



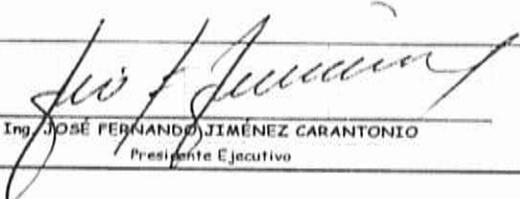
# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

NIT. 860.041.110 - B

FONJA SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



91

REPORTE DE AVALUO				
TIPO DE INMUEBLE		17791		
MUNICIPIO: TOCANCIPÁ - CUNDINAMARCA		MATRICULA	TIPO	
LOTE		176-52062		
DIRECCIÓN		LOCALIDAD		
LOTE GUAYAQUIL VEREDA VERNGAZO				
Cundinamarca				
AVALUO				
ENTIDAD AVALUADORA: Sociedad Colombiana de Avaluadores		PERITO	Ing. RICARDO SANCHEZ	
NIT 860.041.110 - B				
FECHA AVALÚO: 17 de Abril de 2015		VIGENCIA AVALUO	Un (1) año	
		RELACION FRENTE FONDO		
DESCRIPCION GENERAL				
AREA DE TERRENO:	AREA PRIVADA:	AREA CONSTRUIDA TOTAL:	AREA LIBRE:	
29.377,00		2.226,00		
ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ		DESTINACION DEL INMUEBLE	ESTRATO	% COPRO.
Deficiente, cubierta con filtraciones de agua		Local Comercial desocupado	Comercial	
DESCRIPCION ESPECIFICA				
DEPENDENCIAS	CANT.	DEPENDENCIAS	CANT.	
Bodega	2	Cerramiento		
Casa	1	Local Comercial		
Oficinas	1			
Zona dura				
AVALUO				
AREAS	m <sup>2</sup>	VALOR DEL m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	
29377		\$ 190.775,00	\$ 5.604.397.175,00	
178		\$ 205.569,00	\$ 36.591.282,00	
625		\$ 258.345,00	\$ 161.465.625,00	
189		\$ 235.381,00	\$ 44.487.009,00	
1234		\$ 200.935,00	\$ 247.953.790,00	
			\$ -	
VALOR TOTAL ESTIMADO			\$ 6.094.894.881	
VALOR TOTAL ESTIMADO AJUSTADO			\$ 6.094.900.000	
PROBABLE VALOR DE ARRENDAMIENTO 0,25%			\$ 15.237.237	
VALOR TOTAL AVALUO LOCAL	\$ 6.094.894.881	SON: SEIS MIL NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE.		
TIEMPO DE COMERCIALIZACION (MESES)	12 O MÁS	% PRONINDIVISO		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE				
El Lote Guayaquil, objeto de este avalúo, se encuentra actualmente destinado al mantenimiento de los equipo de la empresa HOLSAN, empresa dedicada a la ingeniería ambiental.				
COMENTARIOS				
 Ing. JOSÉ FERNANDO JIMÉNEZ CARANTONIO Presidente Ejecutivo				

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
 Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA<sup>®</sup>  
 Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
 ✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
 Bogotá, D.C. - Colombia

*Fundada en 1974*



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

CISA ID 17791 - 2015



SOLICITANTE:	CENTRAL DE INVERSIONES S.A.-CISA
NOMENCLATURA:	LOTE GUAYAQUIL
MUNICIPIO:	TOCANCIPÁ
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
PAÍS:	COLOMBIA

BOGOTÁ D.C., 17 DE ABRIL DE 2015

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

*Fundada en 1974*

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
Bogotá, D.C. - Colombia



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

NIT. 860.041.110 - 8

BOGOTÁ CUNDINAMARCA



## TABLA DE CONTENIDO

1	GENERALIDADES DEL AVALÚO .....	9
2	BASE DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	9
3	MEMORIA DESCRIPTIVA .....	9
4	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	10
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DEL SUELO .....	12
6	ASPECTO JURÍDICO .....	15
7	DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	18
8	METODOLOGÍA EMPLEADA .....	18
9	CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO .....	23
10	DECLARACIONES DE INDEPENDENCIA DEL VALUADOR.....	24
11	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO.....	25

ANEXOS: RESEÑA FOTOGRÁFICA

Bogotá D.C., 17 de Abril de 2015.

LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES  
LONJA SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA

Certifica que:

El inmueble con dirección Lote Guayaquil Vereda Verganzo, Tocancipá – Cundinamarca, se sometió a comité de avalúos el 9 de abril de 2.015, comité en la que participaron los siguientes valuadores:

Arq. Carlos Alberto Salazar.

Arq. Oscar Chavarría.

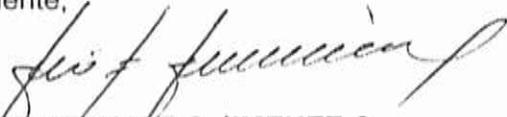
En este comité se aprobó la suma de **SEIS MIL NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE.** para el inmueble avaluado.

La presente certificación se expide a los diecisiete (17) días del mes de abril de 2015.

Sin otro particular y atentos a resolver cualquier inquietud relacionada con el asunto nos suscribimos,

"EL GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

Atentamente,



**Ing. JOSÉ FERNANDO JIMENEZ C.**

Presidente Ejecutivo

**Sociedad Colombiana de Avaluadores**

NIT.860.041.110-8

Nombre Avaluador: Ing. RICARDO SANCHEZ

M. P 25202-07222

C.C. 19.229.643 de Bogotá D. C

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
Bogotá, D.C. - Colombia



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

NIT. 860.041.110-8

COFONDADEORA DE LA UNIÓN PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN (UPAV)  
CANTONÍA SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



Bogotá D.C., 17 de abril de 2015.

Ingeniero  
MAURICIO PERLAZA TOVAR  
CENTRAL DE INVERSIONES S.A.  
Ciudad.

Ref.: Ratificación Avalúo Código ID 17791

Respetado Ingeniero:

Dando cumplimiento a la Circular 031 de CISA respecto al avalúo de la referencia con dirección Lote Guayaquil Vereda Verganzo, Tocancipá – Cundinamarca, nos permitimos ratificar el valor reportado de: **SEIS MIL NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE.**

Lo anterior en virtud a que luego de visitar el inmueble objeto del presente estudio y en cumplimiento de las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y metodologías de la Resolución 620 del 2008 del IGAC para determinar los valores reportados, se utilizaron el Método de Comparación o de Mercado y el Método de Costo de Reposición definidos en dicha Resolución.

Sin otro particular y atentos a resolver cualquier inquietud relacionada con el asunto nos suscribimos.

"EL GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA "

Atentamente:

**Ing. JOSÉ FERNANDO JIMENEZ C.**  
Presidente Ejecutivo  
**Sociedad Colombiana de Avaluadores**  
NIT.860.041.110-8

Nombre Avaluador: Ing. RICARDO SANCHEZ  
M. P 25202-07222  
C.C. 19,229.643 de Bogotá D. C

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
E-mail: [ecavaluadores@bancolombiano.com](mailto:ecavaluadores@bancolombiano.com)



## 1 GENERALIDADES DEL AVALÚO

NOMBRE SOLICITANTE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA  
IDENTIFICACION: NIT 860 005 223  
DESTINATARIO: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA  
TIPO DE INMUEBLE: Lote  
FECHAS DE VISITA: 27 de marzo de 2015  
FECHA DE INFORME: 17 de abril de 2015  
OBJETO DEL AVALÚO: Determinación del valor de mercado (comercial),

## 2 BASE DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

**BASES DE VALUACIÓN:** El presente avalúo está desarrollado siguiendo los criterios y conceptos establecidos en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 Bases Para la Determinación de Valor de Mercado.

**TIPO DE VALOR:** Valor de mercado.

**DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:** Según la Guía Técnica Sectorial Colombiana<sup>1</sup> GTS G 02, numeral 8.2 se define como:

*"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."*

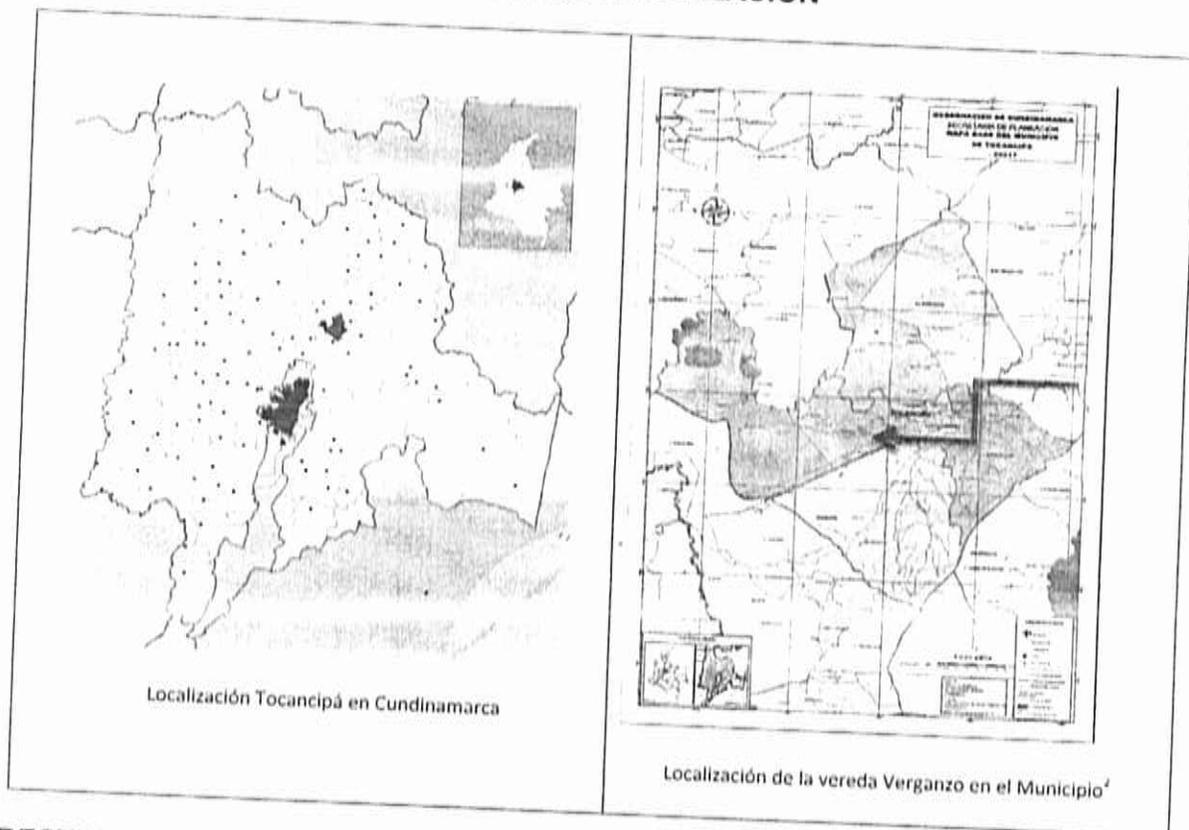
## 3 MEMORIA DESCRIPTIVA

**LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble está localizado en la vereda Verganzo del municipio de Tocancipá - departamento de Cundinamarca; población que hace parte de la Provincia de la Sabana y se ubica a 20 km al norte de Bogotá

Dirección: Lote Guayaquil  
Vereda: Verganzo  
Municipio: Tocancipá  
Departamento: Cundinamarca  
País: Colombia.

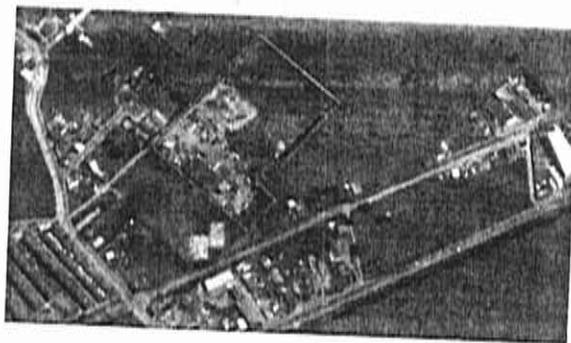
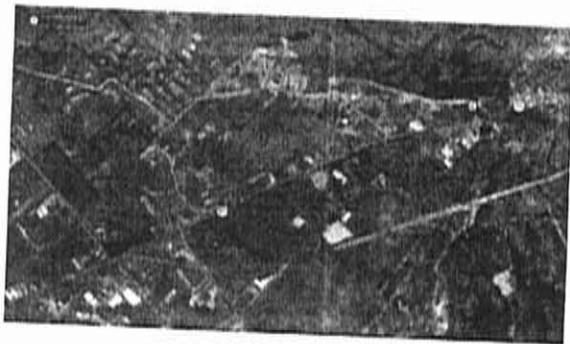
<sup>1</sup> Icontec - RNA  
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

## PLANOS DE LOCALIZACIÓN



DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE: El Lote Guayaquil, objeto de este avalúo, se encuentra actualmente destinado al mantenimiento de los equipo de la empresa HOLSAN, empresa dedicada a la ingeniería ambiental.

## 4 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



El lote Guayaquil se encuentra en la vereda Verganzo, sector que se caracteriza por tener lotes con uso agropecuario, residencial tipo unifamiliar y multifamiliar, cultivos de flores y establecimientos de comercio menor.

**DELIMITACIONES DEL SECTOR** El área donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, está delimitada:

- Al Norte: Haciendas sabaneras, Centro Poblado Urbano (C.P.U) Tolima Milenium, áreas de actividad recreacional y de expansión urbana.
- Al Sur: Corredor vial de servicios rurales, Vía férrea Ferrocarril del Nordeste, restaurantes y pequeños negocios ubicados al borde de la vía Carretera Central del Norte, sector industrial cercano a la Variante de Tocancipá perteneciente a la concesión Briceño-Tunja-Sogamoso BTS.
- Al Oriente: zonas urbanizadas (C.P.U San Javier) y de expansión urbana, corredor vial de servicios rurales, Carretera Central del norte.
- Al Occidente: Zona urbanizada (C.P.U Antonia Santos), zonas de actividades agropecuarias intensivas y áreas de uso recreativo. Hacia el noroccidente se encuentra el Autódromo de Tocancipá.

**TOPOGRAFÍA:** Plana

**ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE:** En el sector hay presencia de usos variados desde el residencial, como en el Centro Poblado Urbano Antonia Santos, centros educativos, zonas de actividad agropecuaria intensiva y áreas de actividad recreativa. El sector donde se ubica el lote está categorizado como área de expansión urbana.

**COMPONENTES URBANOS:** Vía perimetral de la vereda Verganzo, Carretera Central del Norte, C.P.U Antonia Santos, Escuela Antonia Santos.

**TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Las edificaciones del sector son de variadas tipologías para el uso residencial casas hasta de tres pisos, restaurantes campestres desarrollados en volúmenes dobles y dentro de los condominios patrones de fachadas, volumetrías y cubiertas, complementados con áreas administrativas y comunales.

**ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONÓMICA:** El sector está clasificado como rural

#### VIAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

- Principal: Concesión Briceño Tunja Sogamoso-Ruta 55
- Secundaria: Vía perimetral de la vereda Verganzo

#### INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector cuenta con disponibilidad de servicios y actualmente opera así:

Acueducto: Acueducto de Tocancipá

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
Bogotá, D.C. - Colombia



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

NIT. 360.611.110-8

UNIÓN SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



**Alcantarillado:** Existe sistema de recolección de aguas residuales, pero en el predio el manejo de dichas se hace mediante el sistema de pozo séptico.

**Alumbrado:** Red definitiva

**Teléfono:** Presente en el predio

**Vías y Aceras:** Vía principal con pavimento asfáltico en buen estado. Vía secundaria con pavimento rígido en buen estado. Vía de acceso al predio se encuentra sin pavimentar y en regular estado.

**Parques y zonas verdes:** Presencia de zonas verdes, parques y arborización

**Transporte público:** Por la carretera que atraviesa el municipio, transita con frecuencia de 15 minutos transporte público.

**VALORIZACIÓN:** Tocancipá es actualmente un foco de desarrollo industrial a 20km de la capital Colombiana y cuenta con sedes de importantes empresas como Coca-Cola Femsa, Quala, Sika y Bavaria, hecho que ha impulsado la economía del sector y ha generado una alta oferta de vivienda de estrato 2 al 4 con proyectos como Reserva de Alejandría, Caminos de Sie y Tierralinda, por lo que es posible considerar una perspectiva de valorización futura positiva.

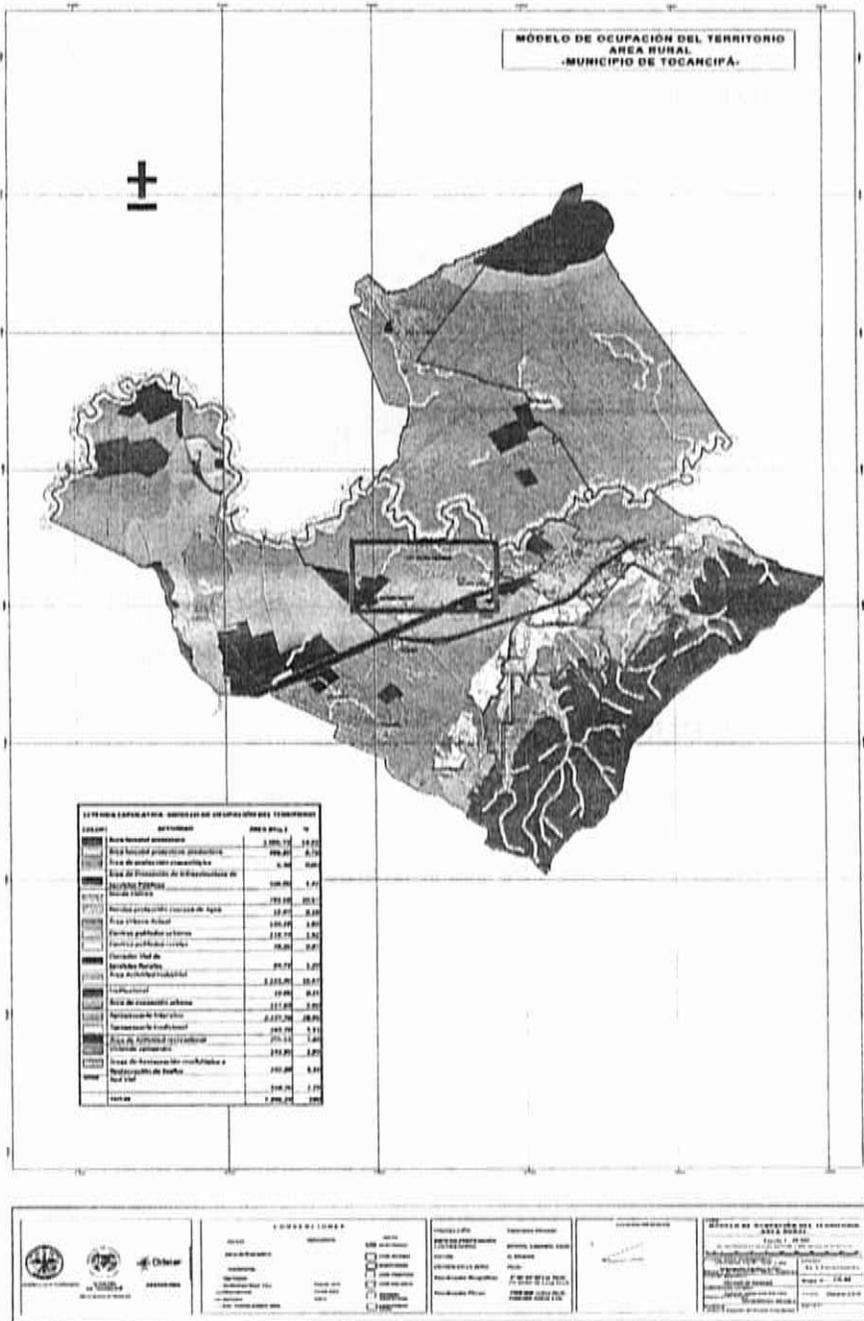
## 5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DEL SUELO

Los procesos de planificación territorial y gestión urbana han venido implementando los Planes de Ordenamiento Territorial POT en cumplimiento del ordenamiento legal dado por la Ley 388/97, para promover, instrumentar y ordenar el crecimiento económico, social y físico de los municipios.

Tocancipá se encuentra reglamentado en su ordenamiento territorial por 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".

Específicamente para el Lote GUAYAQUIL, según el artículo 9 del Acuerdo 09 de 2010, en el marco de las ESTRATEGIAS GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en su numeral 3 en el cual se describen las estrategias para el cumplimiento de los objetivos sobre uso y ocupación del suelo se establece que se desea realizar una "generación de un área de expansión urbana que le permita al municipio ir consolidando de forma planificada y ordenada el área urbana tradicional con los tres (3) Centros Poblados Urbanos de la Vereda Verganzo". Asimismo, en el capítulo 2, en su artículo 10, donde se describe la clasificación del suelo, se informa que el suelo de expansión urbana corresponde a las áreas intermedias entre los tres (3) Centros Poblados Urbanos de la Vereda Verganzo y el área urbana Centro; se caracteriza por la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios. Asimismo, en el artículo 2 del Acuerdo 09 de 2010, de acuerdo a la cartografía integrante del acuerdo de ajuste del POT, particularmente con los planos denominados "Modelo de Ocupación del Territorio-Rural" y "Áreas de Actividad-Rural", se establece que el predio en cuestión se

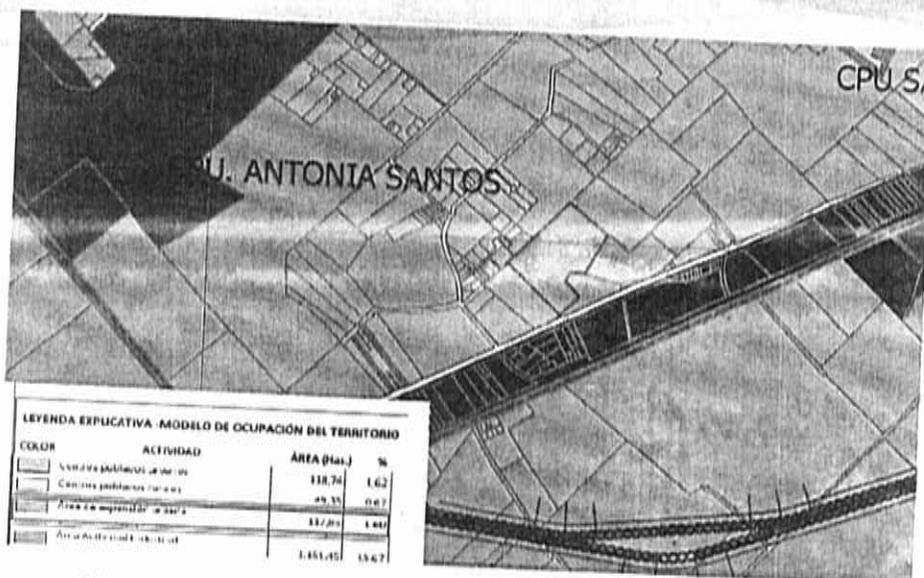
encuentra en una zona denominada Área de Expansión Urbana. Lo descrito anteriormente se sustenta en los gráficos que se ilustran a continuación:



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

*Fundada en 1974*

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
Bogotá, D.C. - Colombia



En el primer gráfico se observa el plano correspondiente al modelo de ocupación del territorio área rural del municipio de Tocancipá; en él se observa los usos del suelo del predio el cual se haya enmarcado en el recuadro rojo. El segundo gráfico corresponde a una imagen más detallada de la zona del inmueble, donde se aprecia resaltada la delimitación del mismo, así como se evidencia claramente que su uso es de expansión urbana.

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El lote del presente avalúo se encuentra compuesto por un terreno plano de 29377m<sup>2</sup> (según estudio topográfico realizado por CISA), y en su interior se encuentran 4 edificaciones cuya descripción se encuentra más adelante.

### TERRENO

Área: 29.377 m<sup>2</sup> (Fuente: CISA)  
 Forma: Polígono de tendencia rectangular con geometría cóncava en el lindero suroccidental  
 Topografía: Plana  
 Relación Frente fondo: 1:1.28 aprox. frente-fondo

## DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

De acuerdo al certificado catastral No.00110460 del IGAC el área total de construcción es de 2.226m<sup>2</sup>. Dicha área está distribuida en 4 inmuebles los cuales tienen las siguientes características.

### Casa de Campo:

Sistema Constructivo: Estructura en pórticos de concreto  
 Diseño Arquitectónico: Adecuado  
 Niveles: Uno (1)  
 Edad de la construcción: 30 años

Características de la construcción: teja de barro, muros exteriores pintados.

**Oficinas-Bodega:**

Sistema Constructivo: Estructura en pórticos de concreto  
Diseño Arquitectónico: Adecuado  
Niveles: Dos (2)  
Edad de la construcción: 25 años  
Características de la construcción: En el primer piso se encuentra el baño de empleados, almacén y bodega de mantenimiento, y en el segundo piso se localiza la oficina principal y las instalaciones de un laboratorio.

**Bodega de Mantenimiento Mecánico:**

Sistema Constructivo: Estructura en pórticos de concreto  
Diseño Arquitectónico: Adecuado  
Niveles: Uno (1) (aparente)  
Edad de la construcción: 25 años  
Características de la construcción: fachada pañetada sin pintar, cubierta en teja fibrocemento, puertas metálicas.

**Bodega de Almacenamiento:**

Sistema Constructivo: Estructura Metálica  
Diseño Arquitectónico: Adecuado  
Niveles: Uno (1)  
Edad de la construcción: 25 años  
Características de la construcción: cerramiento en teja metálica, piso en concreto, cubierta en teja de fibrocemento.

## 6 ASPECTO JURÍDICO

**PROPIETARIOS:**

Duarte Héctor	0,04%
Muñoz Hugo	0,02%
Cortés Jorge	0,03%
Santos Julia	0,10%
Sánchez Juan	1,50%
Sánchez Lucinio	0,20%
Sánchez Marco	0,24%
Betancourt Mariela	0,03%
Manotas Nubia	0,03%
Sánchez Plutarco	0,04%
Cuervo Robert	0,08%
DIAN (actualmente CISA)	64,84%
Seguro Social	0,34%
Horizonte Pensiones y Cesantías	0,05%
Ahorramas	0,87%
Banco Ganadero	1,91%

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavalues@gmail.com www.scavalues.org.co  
Bogotá, D.C. - Colombia



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

NIT. 860.041.110 - 0

LONJA SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



Corfiunión	5,44%
Corporación Financiera del Tolima	2,46%
Leasing Colpatría	0,76%
Leasing Aliadas	0,20%
Leasing del Pacífico S.A	0,07%
Leasing del Valle (Ahora Banco de Bogotá)	2,03%
Progreso Leasing	0,11%
Superintendencia de Sociedades (Dado a DIAN, actualmente en poder de CISA)	0,05%
Díaz Armando	0,29%
Aseguradora Colseguros	0,36%
Aseguradora EL Libertador	0,71%
González Basilio	0,06%
Bernardo Pombo y Recaman Asoc. LTDA	0,10%
Blamis Productos Químicos	0,74%
Cáceres y Ferro	0,55%
Cales Industriales	0,10%
Consultora Colombiana en Crédito LTDA	0,19%
Coopava	0,02%
Cootranstauramena	0,47%
Delacom S.A	0,03%
Distribuidora Química Holanda	0,34%
Distribuidora Química Holanda	0,27%
Ecomin	0,25%
Castro Federman	0,09%
Ferretería Granada	0,44%
Siachoque Genaro	5,45%
Implefer	0,31%
Indumaq LTDA	0,04%
Industrias Famoc	0,31%
Ingeduval	0,02%
Rivera Rodríguez Patricia	2,11%
Vargas Julio Cesar	0,24%
Niño Miguel de J.	0,29%
Inter. De Rodamientos y Transmisión	0,12%
Internal Rodamientos y Piñones	0,01%
Librería y Papelería Bedout	0,04%
Rozo Torres Luis Fernando	0,10%
MBS Consultores Asesores	0,03%
Motorreductores LTDA	0,22%
Occidental de Plásticos	0,08%
Praco S.A	0,01%
Prodeseg LTDA	0,03%
L & M Proveedora Industrial	0,05%
Química Amtex	1,21%
Reigner Cia Ltda.	0,01%
Sapiens Ltda.	0,01%

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co

Sargo Equipos	1,84%
Servicios Eléctricos El Marino	0,61%
Servirrodamientos y Retenedores	0,01%
Sumitecfer	0,18%
Sumiprocol	0,13%
Top services Ltda.	0,07%

Fuente: Certificado de tradición

## DOCUMENTOS OBSERVADOS:

- Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria 176-40872
- Resolución No 000084 del 18/09/2012 de la DIAN
- Certificación Catastral No 00110460 del IGAC.
- Ficha Predial

## TITULO DE ADQUISICION:

Transferencia de dominio de Bienes Fiscales a Título Gratuito, del derecho de cuota mediante Resolución Resolución No 000084 del 18/09/2012 de la DIAN.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: No 176-52062

CÓDIGO CATASTRAL: 000000040038000

## LINDEROS:

Están contenidos en la escritura 292 de 12 de agosto de 1964 Notaría de Chía, inscrita en el libro 1, tomo 5, página 298, N. 1614 de 1964, (Decreto Ley 1711 de 1984, artículo 11). Datos actuales. Linderos: se encuentran en la escritura No. 685 de 10 de junio de 1989 de la Notaría Única de Chía (Decreto Ley 1711 de 1984, artículo 11.-Area: 5 Fanegadas. (En escritura 685/89 Notaría de Chía.- Sobre este inmueble se levantó una construcción.- Área: 3 hectáreas 2000mt. 2. Los linderos de la escritura 5514/89 coinciden con los contenidos en la N. 685/89. Datos actuales: Actualiza linderos. Escrta 4185/94 (Nota: También dirección Diana) (Matrícula 43 Tomo 1. Página 154 Tocancipá).

GRAVÁMENES DEL DOMINIO: Ninguno registrada a la fecha del presente avalúo

LIMITACIONES DEL DOMINIO: Ninguna registrada a la fecha del presente avalúo.

FUENTE: Certificado de Tradición

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
Bogotá, D.C. - Colombia



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

REG. COMERCIAL CISA ID 17791 - B

LOJA SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



## 7 DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El predio correspondiente no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa, sin embargo está sujeto a amenaza baja por inundación dado que se encuentra en la sabana de Bogotá, la cual es cruzada por el Río del mismo nombre. Según el artículo 38 del Acuerdo 09 de 2010, existen algunos puntos susceptibles a inundación por eventuales lluvias fuertes y mal drenaje de escorrentía en algunos puntos de la vereda Verganzo.

### IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

Por arborizaciones	Impacto positivo
Por zonas verdes	Impacto positivo
Por transporte público	Impacto bajo
Por contaminación del aire	Bajo impacto.
Por contaminación por ruido	Mediano impacto
Por contaminación visual	Bajo impacto.
Por contaminación por basuras	Bajo impacto.
Por contaminación aguas servidas	No hay

### SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

No se registran actualmente

### SEGURIDAD.

El sector presenta condiciones de inseguridad similares a otros sectores de la Sabana de Bogotá, pero no evidentes en el momento de la visita.

### PROBLEMÁTICAS SOCIOECONOMICAS.

No se observó ninguna afectación socioeconómica en el entorno de la zona.

## 8 METODOLOGÍA EMPLEADA

Las bases de la valuación y criterios empleados cumplen con las normas legales del decreto 1.420/1998 y metodologías de la resolución 0620/2008 del IGAC, en el cual se da cumplimiento a la Ley 388 de 1.997. En el desarrollo del trabajo se utilizó el método de Comparación o de Mercado por ser el más apropiado por las características del inmueble.

### PARA EL TERRENO.

**Método de Comparación o de Mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones han

sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. En todos los casos en que sea viable, el avalúo debe tener valores comparativos de inmuebles similares al avaluado para su comparación y en caso de haber diferencia entre los valores, éste deberá justificarse claramente.

En el estudio de mercado se han encontrado ocho muestras que cumplen con alguno o varios de los parámetros establecidos como localización, área y uso.

En los criterios de homogenización se han tenido en cuenta los siguientes factores descritos en cada una de las muestras de mercado, dando porcentajes de calificación según el caso, los cuales se pueden apreciar en el cuadro adjunto, del cual se ha deducido el valor por metro cuadrado de terreno de \$182.248

DIRECCIÓN	FUENTE DE CONTACTO	AREA m2	PRECIO (miles)	VALOR m2	AREA	NEGOCIACION	UBICACIÓN - USO SUELO	COMERCIALIZACION	TOTAL	VALOR M2 DEPURADO
Tocancipá Vereda La Fuente	3188134191	8392	\$ 1.342.720	\$ 160.000	95%	95%	120%	105%	114%	\$ 181.944
Tocancipá Vereda Canavita	8415816	80746	\$ 16.149.200	\$ 200.000	100%	95%	95%	95%	86%	\$ 171.475
Tocancipá CPU Fuente	3102162011	42000	\$ 6.300.000	\$ 150.000	98%	95%	120%	105%	117%	\$ 175.959
Tocancipá Vereda Canavita	3143588738	2964	\$ 741.000	\$ 250.000	85%	95%	95%	95%	73%	\$ 182.192
Tocancipá Vereda Verganzo	3142412364	22795	\$ 6.610.686	\$ 290.006	100%	90%	85%	90%	69%	\$ 199.669
MEDIA										\$ 182.248
DESVIACIÓN ESTANDAR										10714
COEFICIENTE DE VARIACION										6%

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

*Fundada en 1974*

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador; Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
Bogotá, D.C. - Colombia



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

NIT. 860.011.110-8

EDICIÓN SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



Para revisar una posible especulación del mercado del valor comercial obtenido para el terreno, se utilizará EL METODO RESIDUAL PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS, donde su aplicación permite verificar la razonabilidad del valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor o emprendedor inmobiliario para su aprovechamiento. Es válido para terrenos de alta deseabilidad, para verificar valores obtenidos por el método comparativo en función de los supuestos anteriores, adquiriendo validez técnica cuando exista planeamiento urbano vigente. Para lo anterior se utilizó la normatividad vigente del Acuerdo No. 09 de 2010 del POT de TOCANCIPA

DESARROLLO PREDIO GUAYAQUIL -TOCANCIPA	
AREA BRUTA	29377,0
CESIONES VIAS Y REDES	5875,4
AREA NETA URBANIZABLE	23501,6
MAXIMA ALTURA	3
INDICE CONSTRUCCION	1,89
INDICE DE OCUPACION	0,7
AREA CONSTRUIDA 1 PISO	14806
AREA TOTAL CONSTRUIDA (PISO 1 AL 3)	44418
AREA ZONAS COMUNES	11104,5
AREA VENDIBLE	33313,52
<b>VENTAS</b>	
TOTAL VENTAS	\$49.970.277.000
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	
VALOR M2 CONSTRUIDO	\$605.000
VALOR M2 URBANISMO	\$115.000
<b>VALOR COSTO DIRECTO</b>	<b>\$29.575.588.520</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	
LICENCIA DE CONSTRUCCION (2,6% CD)	\$768.965.302
SEGUROS (0,15% C.D)	\$44.363.383
IMPUESTOS (0,1% CD)	\$29.575.589
SERVICIOS (0,3% CD)	\$88.726.766
HONORARIOS TOPOGRAFIA	\$44.363.383
ESTUDIO SUELOS	\$12.500.000
DISEÑO ESTRUCTURAL	\$42.700.000
DISEÑO HIDROSANITARIO	\$25.878.788
DISEÑO ELECTRICO	\$23.500.000

PRESUPUESTO Y PROGRAMACION	\$15.000.000
HONORARIOS CONSTRUCCION DELEGADA (8% CD)	\$2.366.047.082
GERENCIA OBRA (2% VENTAS)	\$999.405.540
COSTO VENTAS (3% VENTAS)	\$1.499.108.310
GASTOS NOTARIALES	\$140.000.000
GASTOS FINANCIEROS	\$1.395.967.778
FIDUCIARIA	\$64.000.000
REGLAMENTO PROPIEDAD	\$15.000.000
GASTOS GENERALES (1% CD)	\$295.755.885
INCREMENTOS (2,5% C.D)	\$739.389.713
INPREVISTOS (4% C.D)	\$1.183.023.541
<b>VALOR COSTO INDIRECTO</b>	<b>\$9.793.271.058</b>
<b>TOTALES</b>	
<b>TOTAL COSTO CONSTRUCCION</b>	<b>\$39.368.859.578</b>
<b>UTILIDAD</b>	<b>\$ 4.997.027.700</b>
<b>VALOR LOTE</b>	<b>\$ 5.604.389.722</b>
<b>VALOR M2 LOTE</b>	<b>\$ 190.775</b>

Por lo anterior el valor por metro cuadrado de terreno adoptado es de \$190.775, que es el precio más probable que en el momento de su tasación pagaría por él un promotor o emprendedor inmobiliario para su aprovechamiento

## PARA LAS EDIFICACIONES

**Método del costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

- V<sub>c</sub> = Valor comercial
- C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- V<sub>t</sub> = Valor del terreno

**Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
Bogotá, D.C. - Colombia



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

NIT 860.041.110 - R

LONJA SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



Para la depreciación de las construcciones se depreciaron las tablas de Fito y Corvini:

Ítem	Edad	Vida Útil	Estado de Conservación	% de Depreciación	Valor Base de Reposición	Ajuste		Valor de Reposición Ajustado	Valor Adoptado
						Por Características	Total		
Casa Campo	30	50	3,5	65,3%	\$315.000	1	1	\$205.569	\$205.569
Oficinas - Laboratorio	25	50	3	57,4%	\$450.000	1	1	\$258.345	\$258.345
Bodega Mantenimiento	25	50	3	57,4%	\$410.000	1	1	\$235.381	\$235.381
Bodega Almacenamiento	25	50	3	57,4%	\$350.000	1	1	\$200.935	\$200.935

Los porcentajes de depreciación usados se muestran en un extracto de la tabla de Fito y Corvini:

**TABLA DE FITTO Y CORVINI**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00

## SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con servicios de acueducto, pozo séptico, alumbrado público, teléfono, transporte público y recolección de basuras, cuenta con la posibilidad de conexión a la red de alcantarillado cercana.

## 9 CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Ubicación del predio en la zona de expansión urbana de Tocancipá, cercana a las zonas industriales del municipio.
- Facilidad de acceso a través de la doble calzada Bogotá – Tunja y de la vía perimetral de la vereda Verganzo.
- Localización específica del inmueble en la vereda Verganzo.
- Especificaciones constructivas para futuro desarrollo arquitectónico según el plan de ordenamiento territorial.
- En el valor asignado al inmueble avaluado, no incidieron aspectos de orden jurídico tales como: titulación, limitaciones al dominio, gravámenes, tipo de tenencia, afectación a patrimonio familiar, usufructo, duda propiedad, contratos de arrendamiento y otros.
- Declaro así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el código Corporativo de Conducta, Ética y Buen Gobierno de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., al cual ha tenido acceso a través de la página Web [www.centraldeinversiones.com.co](http://www.centraldeinversiones.com.co), no nos encontramos incurso en prohibición: Inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que CENTRAL DE INVERSIONES S.A. tenga a bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que nos sean asignados.
- De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.
- Para el avalúo no se cuantifico la incidencia de la afectación que pueda tener la comercialización del lote por el gran número de propietarios. Lo anterior implica que en el eventual hecho de una posible venta del inmueble, se requiere la aprobación de todos los propietarios, lo que hace que el proceso de comercialización pueda ser más difícil.
- De acuerdo al certificado de tradición del inmueble el uso del predio es rural. Asimismo, en los planos de *Áreas de Actividad Rural* y *Modelo de Ocupación del Territorio-Rural*, pertenecientes al plan de ordenamiento territorial del municipio, el terreno objeto del presente avalúo se encuentra en el Área de Expansión Urbana. Este hecho incide en dos aspectos importantes. En primer lugar, el artículo 203 del

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015

Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV

Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®

Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89

✉ [scavaluos@gmail.com](mailto:scavaluos@gmail.com) [www.scavaluos.org.co](http://www.scavaluos.org.co)

Bogotá, D.C. - Colombia

*Fundada en 1974*



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

TEL: 3150 041 110 - 11

LONJA SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



Acuerdo 09 de 2010 en el cual se mencionan los planes parciales prioritarios, y allí mismo en el ítem de *PLANES PARCIALES PARA EL ÁREA URBANA*, en su numeral 3 denominado *PLAN(ES) PARCIAL(ES) PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA* se establece que "El área de expansión urbana requiere de un planeamiento específico, por ello se considera pertinente que para incorporarla al área urbana cuente con disponibilidad de servicios públicos y a su vez cuente con el(los) respectivo(s) plan(es) parcial(es), este plan ó estos planes podrán formularse por áreas específicas del área de expansión urbana y/o podrá ser un solo plan para toda el área de expansión urbana. Por otro lado la iniciativa en la formulación de este(os) plan(es) parcial(es) podrá ser pública, privada ó mixta de acuerdo a la Ley. Finalmente para la formulación de este(os) plan(es) parcial(es) se tendrá en cuenta todo lo establecido en las leyes y los decretos vigentes en la materia y la resolución CAR 1574/2007. Estos planes parciales deben ser concertados con la Autoridad Ambiental." Con base en lo anterior, en la actualidad no se encuentra definido el Plan Parcial para el Área de Expansión Urbana, por tanto el predio en cuestión está sujeto a cambios en su reglamentación urbanística en la medida en que dicho plan sea materializado, lo que incide directamente sobre su valor comercial en el momento en el que dicha reglamentación sea expedida y entre en vigencia. Asimismo, observando las características espaciales del lote, es relevante mencionar que para desarrollar un posible proyecto de urbanización se requiere realizar un plan conjunto para todos los predios que están colindantes ha dicho, ya que factores como el acceso al inmueble, desarrollo vial, aspectos relacionados con la urbanización y demás podrían afectar las características de los proyectos de construcción que se planeen ejecutar allí.

## 10 DECLARACIONES DE INDEPENDENCIA DEL VALUADOR

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene interés en el bien objeto del estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al Código de Conducta del Valuador NTS S 04.
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El valuador tiene experiencia en la realización de avalúos de esta clase de bienes inmuebles.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- La Sociedad Colombiana de Avaluadores y el valuador asignado dejan constancia que no tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.
- El presente informe no podrá ser publicado parcial o totalmente sin la previa aprobación del perito evaluador y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores

## 11 AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

Valor de las Construcciones			
Ítem	Área	Vr m2	Vr. Total
Casa Campo	178	\$ 205.569	\$ 36.591.282
Oficinas - Laboratorio	625	\$ 258.345	\$ 161.465.625
Bodega Mantenimiento	189	\$ 235.381	\$ 44.487.009
Bodega Almacenamiento	1234	\$ 200.935	\$ 247.953.790
Subtotal Valor Construcciones			\$ 490.497.706
Valor del Terreno			
Ítem	Área	Vr m2	Vr. Total
Lote	29377	\$ 190.775	\$ 5.604.397.175
<b>Valor Total</b>			<b>\$ 6.094.894.881</b>

Bogotá, D.C., 17 de Abril de 2015

**AVALÚO SON: SEIS MIL NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE.**

**VALOR PROBABLE DE RENTA: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE, EQUIVALENTES AL 0,25% MENSUAL.**



**Ing. JOSÉ FERNANDO JIMENEZ C.**  
 Presidente Ejecutivo  
**Sociedad Colombiana de Avaluadores**  
 NIT.860.041.110-8

Nombre Avaluador: Ing. RICARDO SANCHEZ  
 M. P 25202-07222  
 C.C. 19.229.643 de Bogotá D. C

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CISA ID 17791 - 2015  
 Lote Guayaquil, Vereda Verganzo,  
 Municipio Tocancipá, Cundinamarca

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV  
 Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA®  
 Cra. 10 No. 67A-45 Tels: 235 81 78 - 235 52 73 - 211 71 89  
 ✉ scavaluos@gmail.com www.scavaluos.org.co  
 Bogotá, D.C. - Colombia

*Fundada en 1974*



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

NIT. 900.011.130 - B

LONJA SECCIONAL BOGOTÁ CUNDINAMARCA



## REGISTRO FOTOGRÁFICO



**VIA PRINCIPAL DE INGRESO CARRETERA CENTRAL DEL NORTE  
SENTIDO NORTE SUR**



**INGRESO A VÍA SECUNDARIA DESDE  
LA CARRETERA CENTRAL DEL NORTE**