dentro del área de actividad industrial tanto de la Vereda Canavita como de la Vereda Tibitoc, con áreas inferiores a 5.000 m2, podrán ser adquiridos en compensación, esto será reglamentado por la Gerencia de Planeación, a su vez el destino de los mismos únicamente podrá ser la recreación pasiva, o desarrollar comercio I de acuerdo con lo definido en el artículo 177 del presente acuerdo.	
El desarrollo comercial en parqueaderos, sólo será permitido en predios que se encuentran sobre las vías que se mencionaron en el espacio inmediatamente anterior para desarrollo comercial. No se permite ningún tipo de mantenimiento y/o ensamble y/o ajustes ni de vehículos ni de maquinaria en los parqueaderos.	
Cada industria individual o en parque industrial que tenga transformación, debe contar con el respectivo sistema de tratamiento de aguas residuales industriales en su interior. Su cumplimiento será verificado por la Gerencia de Medio Ambiente o quien haga sus veces.	
No se permite el desarrollo de nuevas siderúrgicas, ni fábricas de baterías, ni cementeras dentro del área de actividad industrial.	
En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 5 MI a cada lado del cauce, y se deberá dejar un aislamiento, libre de construcciones, en los 5 MI siguientes al cerramiento.	
No se podrá desarrollar ningún tipo de construcción prefabricada en esta área	

CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL EN TOCANCIPÁ	
SECTOR INDUSTRIAL	CLASIFICACIÓN
Tibitoc Norte (Predios de Empresa de acueducto de Bogotá y Malterías)	Potabilización de agua e industrias de Alimentos.
Tibitoc Sur (Resto del área suburbana de actividad industrial de Tibitoc)	Metalmecánicas, De plásticos y similares, generación de energía a base de Carbón, e industrias pesadas en general
Canavita Norte (Área suburbana de actividad industrial de la vereda Canavita del camino de Ebel hacia el Norte)	Industrias de alimentos e industrias de madera y sus derivados
Canavita Sur (Área suburbana de actividad industrial de la vereda Canavita del camino de Ebel hacia el Sur)	Cosméticos, Derivados de Papel, Textiles, Industria Química, Materiales de Construcción y Metalmecánicas
El Porvenir (Área suburbana de actividad industrial Vereda El Porvenir)	Industrias netamente relacionadas con el sector de los hidrocarburos

Parágrafo Primero. Las industrias que se encuentren ubicadas en las áreas mencionadas anteriormente, y que desarrollan actividades diferentes a la fecha de aprobación del presente acuerdo, podrán continuar en el desarrollo de su actividad.

Parágrafo Segundo. En los predios del área de vivienda campestre (Acuerdo 011 de 2005, Sector Buenos Aires) que pasan a ser área suburbana de actividad industrial sólo se podrá desarrollar industria de bajo y/o mediano impacto ambiental



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

V. CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta para la determinación del justiprecio al bien objeto de avalúo, las siguientes particularidades del sector en general y el inmueble en particular.

La ubicación del inmueble objeto del presente avalúo comercial, al sur del casco urbano del municipio, en la vereda Verganzo del municipio de Tocancipá, en una zona caracteriza en proceso de desarrollo, con presencia del uso industrial, varios proyectos de vivienda de interés social, así como amplias extensiones sin desarrollar.

La buena infraestructura urbanística con la que ya cuenta el sector de localización, contando con las redes de los servicios públicos completa y mediano número de elementos del mobiliario y equipamiento público.

El tipo de desarrollo urbanístico que evidencia este sector específico de localización, ya que corresponde a un desarrollo en serie con loteo regular, así como desarrollos de vivienda de interés social, y proyectos de vivienda de estrato medio.

La facilidad de acceso al sector de localización teniendo como acceso directo La Carretera Central del Norte.

El buen estado de las vías que circundan el sector de localización, facilitando que el transporte urbano circule de manera frecuente y brindando diversas rutas de acceso.

El proceso de consolidación del uso residencial, desarrollado en su mayoría por casas unifamiliares de 2 pisos de condiciones socioeconómicas medias.

La presencia de comercio de tipo local que se observa en los primeros pisos de las casas que en su mayoría se ubican sobre los corredores viales mas transitados del sector.

La desfavorable cercanía e incluso colindancia del sector de localización con importantes zonas industriales del municipio, restringe en parte el desarrollo, sin embargo en la zona ya se encuentran varias constructoras importantes, encargadas del desarrollo de vivienda multifamiliar.

La ubicación específica del terreno, el cual tiene colindancia con un colegio campestre Distrital, adicionando el acceso por una vía carreteable en buen estado de conservación y mantenimiento.

18

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Calle 31 No. 13A-51 Torre 1 Oficina 202 Edificio Panorama
Parque Central Bavaria • PBX: 694 9345 • Cel.: 310 279 6711
contactenos@sertfin.com.co • www.sertfin.com.co • Bogotá, D.C. - Colombia



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

Las características físicas del terreno, en relación con la cabida superficial, dimensiones, linderos generales, topografía plana, forma irregular asemejando un rectángulo, y actualmente con un frente muy pequeño.

La oferta y demanda de este tipo de terrenos es nula, por encontrarse dentro de una zona de expansión urbana.

La actual reglamentación urbanística que cubre el sector de localización en general y al inmueble objeto de avalúo en particular, determinada en el Acuerdo 09 de 2010, por medio del cual se adoptan los ajustes y revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Tocancipá.

El hecho que a la luz de la reglamentación urbanística actual, el inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en un Área de Expansión Urbana, el cual para su desarrollo es necesario adelantar un plan parcial.

El alto índice de actividad edificadora debido a que varias constructoras importantes se encuentran adelantando proyectos inmobiliarios con destino a vivienda de interés social.

CONSIDERACIONES DEL AVALÚO

En la revisión y ajuste que se realizó al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tocancipá, mediante Acuerdo 09 de 2010; se clasificó al inmueble objeto del presente avalúo comercial dentro del Área de Expansión Urbana del municipio.



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

VI. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

6.1 ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método Residual. Método 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 o loteo, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible. 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.

El proceso consistió en hacer dos ejercicios de potencial de desarrollo sobre el terreno con base en el escenario en que el lote objeto de avalúo se encontrara en un tratamiento de desarrollo aplicando la normatividad urbanística vigente.

6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones. Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

20

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Calle 31 No. 13A-51 Torre 1 Oficina 202 Edificio Panorama
Parque Central Bavaria • PBX: 694 9345 • Cel.: 310 279 6711
contactenos@sertfin.com.co • www.sertfin.com.co • Bogotá, D.C. - Colombia



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

De acuerdo con lo anterior, por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio el método más conveniente para determinar su valor comercial es: el método de comparación o de mercado.

6.3 ENFOQUE O METODO DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Debido a que en el municipio, aunque hay oferta de varios terrenos, ninguno se encuentra dentro del área de expansión urbana, el enfoque por medio de este método no se pudo aplicar.

6.4 ENFOQUE O METODO RESIDUAL

Esta técnica busca establecer el valor del terreno, a partir de un análisis hipotético, para el desarrollo del terreno, mediante un proyecto inmobiliario, de acuerdo a la reglamentación urbanística vigente y a las características generales del sector.

Debido a que en la zona solo se aprecian desarrollo de los terrenos para el uso residencial para vivienda de interés social, se realizó el ejercicio para venta de apartamentos (se aclara que el desarrollo es solo de carácter informativo, debido a que el terreno fue afectado al uso Institucional vendible, para efectos del presente avalúo comercial se realiza el ejercicio de acuerdo a la potencialidad del sector para el uso de vivienda), de donde nos arroja los siguientes resultados:



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

DESARROLLO VIVIENDA			
AREA BRUTA PREDIO	0	0	29.377,41
RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES AFECTACIONES	0	0	0,00
RONDAS HIDRAULICAS	0	0	0,00
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	0	0	0,00
CORREDORES REDES DE SERVICIOS PUBLICOS	0	0	0,00
REMOSION EN MASA CATEGORIA ALTA	0	0	0,00
RESERVAS VIALES	0	0	0,00
AREA NETA URBANIZABLE			29.377,41
CESIONES OBLIGATORIAS		0,00	
CESION TIPO A	15%		4.406,61
CESION TIPO B	25%		7.344,35
TOTAL CESIONES	0	0,8	11.750,96
AREA UTIL	0	0,8	17.626,45
AREA UTIL VIP DECRETO 75 DE 2013	20%		
AREA UTIL NO VIP	100%		17.626,45
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7		12.338,51
AREA CONSTRUCCION VIS			74.031,07
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTNTE	2,52		
ALTURA PROPUESTA			6,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL			
ALTURA PROPUESTA – PISOS			6,00
AREA CONSTRUIDA			1.623,53
CIRCULACIONES INTERIORES EN PRIMER PISO			0,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLANTEADO EN PRIMER PISO			1.623,53
USO DE VIVIENDA			
ALTURA PROPUESTA – PISOS			6,00
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA			74.031,07
CIRCULACIONES INTERIORES		10%	7.403,11
AREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA			66.627,97
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO			8.328,50
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLANTEADO			1.623,53
AREA VENDIBLE VIVIENDA			66.627,97
AREA PROMEDIO POR UNIDAD DE VIVIENDA			50,00
NUMERO DE UNIDADES RESULTANTES			1.333
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (PRIVADOS) 1 X 3 VIVIENDA		1,30	444
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (VISITANTES) 1 X CADA 3 VIVIENDAS		15	89
NUMERO TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA			533



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

ESTRUCTURA DE COSTOS				
AREA UTIL DEL LOTE			29377,41	
AREA VENDIBLE			66627,97	
NUMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES			0	CUPOS
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO ZONA DE VIVIENDA			74031,07	
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEOS SOTANO			0,00	M²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION EDIFICIO			74031,07	
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$2.100.000	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN VIVIENDA			\$139.918.728.348	
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO			\$0	
VALOR VENTA PARQUEADEROS			\$0	
TOTAL VENTAS			\$139.918.728.348	100,00%
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR POR M² DE VIVIENDA			\$1.140.000	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDA			\$84.395.423.448	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEO SOTANO				
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN SOTANOS			\$0	
COSTO DIRECTO			\$84.395.423.448	60,32%
INDIRECTOS				
GENERALES				
LICENCIA	2,60%	C.D	\$2.194.281.009,65	
SEGUROS	0,15%	C.D	\$126.593.135,17	
IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$84.395.423,45	
SERVICIOS	0,30%	C.D	\$253.186.270,34	
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$33.758.169,38	
ESTUDIO DE SUELOS	0,15%	C.D	\$126.593.135,17	
DISEÑO	1,00%	C.D	\$843.954.234,48	
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$210.988.558,62	
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D	\$126.593.135,17	
DISEÑO ELECTRICO	0,15%	C.D	\$126.593.135,17	
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,30%	C.D	\$253.186.270,34	
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	8,00%	C.D	\$6.751.633.875,84	
GERENCIA DE OBRA	2,50%	VTAS	\$3.497.968.208,70	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	4,00%	VTAS	\$5.596.749.133,92	
NOTARIALES	0,50%	VTAS	\$699.593.641,74	

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Calle 31 No. 13A-51 Torre 1 Oficina 202 Edificio Panorama
 Parque Central Bavaria • PBX: 694 9345 • Cel.: 310 279 6711
 contactenos@sertfin.com.co • www.sertfin.com.co • Bogotá, D.C. - Colombia



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

FINANCIEROS	4,00%	VTAS	\$5.596.749.133,92	6,63%
TOTAL INDIRECTOS	31,43%	C.D.	\$26.522.816.471,07	18,96%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$110.918.239.919,07	79,27%
TOTAL COSTOS DE URBANISMO			\$2.350.192.800,00	1,68%
PLAN PARCIAL			\$350.000.000,00	
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y URBANISMO			\$113.618.432.719,07	81,20%
UTILIDAD Y LOTE			\$26.300.295.628,93	18,80%
UTILIDAD			\$19.588.621.968,72	14,00%
LOTE			\$6.711.673.660,21	4,80%
VALOR METRO CUADRADO			\$228.463,76	

Para la estimación del valor comercial de la construcción, se utilizó el Método de Costo de Reposición. Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 IGAC.

Por lo anterior, se tienen presupuestos de construcciones de especificaciones similares para el tipo de uso a desarrollar, así como la consulta a expertos dado que son construcciones con diseños específicos o por autoconstrucción, de acuerdo con el análisis realizado se determinó que el costo de reposición unitario para la construcción objeto de avalúo, teniendo en cuenta sus características constructivas, materiales de construcción, y los costos de la mano de obra en el sector de localización son:

DESCRIPCIÓN	VR REPOSICION M2
BODEGA	\$1.100.000
BODEGA PEQUEÑA	\$1.100.000
CASA	\$2.200.000

A estos valores se les resta la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 IGAC, lo que se resume a continuación:



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

DESCRIPCIÓN	AREA CONST	EDAD	VU	EDAD PROPOR %	CLASE	VR REPOSICION M2	VR REPOSICION	% dep	VALOR DEPRECIADO	VALOR AJUSTADO	VR COMERCIAL M2
BODEGA	2172,50	50	100	50,00	4	\$1.100.000	\$2.389.750.000	70,37%	\$774.070	\$775.000	\$325.000
BODEGA PEQUEÑA	224,61	50	100	50,00	3	\$1.100.000	\$247.071.000	48,81%	\$536.910	\$535.000	\$565.000
CASA	134,51	50	70	71,43	3	\$2.200.000	\$295.922.000	67,82%	\$1.492.040	\$1.490.000	\$710.000

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION

DESCRIPCIÓN	VR COMERCIAL TOTAL
BODEGA	\$706.062.500
BODEGA PEQUEÑA	\$126.904.650
CASA	\$95.502.100
VALOR TOTAL CONSTRUCCION	\$928.469.250

Después de hallar el valor de la construcción por sustracción se halla el valor total del terreno, de donde resulta la siguiente operación:

VALOR DEL TERRENO	
VALOR TOTAL TERRENO RESIDUAL	\$ 6.711.673.660
VALOR CONSTRUCCION	\$ 928.469.250
VALOR TERRENO	\$ 5.783.204.410
VALOR M2 TERRENO	\$ 196.859
VALOR ADOPTADO	\$ 197.000



VALORACIÓN Y CONSULTORÍA

Ref. Avalúo 16065-17

VII. AVALÚO COMERCIAL

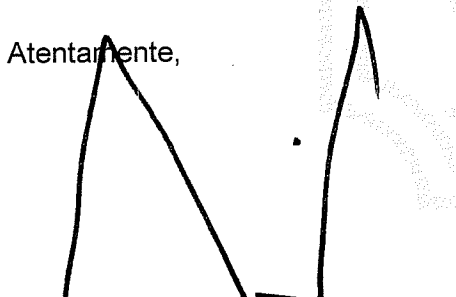
**LOTE GUAYAQUIL - LOTE RURAL EN AREA DE EXPANSION URBANA -
VEREDA VERGANZO - MUNICIPIO DE TOCANCIPA - DEPARTAMENTO DE
CUNDINAMARCA.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR TOTAL
TERRENO	29.377,41	\$ 197.000	\$ 5.787.349.770
BODEGA	2.172,50	\$ 325.000	\$ 706.062.500
BODEGA PEQUEÑA	224,61	\$ 565.000	\$ 126.904.650
CASA	134,51	\$ 710.000	\$ 95.502.100
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 6.715.819.020

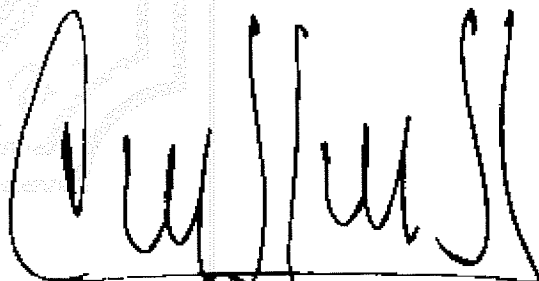
**SON: SEIS MIL SETECIENTOS QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE
MIL VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

NOTA: 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 (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



SANTIAGO Mz-RECAMAN SANTOS
Director Departamento Técnico



CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
Departamento Técnico

Bogotá D.C., Septiembre 8 de 2017



Ref. Avaliação 16065-17

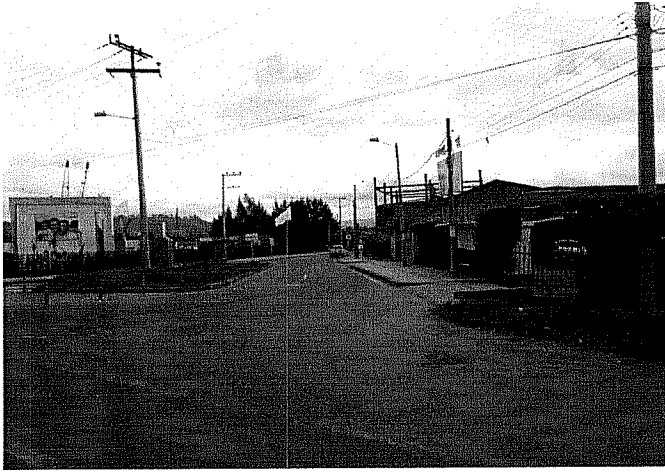
VIII. PLANO DE LOCALIZACIÓN.



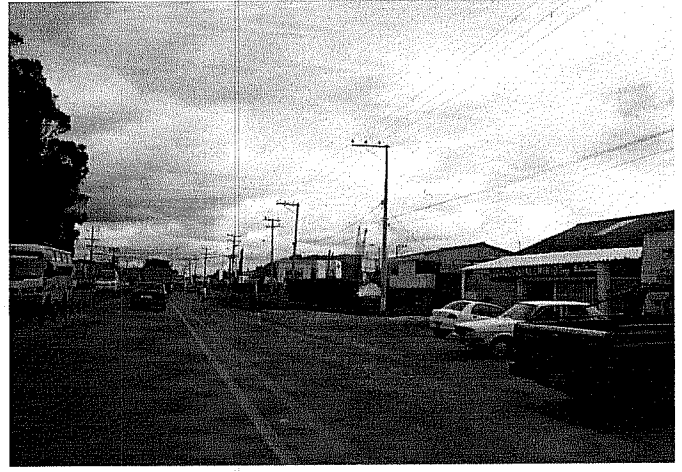
Calle 31 No. 13A-51 Torre 1 Oficina 202 Edificio Panorama
Parque Central Bavaria • PBX: 694 9345 • Cel.: 310 279 6711
contactenos@sertfin.com.co • www.sertfin.com.co • Bogotá, D.C. - Colombia

**LOTE EN EXPANSION URBANA CON DESTINO INDUSTRIAL - LOTE GUAYAQUIL
VEREDA VERGANZO - MUNICIPIO DE TOCANCIPA - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

Ref.:16065-17



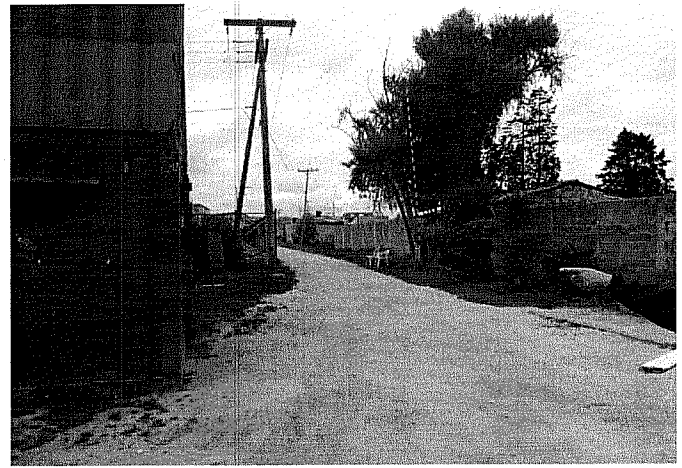
SECTOR



SECTOR



VISTA DEL TERRENO



VISTA DEL TERRENO



VISTA GENERAL DEL TERRENO



VISTA GENERAL DEL TERRENO

**LOTE EN EXPANSION URBANA CON DESTINO INDUSTRIAL - LOTE GUAYAQUIL
VEREDA VERGANZO - MUNICIPIO DE TOCANCIPA - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

Ref.:16065-17



TERRENO



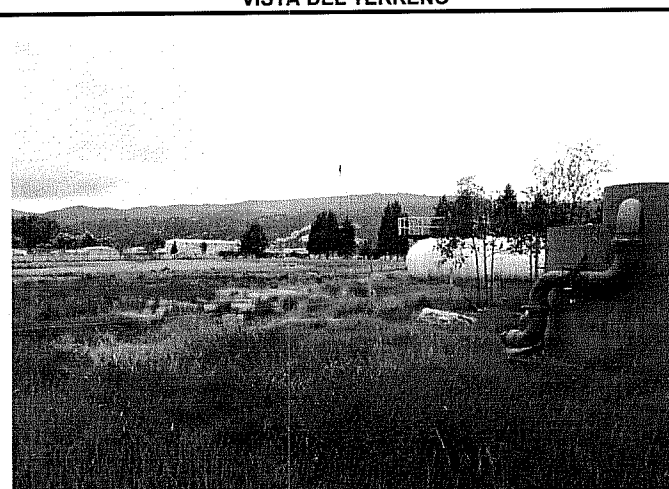
TERRENO



VISTA DEL TERRENO



VISTA DEL TERRENO



VISTA GENERAL DEL TERRENO



VISTA GENERAL DEL TERRENO

**LOTE EN EXPANSION URBANA CON DESTINO INDUSTRIAL - LOTE GUAYAQUIL
VEREDA VERGANZO - MUNICIPIO DE TOCANCIPA - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

Ref.:16065-17



PROYECTO COLINDANTE



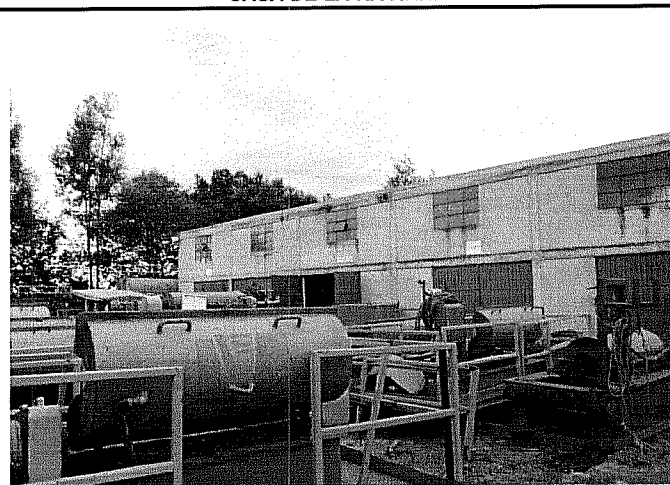
TERRENO



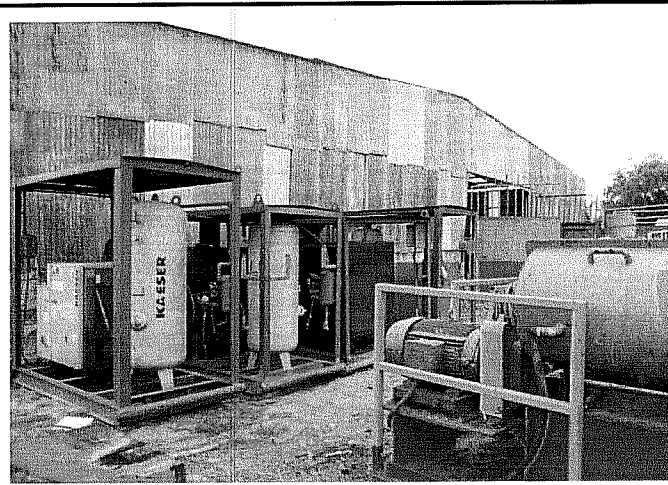
CASA DE LA HACIENDA



CIRCULACION



BODEGA



CONSTRUCCION