11,281,535.00

AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA

ONCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MC.

jueves, 1 de octubre de 2026

EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. E.S.P.
Nit 900.227.413-9

Egresos

Número: 2026001103
Fecha: 01/10/2026

A Favor de AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA **NIT** 830021022
Dirección CL 26 51 53 TO BENEDICIENCIA P 3 **Tipo Ident.** NIT
Código Postal 999999
Cheque No TRANSFERENCIA **Fecha** 31/10/2026 **Cheque por valor de** 11,281,535.00
Por valor de ONCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MC.
Concepto O.P No. 2026000825-ACTA UNICA CTO
Detalle AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE REQUERIDO PARA EL POSIBLE DESARROLLO DE UN PROYECTO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TOCANCIPA SA ESP. -

IMPUTACION PRESUPUESTAL

Disponibilidad	Registro presupuestal	Codigo	Nombre de la cuenta	Cod DANE	Valor
2026000171	2026000234	2.4.5.02.08 021 85999 001	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción / Agua Potable y Saneamiento Básic / Ot	85999	13,721,000.00
			TOTAL		**13,721,000.00**

MOVIMIENTO CONTABLE

Cuenta	Nombre de la Cuenta	Débito	Crédito
249054001	Honorarios / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA	11,281,535.00	00.00
111006009	Davivienda Cta Ah. 466500000156 Recaudos / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA	00.00	11,281,535.00

	Débitos	Créditos	Valor Cheque
	11,281,535.00	11,281,535.00	11,281,535.00

Cód Ret	Tipo retención	% Aplicar	Base gravable	Valor retenido	Tipo	Número
ADU	Estampilla Adulto Mayor	3.00	11,555,000.00	346,650.00	COM	2026000825
FUE	Retención en la Fuente	11.00	11,555,000.00	1,271,050.00	COM	2026000825
ICA	Retención de Industria y Comercio (I.C.A)	0.80	11,555,000.00	92,440.00	COM	2026000825
IVA	Retención de I.V.A	15.00	2,166,000.00	324,900.00	COM	2026000825
PRO	Estampilla procultura	1.00	11,555,000.00	115,550.00	COM	2026000825
RDP	Retencion deportes	2.50	11,555,000.00	288,875.00	COM	2026000825

No Contrato 0

Elaboró:	GERENTE	SUBGERENTE FINANCIERO	Firma y Sello Beneficiario
DIANAG			c.c ó Nit

Este comprobante hace la vez de certificado de retenciones según Artículo 381 parágrafo 1 del Estatuto Tributario. Las retenciones son canceladas en la Administración de Impuestos de

DAVIVIENDA

EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS TOCANCIPA

Estado de Pago

02/10/2026 - 10:35

Lista Estado de Pago

No Proceso	Nit Destino	Nombre	Fecha Creación	Fecha Pago	Referencia	Tipo Producto o Servicio Destino	No. Producto o Servicio Destino	Banco	Tipo Producto o Servicio Origen	No. Producto o Servicio Origen	Valor	Estado del pago
55667911	8300210223	AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y SERVICIO	30/09/2026	01/10/2026	0000000000000000	Ahorros	473100051423	DAVIVIENDA	CUENTA DE AHORROS	550466500000156	$ 11.281.535,00	Pago Exitos

EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPA S.A ESP
Nit 900.227.413-9

Compras y Cuentas por Pagar

136

No.: 2026000825

Fecha: 28/sep./2026

1. DATOS DEL BENEFICIARIO

Nombre AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA

Tipo Identificación: NIT **No:** 830021022 **Teléfonos:** 6017491535

Dirección: CL 26 51 53 TO BENEDICIENCIA P 3

Concepto: ACTA UNICA CTO 080/2026 PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR

Detalle: AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE REQUERIDO PARA EL POSIBLE DESARROLLO DE UN PROYECTO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TOCANCIPA SA ESP.

No. documento : FACT. N° AV-84 **Valor:** 13,721,000.00

2. MOVIMIENTO PRESUPUESTAL

IMPUTACION PRESUPUESTAL

Certificado Disponibilidad	Registro Presupuestal	CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	CODIGO	VALOR	Saldo Registro Presupuestal
2026000171	2026000234	2.4.5.02.08 021 85999 001	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción / Agua Potable y Saneamiento Básic / Ot	85999	13,721,000.00	0

TOTAL 13,721,000.00

3. MOVIMIENTO FINANCIERO Y CONTABLE

Cuenta	Nombre de la Cuenta	Centro Cost	Débito	Crédito
511179001	Honorarios / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	75950401 / SUBGE	11,555,000.00	00.00
511179001	Honorarios / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	75950401 / SUBGE	2,166,000.00	00.00
243603002	Honorarios 11% / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	9999999999 / VARI	00.00	1,271,050.00
243625001	Impuesto a las ventas retenido Regimen comun / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	9999999999 / VARI	00.00	324,900.00
243627329	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o ar / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	9999999999 / VARI	00.00	92,440.00
243690102	Estampilla Pro Adulto Mayor / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	9999999999 / VARI	00.00	346,650.00
243690104	Tasa Pro-Deporte y Recreación / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	9999999999 / VARI	00.00	288,875.00
243690106	Estampilla procultura 2026 / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	9999999999 / VARI	00.00	115,550.00
249054001	Honorarios / AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA / VARIOS	9999999999 / VARI	00.00	11,281,535.00
		Sumas Iguales	13,721,000.00	13,721,000.00

Tipo retención	% Aplicar	Base gravable
Estampilla Adulto Mayor	3.00	11,555,000.00
HONORARIOS 11%	11.00	11,555,000.00
Act inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	0.80	11,555,000.00
Rete iva 15%	15.00	2,166,000.00
Estampilla procultura 2026 1 * 1000 Base 15.712.200	1.00	11,555,000.00
Tasa Pro-deporte y recreación	2.50	11,555,000.00

Total : $ 11,281,535.00

Valor en letras: ONCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MC.

Tipo Contrato **No Contrat** 0 / **Elaboró:** DIANAG

REVISO	ELABORO
GERENTE	SUBGERENTE FINANCIERO

EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. ESP	GESTION FINANCIERA Y CONTABLE	CODIGO: GF-FR-02
	SOLICITUD DE PAGO	VERSIÓN: 06
		FECHA DE EMISIÓN:
	DOCUMENTO CONTROLADO	JULIO DE 2026

NUMERO DE SOLICITUD	ACTA N.01	FECHA DE SOLICITUD	22/09/2026
DATOS DEL COMPROMISO			
TIPO DE COMPROMISO	PRESTACION DE SERVICIOS	NUMERO COMPROMISO	080-2026
BENEFICIARIO / CONTRATISTA			
IDENTIFICACION	NIT	NUMERO ID	830.021.022-3
NOMBRE /RAZON SOCIAL	AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y SERVICIO DE CUNDINAMARCA	TIPO DE PERSONA	JURIDICA
FORMA DE PAGO	TRANSFERENCIA	SI ES TRANSFERENCIA INDIQUE BANCO, TIPO Y NUMERO DE CUENTA Y SUCURSAL DE LA MISMA	DAVIVIENDA CUENTA AHORROS 473100051423

DETALLE DEL PAGO

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUÓ COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE REQUERIDO PARA EL POSIBLE DESARROLLO DE UN PROYECTO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. ESP"

AFECTACION PRESUPUESTAL

No. REGISTRO PRESUPUESTAL	CODIGO DEL RUBRO	NOMBRE DEL RUBRO	CODIGO DANE	DESCRIPCIÓN CATALOGO DANE	FUENTE	VALOR SOLICITADO $
2026000234	2.4.5.02.08	servicios prestados a las empresas de servicios de produccion / agua potable y saneamiento Basic / ot	85999	OTROS SERVICIOS DE APOYO N.C.P	21	$ 13,721,000
TOTAL						$ 13,721,000

AFECTACION CONTABLE/ COSTOS

PRODUCTO	CODIGO/CENTRO DE COSTOS	VALOR ASIGNADO
ADMINISTRATIVA	75950401 SUBGERENCIA	$ 13,721,000
TOTAL		$ 13,721,000

SOPORTES ANEXOS	SOLICITUD DE PAGO	INFORME DE ACTIVIDADES	CERTIFICACION DE PAGO (Supervisor)
	ACTA DE CORTE PARCIAL	CERTIFICACION PAZ Y SALVO DE PARAFISCALES	
	FACTURA	CERTIFICACION BANCARIA	

RESPONSABLE

ELIANA PATRICIA BARON BUSTOS. (SUBGERENTE ADMINISTRATIVO)	FIRMA

RADICACION SUBGERENCIA FINANCIERA

26/09/2026	
FECHA DE RADICACION	QUIEN RECIBE
CUMPLE CON LOS REQUISITOS PARA PAGO	SI [X] NO [ ]
OBSERVACIONES	
Elaboro: SARA MARLEN ROCHA CAÑON	
Reviso y Aprobo: ELIANA PATRICIA BARON BUSTOS	

ACTA DE CORTE PARCIAL No. 01

CONTRATO NUMERO: 080 -2026

CONTRATISTA: AGENCIA LOGISTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVIVIOS DE CUNDINAMARCA

OBJETO
es " PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUÓ COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE REQUERIDO PARA EL POSIBLE DESARROLLO DE UN PROYECTO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. ESP"

EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TOCANCIPA SA
MUNICIPIO: TOCANCIPÁ.
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

VALOR DEL CONTRATO:	$ 13´721.000
VALOR ACTA No. 1:	$ 13´721.000
VALOR A EJECUTAR :	$ 000
FECHA DE INICIO DEL CONTRATO:	23 DE JULIO DEL 2026
FECHA DE TERMINACION CONTRATO:	26 DE AGOSTO DEL 2026
FECHA PRESENTE ACTA:	28 DE SEPTIEMBRE 2026

En Tocancipá a los 28 del mes de Septiembre del año 2026, se reunieron en la gerencia, de la Empresa de Servicios Públicos de Tocancipá ELIANA PATRICIA BARON BUSTOS., en calidad de supervisor y YOLIMA MORA SALINAS , en calidad de representante legal de la Agencia Logistica de Gestión Inmobiliaria y de Servivios de Cundinamarca ; con el objeto de suscribir la presente acta parcial N°01 y efectuar el pago correspondiente al periodo del 23 de Julio al 26 de Agosto del 2026 por cuanto se ha recibido a entera satisfacción la prestación del servicio.

Por consiguiente, se autoriza el pago de la suma de TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTI UN MIL PESOS ($ 13.721.000) M/CTE.

Para constancia se firma quienes en ella intervinieron.

ELIANA PATRICIA BARON BUSTOS
Subgerente Administrativo
ESPT

YOLIMA MORA SALINAS.
Representante legal
Agencia Logistica de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

Elaboró SARA MARLEN ROCHA – Ops Profesional del almacen
Revisó: ELIANA PATRICIA BARON BUSTOS- Subgerente administrativo

Factura Electrónica de Venta AV - 84

Representación Gráfica
Autorización Numeración de Facturación Electrónica
No. 18764099299067 de 29/09/2025 - 29/09/2027 autoriza AV - 1 a AV - 10,000

Actividad Económica Principal 6820
No somos Gran Contribuyente
No somos Agente Retenedor del Impuesto sobre las Ventas - IVA
No somos Autorretenedor del Impuesto sobre la Renta y Complementarios

Tipo de Operación	Estandar
Fecha de Generación	16/09/2026 19:01
Fecha de Vencimiento	15/10/2026 19:01
Fecha de Validación	16/09/2026 19:02
Forma de Pago	Contado
Medio de Pago	Transferencia Crédito Bancario
Moneda	COP

DATOS DEL EMISOR

Razón Social	AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA
NIT	830021022
Obligación	IVA
Email	direccion.financiera@agenciacundinamarca.gov.co
Teléfono	6017491535
Dirección Fiscal	CL 26 51 53 TO BENEFICENCIA P 3, BOGOTA, D.C., (BOGOTA, CO)

DATOS DEL CLIENTE

Razón Social	EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TOCANCIPA S.A. ESP
NIT	900227413
Obligación	IVA
Email	juridica@esptocancipa.gov.co;juridica@esptocancipa.gov.co;mary.vargas@agenciacundinamarca.gov.co
Teléfono	3161046963
Dirección	CR 4 13 A 15
Ciudad, Depart.	TOCANCIPA, CUNDINAMARCA (CO)

No	REF	DESCRIPCIÓN	CANT	U/M	PRECIO	IMP	SUBTOTAL	TOTAL ITEM
1	AV001	COBRO POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUÓ COMERCIAL Y ESTUDIO DE TITULOS DE UN BIEN INMUEBLE REQUERIDO PARA EL POSIBLE DESARROLLO DE UN PROYECTO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. ESP DENOMINADO LOTE NO. 4.	1	ZZ	$11,400,000.00	IVA 19%	$11,400,000.00	$13,566,000.00
2	AV003	Desplazamiento	1	ZZ	$155,000.00		$155,000.00	$155,000.00

2

Subtotal	$11,555,000.00
IVA 19%	$2,166,000.00
Total a Pagar	$13,721,000.00

De manera respetuosa solicitamos sean enviados los soportes de pago de la factura antes descrita y si esta fue objeto de retenciones por cualquier concepto, favor certificar los descuentos practicados.La informacion solicitada puede ser remitida a los sguientes correos:
facturacion@agenciacundinamarca.gov.co tesoreria@agenciacundinamarca.gov.co

Unidades de medida: ZZ = mutuamente definido

CUFE: 2b30dc6870d7d72d4e31c07ddaea6027c2ed8f25eeed6583fe360b6a72b1557643871a4a9d151feea19c822573f05499

Software DATAICO fabricado por Proveedor Tecnológico DATAICO SAS 901223648

ACTA DE ENTREGA DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTUDIO DE TÍTULOS

ORDEN No.	080 DE 2026
CONTRATANTE	EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. ESP.
NIT CONTRATANTE	900.227.413-9
CONTRATISTA	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA
NIT CONTRATISTA	830.021.022-3
REPRESENTANTE LEGAL	YOLIMA MORA SALINAS
IDENTIFICACIÓN REPRESENTANTE	C.C. No. 65.719.544
OBJETO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUÓ COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE REQUERIDO PARA EL POSIBLE DESARROLLO DE UN PROYECTO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. ESP
VALOR	TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTIÚN MIL PESOS ($13.721.000) M/CTE IVA INCLUIDO
DURACIÓN	UN (01) MES
FECHA DE INICIO	27 DE JULIO DE 2026

A los 25 días del mes de agosto de 2026, la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca realiza la entrega formal de la documentación técnica y jurídica del inmueble denominado **Predio Amparito** (ubicado en el sector Tibitó y registrado con la matrícula inmobiliaria 176-447772) a la Empresa de Servicios Públicos de Tocancipá S.A. E.S.P.

Esta entrega contempla el informe de avalúo comercial elaborado por un perito valuador conforme a la normatividad vigente, el cual establece el valor comercial actualizado de la propiedad. Asimismo, se adjunta el informe del estudio de títulos, documento que contiene el análisis jurídico y el dictamen sobre la tradición y libertad del predio durante los últimos veinte años.

La Empresa de Servicios Públicos de Tocancipá S.A. E.S.P. manifiesta recibir a entera satisfacción dicha información, tanto en formato físico como digital, con el fin de adelantar las gestiones técnicas, legales e institucionales a las que haya lugar.

ENTREGA - FIRMA

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Gestión predial e inmobiliaria (e)
Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca.

RECIBE – FIRMA

ELIANA PATRICIA BARON BUSTOS
Subgerente Administrativa
Empresa de Servicios Públicos de Tocancipá S.A. ESP
Elaboro: Sara Marlen Rocha C. Ops profesional Almacén

NÚMERO CONTRATO: 080-2026

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUÓ COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE REQUERIDO PARA EL POSIBLE DESARROLLO DE UN PROYECTO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. ESP.

CONTRATANTE: EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ.

ESTUDIO DE TÍTULOS

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

CÓDIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
25817000000000050219000000000 (Catastro Anterior: 25817000000050219000)	176-44772	LOTE AMPARITO
DEPARTAMENTO	**MUNICIPIO**	**VEREDA/BARRIO**
CUNDINAMARCA	TOCANCIPÁ	TIBITÓ

1.1 Áreas:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO TOTAL
Información extraída de la Escritura Pública No. 4940 del 07 de noviembre de 2002 de la Notaría 2 de Bogotá, Superficie restante tras la venta parcial de 10.000 m² a favor de Colfuego del inmueble denominado **"Amparito".** Área ratificada en Escritura Publica No. 2161 del 25 de septiembre de 2007 *de la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá.*	38.000,00 m² (3,8 Hectáreas)

1.2 Linderos Generales:

Tomados de la Escritura Pública número 2161 de fecha 25 de septiembre de 2007 de la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá, los linderos del predio Amparito son los siguientes:

• **POR EL NORTE:** En extensión de ciento treinta y siete metros (137 mts), con propiedad del señor Salvador Velasco Olarte, en parte, y en parte con el Río Bogotá.
• **POR EL ORIENTE:** En extensión de ochenta y ocho metros con ochenta y tres centímetros (88.83 mts), con predios de PRYCA S.A., hasta el mojón 2; desde el mojón 2, hacia el occidente, hasta el mojón 1, en línea recta y con una extensión de cincuenta metros (50 mts), con el lote vendido a COLFUEGO; del mojón 1 al mojón 4, en línea recta y extensión de doscientos metros (200 mts), con el lote vendido a COLFUEGO; del mojón 4 al mojón 3, en línea recta y en extensión de cincuenta metros (50 mts), con el lote vendido a

COLFUEGO; del mojón 3, en línea recta y en extensión de noventa y un metros con diecisiete centímetros (91.17 mts), hacia el Río Bogotá, con predios de PRYCA S.A.
• **POR EL SUR:** En extensión de ciento cincuenta y dos metros (152 mts), con la vía a Termozipa.
• **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de trescientos setenta metros (370 mts), con predios de Salvador Velasco Ortiz y otro.

2. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE:

2.1 Descripción del tracto sucesivo a 20 años.

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos se procede hacer la siguiente descripción:

Anotación y Registro	Naturaleza del Acto e Instrumento	Intervinientes, Valor y Vigencia
Nro. 003 Reg: 23-08-1990	Acto: Compraventa (Apertura material del folio 176-44772) Soporte: Escritura 4676, Notaría 5 Bogotá, 27-06-1990	DE: Fundación Jaime Duque A: Inversiones Duque Torres Ltda. Valor: $6.000.000 Estado: TRADICIÓN HISTÓRICA
Nro. 004 Reg: 04-09-1995	Acto: Hipoteca abierta de cuantía indeterminada Soporte: Escritura 4564, Notaría 9 Bogotá, 17-08-1995	DE: Inversiones Duque Torres Ltda. A: Prada Serrano Juan Pablo Valor: Indeterminado Estado: CANCELADA (Por Anot. 5)
Nro. 005 Reg: 17-09-1996	Acto: Cancela Hipoteca de la Anotación 4 Soporte: Escritura 3712, Notaría 9 Bogotá, 22-08-1996	DE: Prada Serrano Juan Pablo A: Inversiones Duque Torres Ltda. Valor: $8.000.000 Estado: SIN EFECTO ACTUAL
Nro. 006 Reg: 07-11-1997	Acto: Compraventa Soporte: Escritura 609, Notaría U. Tocancipá, 03-12-1996	DE: Inversiones Duque Torres Ltda. A: Moreno de Rozo Rosa Delia Valor: $30.000.000 Estado: TRADICIÓN HISTÓRICA
Nro. 007 Reg: 14-11-2002	Acto: Compraventa parcial (Venta de 10.000 m² a Colfuego - MI 176-90952) Soporte: Escritura 3243, Notaría 2 Bogotá, 01-08-2002	DE: Moreno de Rozo Rosa Delia A: Corporación Laboratorio del Fuego "COLFUEGO". Valor: $80.000.000 Estado: SEGREGACIÓN (Genera matriz restante de 38.000 m²)
Nro. 008 Reg: 14-11-2002	Acto: Constitución de servidumbre de tránsito pasiva	DE: Moreno de Rozo Rosa Delia A: Corporación Laboratorio del

	Soporte: Escritura 3243, Notaría 2 Bogotá, 01-08-2002	Fuego "COLFUEGO". Valor: Indeterminado Estado: VIGENTE (Grava predio remanente)
Nro. 009 Reg: 14-11-2002	Acto: Aclara Escritura 3243/2002 (Determina área útil de 38.000 m²) Soporte: Escritura 4940, Notaría 2 Bogotá, 07-11-2002	DE: Moreno de Rozo Rosa Delia A: Corporación Laboratorio del Fuego "COLFUEGO". Valor: $200.000 (Valor servid.) Estado: VIGENTE (Fija área y linderos remanentes)
Nro. 010 Reg: 16-02-2005	Acto: Compraventa predio remanente Amparito Soporte: Escritura 2271, Notaría 2 Zipaquirá, 11-12-2004	DE: Moreno de Rozo Rosa Delia A: Mariscal Roldán Ltda. "MARROL LTDA." Valor: $100.000.000 Estado: TRADICIÓN HISTÓRICA
Nro. 011 Reg: 26-09-2007	Acto: Compraventa predio total Soporte: Escritura 2161, Notaría 2 Zipaquirá, 25-09-2007	DE: Mariscal Roldán Ltda. "MARROL LTDA." A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: $120.000.000 Estado: PROPIEDAD ACTUAL (Soporte de titularidad actual)
Nro. 012 Reg: 14-03-2008	Acto: Hipoteca abierta de cuantía indeterminada Soporte: Escritura 544, Notaría 2 Zipaquirá, 14-03-2008	DE: Agregados El Rodeo Ltda. A: Hernández Cruz Carlos Alberto / Consulbank Ltda. Valor: Indeterminado Estado: CANCELADA (Por Anot. 22)
Nro. 013 Reg: 01-10-2010	Acto: Embargo Ejecutivo Singular (Ref: Proceso 2010-0261) Soporte: Oficio 1056, Juzgado 1 C. Cto. Zipaquirá, 28-07-2010	DE: Sociedad Gas Comprimido del Llano S.A. -COMGASCO- A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: Indeterminado Estado: CANCELADA (Por Anot. 19)
Nro. 014 Reg: 14-02-2012	Acto: Gravamen por Valorización (Resolución 00242 del 24/05/2010) Soporte: Oficio GF-170, Alcaldía Tocancipá, 07-02-2012	DE: Alcaldía Municipal de Tocancipá A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: Indeterminado Estado: CANCELADA (Por Anot. 17)
Nro. 015 Reg: 22-05-2012	Acto: Embargo por Jurisdicción Coactiva (Cobro coactivo de valorización) Soporte: Resolución 0066, Alcaldía	DE: Municipio de Tocancipá - Gerencia Financiera A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: Indeterminado

	Tocancipá, 16-05-2012	Estado: CANCELADA (Por Anot. 18)
Nro. 016 Reg: 18-02-2013	Acto: Gravamen por liquidación del efecto Plusvalía (Art. 83 Dec. 019/2012) Soporte: Oficio GP-4936, Alcaldía Tocancipá, 12-02-2013	DE: Alcaldía Municipal de Tocancipá A: Predio Amparito Valor: Indeterminado Estado: VIGENTE (Gravamen municipal pendiente)
Nro. 017 Reg: 27-05-2014	Acto: Cancela Gravamen de Valorización de la Anotación 14 Soporte: Oficio GF-438, Alcaldía Tocancipá, 27-05-2014	DE: Alcaldía Municipal de Tocancipá A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: $0 Estado: SIN EFECTO ACTUAL
Nro. 018 Reg: 27-05-2014	Acto: Cancela Embargo Coactivo de la Anotación 15 Soporte: Oficio GF-438, Alcaldía Tocancipá, 27-05-2014	DE: Alcaldía Municipal de Tocancipá A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: $0 Estado: SIN EFECTO ACTUAL
Nro. 019 Reg: 22-07-2015	Acto: Cancela Embargo Ejecutivo de la Anotación 13 Soporte: Oficio 0833, Juzgado. 1 Civil Cto. Zipaquirá, 15-07-2015	DE: Gas Comprimido del Llano S.A. A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: $0 Estado: SIN EFECTO ACTUAL
Nro. 020 Reg: 22-07-2015	Acto: Embargo Ejecutivo con Acción Personal #2011-0050 por Remanente Soporte: Oficio 0833, Juzgado. 1 Civil Cto. Zipaquirá, 15-07-2015	DE: Ortiz Beltrán Raquel A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: Indeterminado Estado: CANCELADA (Por Anot. 21)
Nro. 021 Reg: 13-05-2016	Acto: Cancela Embargo por Remanente de la Anotación 20 Soporte: Oficio 1159, Juzgado. 1 Civil Cto. Zipaquirá, 10-09-2015	DE: Ortiz Beltrán Raquel A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: $0 Estado: SIN EFECTO ACTUAL
Nro. 022 Reg: 13-05-2016	Acto: Cancela Hipoteca Abierta de la Anotación 12 Soporte: Escritura 2223, Notaría 27 Bogotá, 25-11-2014	DE: Consultoría y Seguros Consulbank Ltda. / Hernández Carlos A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: $50.000.000 Estado: SIN EFECTO ACTUAL (Garantía extinta)
Nro. 023 Reg: 02-03-2017	Acto: Embargo por Jurisdicción Coactiva (Expediente coactivo	DE: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN

	201467250) Soporte: Resolución 0031, DIAN Bogotá, 17-02-2017	A: Agregados El Rodeo Ltda. Valor: Indeterminado Estado: CANCELADA (Por Anot. 26)
Nro. 024 Reg: 20-10-2020	Acto: Embargo Proceso de Reorganización Empresarial (Ley 1116 de 2006) Soporte: Oficio 122620, Superintendencia Sociedades, 03-04-2020	DE: Superintendencia de Sociedades A: Agregados El Rodeo S.A.S. Valor: Indeterminado Estado: CANCELADA (Por Anot. 25)
Nro. 025 Reg: 23-09-2021	Acto: Cancela Embargo de Reorganización de la Anotación 24 Soporte: Oficio 54589, Superintendencia Sociedades, 25-02-2021	DE: Superintendencia de Sociedades A: Agregados El Rodeo S.A.S. Valor: $0 Estado: SIN EFECTO ACTUAL (Auto de confirmación)
Nro. 026 Reg: 21-12-2021	Acto: Cancela Embargo Coactivo DIAN de la Anotación 23 Soporte: Auto 237926, Superintendencia Sociedades, 10-05-2021	DE: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN A: Agregados El Rodeo S.A. en Reorganización Valor: $0 Estado: SIN EFECTO ACTUAL (Levantamiento definitivo)

La cadena de tradición del inmueble es la siguiente:

AGREGADOS EL RODEO S.A.S. (inicialmente constituida como Agregados El Rodeo Ltda.) Identificación Tributaria: NIT 900.075.379-2, adquiere el inmueble denominado **"Amparito"** mediante Escritura Pública No. 2161 del 25 de septiembre de 2007, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá, inscrito en la Anotación No. 011 del Certificado de Tradición y Libertad. La sociedad propietaria se encuentra bajo un acuerdo de Reorganización Empresarial (Ley 1116 de 2006) confirmado por la Superintendencia de Sociedades mediante Acta del 25 de febrero de 2021.

Los embargos históricos por cobro coactivo municipal (Anotación 15), ejecuciones judiciales privadas (Anotaciones 13 y 20), el cobro coactivo nacional DIAN (Anotación 23) y el embargo judicial preventivo concursal (Anotación 24) se encuentran estrictamente cancelados. Se destaca la inscripción del Auto 237926 de 10-05-2021 de la Superintendencia de Sociedades (registrado en la Anotación 26 el 21 de diciembre de 2021) que ordenó de forma categórica el levantamiento de la medida de embargo coactivo de la DIAN (Anotación 23), dejando el folio libre de medidas preventivas de cobro forzoso.

2.2 Historia Física Del Inmueble

De acuerdo con la información consignada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-44772, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquira, y una vez analizada la tradición del inmueble durante los últimos veinte (20) años, se evidencia que **NO** se registran actos de venta parcial, segregación, desenglobe o cualquier otra operación jurídica que haya modificado o afectado el área del predio.

Sin embargo, revisado el levantamiento topográfico el área del predio es (38.854,79 m²) y el área registral de los títulos (38.000,00 m²), se recomienda adelantar un proceso de rectificación de área y linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o el gestor catastral habilitado, con el fin de unificar la superficie.

2.3 Gravámenes, Medidas Cautelares y Limitaciones

Con base en el Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-44772, expedido el 21 de julio de 2026 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y una vez verificadas las anotaciones registrales vigentes, se evidencian gravámenes, medidas cautelares, limitaciones al dominio del objeto de estudio así:

- Servidumbre Pasiva de Tránsito (Anotaciones 8 y 9): Constituida mediante Escritura Pública 3243 del 1 de agosto de 2002 ante la Notaría 2 de Bogotá. Es una servidumbre de tránsito de carácter real y pasivo que grava la franja correspondiente del Predio Amparito a favor del lote segregado de 10.000 m² propiedad de la Corporación Laboratorio del Fuego 'COLFUEGO' (MI 176-90952), predio que actúa como dominante. Su valor indemnizatorio fue fijado en la suma de $200.000 en la Escritura aclaratoria 4940 del 7 de noviembre de 2002. Esta servidumbre limita el uso físico de la franja afectada, la cual no puede ser obstruida ni edificada, garantizando el libre acceso de Colfuego a la vía pública.

- Liquidación del Efecto Plusvalía (Anotación 16): Registrada mediante el Oficio GP-4936 del 12 de febrero de 2013, emitido por la Alcaldía Municipal de Tocancipá. Constituye un gravamen real de origen legal y administrativo en favor del municipio. Se deriva de la plusvalía generada por la adopción o modificación de las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que incrementaron el valor del suelo al permitir el uso industrial suburbano. Representa una obligación pecuniaria líquida y exigible para el propietario actual al momento de solicitar una licencia de construcción, enajenar la propiedad o realizar un desarrollo constructivo.

3. NORMA DE USO DEL SUELO:

El inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-44772, denominado **"Amparito"**, El análisis normativo urbanístico se basa en la certificación oficial de uso de

suelo 'CUS-2410042' expedida por la Curaduría Urbana 1 de Tocancipá el 6 de septiembre de 2024, complementada por el concepto técnico de uso 'No. 2-23-0012' emitido el 7 de julio de 2023 por la Curaduría Urbana 2 del mismo municipio. Los parámetros normativos vigentes de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial municipal (Acuerdo 09 de 2010 y Acuerdo 011 de 2005) se resumen a continuación:

- Usos Permitidos (Industrial): Se clasifica el suelo como Suburbano con actividad Industrial. En el área útil industrial (23.445,39 m²) se permite el establecimiento de actividades manufactureras e industriales clasificadas como Industria Grupo II (bajo impacto, mediana escala) e Industria Grupo III (alto impacto / pesada). Las operaciones industriales están obligadas a adoptar rigurosos mecanismos de mitigación ambiental (filtros de emisión, plantas de tratamiento de agua residual doméstica e industrial - PTARD/PTAR, control de ruidos y vibraciones y planes de manejo ambiental aprobados).

- Suelo de Protección Ambiental (Franja del Río Bogotá): Una sección considerable de 15.409,398 m² (correspondiente al 39.7% del lote total) se encuentra clasificada como Suelo de Protección - Ronda Hidráulica del Río Bogotá. En esta franja forestal rige una prohibición absoluta de edificación, desarrollo industrial, almacenamiento de materiales, pavimentación o remoción de cobertura vegetal. Esta área debe conservarse como reserva forestal protectora, de acuerdo con las directrices de la CAR y el POMCA del Río Bogotá.

- Obligaciones de Infraestructura Industrial: Para la obtención de cualquier licencia de construcción y funcionamiento en el área útil industrial, el desarrollador debe garantizar calzadas internas de acceso, zonas de cargue y descargue internas (no se permite el cargue en vías públicas), un sistema autónomo de drenaje de aguas lluvias, y cumplir con los índices de ocupación y construcción fijados por el POT de Tocancipá para el sector suburbano industrial.

4. ANÁLISIS JURÍDICO

4.1. De la titularidad del predio:

De la titularidad del predio: de acuerdo con el análisis anterior, se observa que los titulares actuales del derecho de dominio son:

Titulares del derecho real de dominio:	**AGREGADOS EL RODEO S.A.S. (inicialmente constituida como Agregados El Rodeo Ltda.) Identificación Tributaria: NIT 900.075.379-2**

4.2. De la capacidad y libertad de enajenación:

En relación con la capacidad y libertad de enajenación del inmueble, del análisis realizado al folio de matrícula inmobiliaria No. 176-44772 así como a las anotaciones registrales vigentes se evidencia que el predio no presenta restricciones, prohibiciones, limitaciones al dominio, medidas cautelares ni afectaciones jurídicas que limiten la facultad de disposición por parte de sus titulares.

5. RECOMENDACIONES:

Con fundamento en el estudio detallado del tracto registral de la matrícula 176-44772, las escrituras de adquisición y los certificados urbanísticos y societarios, se formulan las siguientes conclusiones jurídicas y recomendaciones operativas:

- SANEAMIENTO Y PAGO DEL EFECTO PLUSVALÍA (ANOTACIÓN 16): El gravamen registrado de liquidación de plusvalía a favor de la Alcaldía de Tocancipá debe ser saneado. Se debe condicionar el desembolso de cualquier pago o el otorgamiento de la escritura pública de compraventa a que la sociedad vendedora presente la liquidación oficial debidamente cancelada y el paz y salvo tributario municipal por todo concepto, o en su defecto, pactar la retención de una porción del precio de venta para ser pagada directamente al municipio para extinguir la obligación real.

- RESPECTO DE LA SERVIDUMBRE PASIVA DE TRÁNSITO (ANOTACIÓN 8): La servidumbre de tránsito en favor de Corporación Laboratorio del Fuego 'COLFUEGO' (MI 176-90952) se encuentra plenamente vigente y es oponible a cualquier adquirente. Se recomienda efectuar un levantamiento topográfico de detalle en campo para demarcar físicamente la franja de terreno afectada por la servidumbre, asegurando que el diseño del proyecto industrial respete esta zona de libre tránsito y excluya cualquier edificación permanente sobre la misma.

- RECTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS (ACTUALIZACIÓN CATASTRAL): Debido a la diferencia de 854,79 m² entre la cabida física real (38.854,79 m²) y el área registral de los títulos (38.000,00 m²), se recomienda adelantar un proceso de rectificación de área y linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o el gestor catastral habilitado, con el fin de unificar la superficie a 38.854,79 m² en el folio inmobiliario, incrementando la valoración patrimonial formal del inmueble.

6. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

Para este estudio se revisaron los siguientes documentos:

- Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria 176-44772.
- Escritura Pública No. 2161 otorgada el 25 de septiembre de 2007 ante la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá.
- Escritura Pública No. 2271 otorgada el 11 de diciembre de 2004 ante la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá.

- Certificado de Existencia y Representación Legal de Agregados El Rodeo S.A.S. (NIT 900.075.379-2), expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el 21 de julio de 2026.
- Oficio de Levantamiento de Medidas Cautelares de Reorganización y Embargos Coactivos, emitido por la Superintendencia de Sociedades (Oficio 54589 del 25-02-2021 y Auto 237926 del 10-05-2021), ordenando levantar las cautelares sobre el predio.
  Certificación de Uso del Suelo CUS-2410042 del 6 de septiembre de 2024 (Curaduría Urbana 1 de Tocancipá) y Concepto Técnico No. 2-23-0012 del 7 de julio de 2023 (Curaduría Urbana 2 de Tocancipá.
  Levantamiento y Memoria de Deslinde Topográfico del Predio Amparito, elaborado y certificado bajo la Licencia Profesional No. 01-17430 CPNT por el Ingeniero William Felipe Contreras Cruz en junio de 2026, detallando un área real de 38.854,79 m².

Fecha de Elaboración: agosto 21 de 2026.

Atentamente,

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Gestión Predial e Inmobiliaria (e)
Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca
T.P. 74.045 del C.S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 55-26

PREDIO SUBURBANO.
"LOTE AMPARITO" (SEGÚN CTL)
MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ – CUNDINAMARCA
COLOMBIA



ELABORADO POR:
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA

BOGOTÁ, AGOSTO DE 2026

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 55-26
PREDIO RURAL SUBURBANO
"LOTE AMPARITO" (SEGÚN CTL)
MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ – CUNDINAMARCA

SOLICITADO POR:	Empresa de Servicios Públicos de Tocancipá S.A. ESP.
BIEN A AVALUAR:	"LOTE AMPARITO" (SEGÚN CTL)
FECHA:	Agosto de 2026.

CONTENIDO

1 INFORMACIÓN BÁSICA. 6
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE 6
1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE 6
1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 6
1.4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 6
1.5 FECHAS DEL ESTUDIO 6
1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR 7
1.6.1 Bases de la Valuación. 7
1.6.2 Definición y Tipo de Valor 7
1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN 7
1.7.1 Tipo de Propiedad 7
1.7.2 Identificación de los propietarios 7
1.7.3 Título de Adquisición. 7
1.8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 7
1.8.1 País de Ubicación 7
1.8.2 Departamento Cundinamarca. 7
1.8.3 Municipio 7
1.8.4 Sector 8
1.8.5 Dirección 8
1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO 9
2 INFORMACIÓN DEL SECTOR 10
2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 10
2.2 BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES 10
2.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS 10
2.4 USOS PREDOMINANTES 10
2.5 TIPOS DE EDIFICACIONES 10
2.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA 10

2.7 VÍAS DE ACCESO 10
2.7.1 Equipamiento de la red vial 10
2.7.2 Estado de conservación 10
2.8 AMOBLAMIENTO URBANO 10
2.9 TOPOGRAFÍA 10
3 ASPECTOS JURÍDICOS 12
3.1 PROPIETARIOS 12
3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN 12
3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 12
3.4 IDENTIFICADOR CATASTRAL 12
3.5 OBSERVACIONES 12
4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO 13
4.1 UBICACIÓN DEL TERRENO 13
4.2 ÁREA DE TERRENO 13
4.3 LINDEROS GENERALES DEL TERRENO 14
4.4 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES 14
4.5 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE 19
4.6 FORMA GEOMÉTRICA 19
4.7 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS 19
4.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO 19
5 NORMATIVIDAD 20
6 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN 24
7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 25
7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 25
7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 25
7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES 25
7.4 SEGURIDAD 25
7.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS. 25

8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES 26
9 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS 29
9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA 29
9.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA 29
9.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO..... 29
9.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA. 42
9.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 42
9.6 CONCEPTO DE GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)..... 42
10 AVALÚO COMERCIAL 43
10.1 INMUEBLE VALORADO..... 43
10.2 FECHA DEL INFORME 43
10.3 CUADRO DE VALOR 43
11 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....44
12 REGISTRO FOTOGRÁFICO 45
13 ACREDITACIONES 68
14 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....73

FIN DE PÁGINA.

1 INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Empresa de Servicios Públicos de Tocancipá S.A. ESP.

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote en terreno suburbano en municipio de Tocancipá.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.1.1. Objeto de la Valuación

Estimar el valor comercial del Lote en terreno rural suburbano en municipio de Tocancipá.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Nota 1: Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten a los bienes inmuebles en estudio, así como a la tradición o titularidad de estos.

Nota 2: Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, 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 ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1 Fechas de Aporte de Documentos

Julio de 2026.

1.5.2 Fecha de Visita Técnica

Julio de 2026

1.5.3 Fecha del Informe Valuatorio

Agosto de 2026

1.5.4 Fecha de Aplicación del Informe Valuatório

Agosto de 2026

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 Bases de la Valuación.

El presente avalúo fue realizado con base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar el valor comercial de venta al inmueble que aquí nos ocupa.

1.6.2 Definición y Tipo de Valor

Valor de Mercado: 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.

1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN

1.7.1 Tipo de Propiedad

Lote de terreno.

1.7.2 Identificación de los propietarios

AGREGADOS EL RODEO LTDA. NIT. 9000753792.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad, matricula no. 176- 44772.

1.7.3 Título de Adquisición.

Escritura Pública 2161 del 25 de septiembre del 2007, Notaria 2 de Zipaquirá.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-09-2007 Radicación: 2007-176-6-9178	
Doc: ESCRITURA 2161 DEL 25-09-2007 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA	VALOR ACTO: $120,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: MARISCAL ROLDAN LTDA. "MARROL LTDA."	NIT# 8002199996
A: AGREGADOS EL RODEO LTDA.	NIT# 9000753792 X

1.8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

1.8.1 País de Ubicación

Colombia

1.8.2 Departamento

Cundinamarca.

1.8.3 Municipio

Tocancipá.

1.8.4 Sector
Tibitó.

1.8.5 Dirección
De acuerdo con la información contenida en los Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad, la dirección jurídica del predio es **"LOTE" AMPARITO"**. Inmueble ubicado en suelo suburbano ubicado al noroccidente fuera del área urbana principal de Tocancipá sobre la vía municipal Tocancipá-Zipaquirá.

Ubicación general del predio



Ubicación especifica



1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de Tradición y Libertad, matricula no. 176-44772. Junio 2026.
- Uso del suelo No. 2-23-0012. Julio 2023.
- Levantamiento topográfico. Junio 2026.

FIN DE PÁGINA.

2 INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

De acuerdo con la información contenida en los Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad, la dirección jurídica del predio es "LOTE AMPARITO" Inmueble ubicado en suelo suburbano ubicado al noroccidente fuera del área urbana principal de Tocancipá sobre la vía municipal Tocancipá-Zipaquirá.

2.2 BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES

Tibitó.

2.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con acueducto, alcantarillado y energía.

2.4 USOS PREDOMINANTES

El sector actualmente presenta actividad industrial y forestal.

2.5 TIPOS DE EDIFICACIONES

Construcciones tipo bodega con destinación industrial.

2.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

No aplica - Inmueble suburbano.

2.7 VÍAS DE ACCESO

2.7.1 Equipamiento de la red vial

Inmueble ubicado en suelo rural suburbano ubicado al noroccidente fuera del área urbana principal de Tocancipá, acceso por la vía Tocancipá-Zipaquirá

2.7.2 Estado de conservación

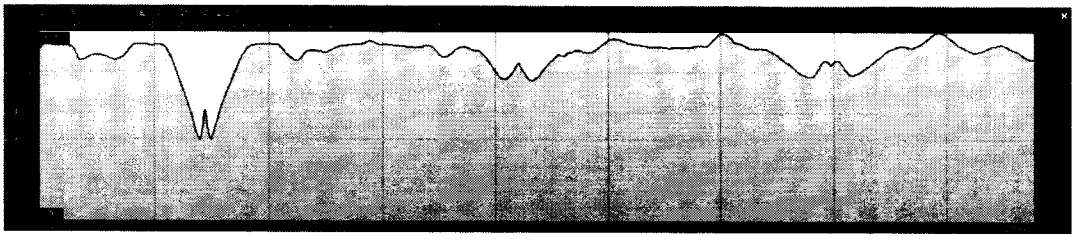
Vía en buen estado.

2.8 AMOBLAMIENTO URBANO

Se evidencia un muy limitado amoblamiento urbano.

2.9 TOPOGRAFÍA

La figura del terreno es irregular; su topografía es ligeramente inclinada con pendientes entre el 3.7% - 3.5% de inclinación.



PENDIENTE	SIMBOLO	DESCRIPCION	PROCESOS CARACTERISTICOS Y CONDICIONES DEL TERRENO
0-3%		A nivel/ casi nivel	Denudación no apreciable, por su condición transitable y laborable, es objeto de uso agrícola, solamente se dificulta su uso bajo condiciones secas.
3-5%		Ligeramente indinada/ ligeramente ondulada	Laderas afectadas especialmente por erosión hídrica en sectores desprovistos
5-12%	c	Moderadamente inclinada/ moderadamente	Laderas que pueden generar movimientos en masa de diferentes clases y baja velocidad, especialmente solifluxión y
12-25%	d	Fuertemente inclinada/ fuertemente ondulada/ moderamente quebrada	Movimientos en masa de todo tipo, especialmente solifluxión, reptación erosión en surcos, ocasionalmente deslizamientos.
25-50%	e	Fuertemente quebrada/ ligeramente escarpada	Procesos denudacionales intensivos de diferentes clases zonas con reemplazos forestales evidencias claras de erosión del suelo.
50-75%		Moderadamente escarpada	Desprendimiento de rocas, coluviación.
75-100%		Fuertemente escarpada (incluye escarpe subverticales y verticales)	Caída de rocas, por efectos de tectonismo y bioclastia.

FIN DE PÁGINA.

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

AGREGADOS EL RODEO LTDA. NIT. 9000753792.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad, matricula no. 176- 44772.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública 2161 del 25 de septiembre del 2007, Notaria 2 de Zipaquirá.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-09-2007 Radicación: 2007-176-6-9178

Doc: ESCRITURA 2161 DEL 25-09-2007 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $120,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARISCAL ROLDAN LTDA. "MARROL LTDA." NIT# 8002199996

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA. NIT# 9000753792 X

SUPERINTENDENCIA

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCIÓN PREDIO	FOLIO DE MATRICULA
LOTE	176- 44772

3.4 IDENTIFICADOR CATASTRAL

DIRECCIÓN PREDIO	NUMERO CATASTRAL NACIONAL
LOTE AMPARITO	25817000000000050219000000000

3.5 OBSERVACIONES

En la documentación jurídica se evidencia una liquidación del efecto plusvalía:

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-02-2013 Radicación: 2013-176-6-1976

Doc: OFICIO GP-4936 DEL 12-02-2013 ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 83 DEL DECRETO 019 DE 2012.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA

SUPERINTENDENCIA

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos

FIN DE PÁGINA.

4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO

4.1 UBICACIÓN DEL TERRENO

Inmueble ubicado en suelo rural suburbano ubicado al noroccidente fuera del área urbana principal de Tocancipá sobre la vía municipal Tocancipá-Zipaquirá.

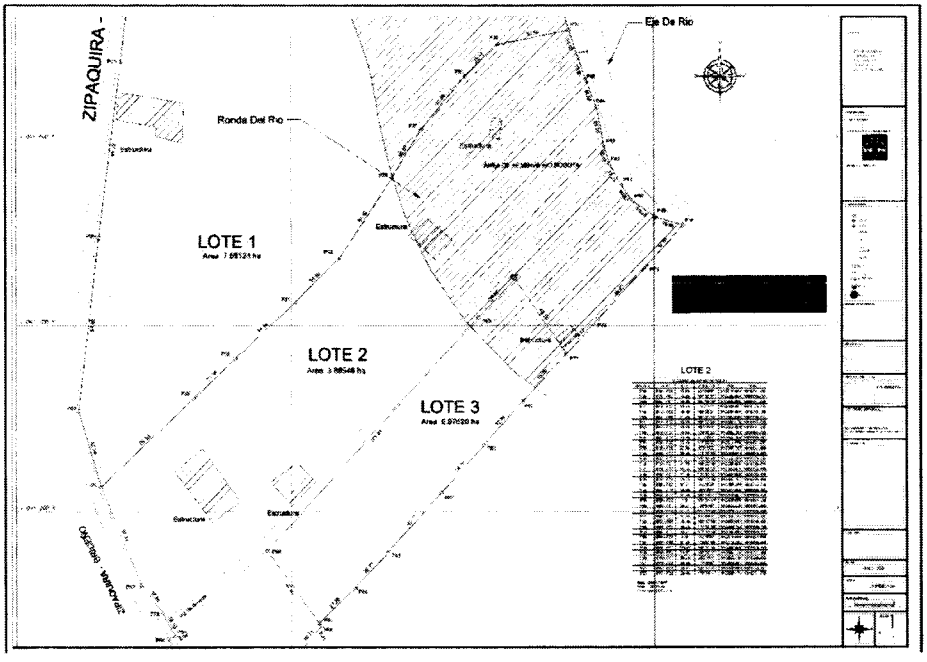
4.2 ÁREA DE TERRENO

ITEM	ÁREA EN M2	ÁREA EN HA	FUENTE
Área jurídica del predio	38.000	3,8000	Certificado de Tradición y Libertad, matricula no. 176-44772.
Área del predio.	38.854,788	3,8854788	Levantamiento topográfico 2025
Área de afectación sobre el predio.	15.409,398	1,5409398	Levantamiento topográfico 2025.

Nota: Se evidencia una diferencia de área entre la consignada en documentación jurídica y la obtenida en el levantamiento topográfico suministrado.

Para los fines del presente informe valuatorio, y en estricto cumplimiento de las instrucciones impartidas por el solicitante, la liquidación del valor del inmueble se realiza adoptando el área física determinada mediante el levantamiento topográfico suministrado elaborado por el Ingeniero William Felipe Contreras Cruz, Licencia Profesional N° 01-17430 CPNT. Esta decisión técnica constituye una condición específica del encargo, privilegiando la realidad material y planimétrica del terreno sobre la cabida superficiaria consignada en los documentos jurídicos (área registral), con el propósito de garantizar que el justiprecio refleje con exactitud la magnitud física del activo.

Levantamiento topográfico:



Fuente: Levantamiento topográfico 2026.

4.3 LINDEROS GENERALES DEL TERRENO

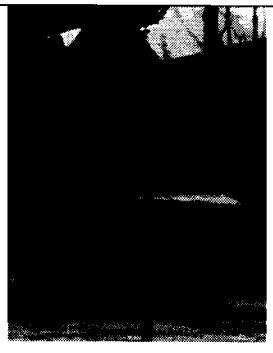
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS AREA: 4 HAS. 8.000 M2. LINDEROS: ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 4676 DE 27 DE JUNIO DE 1.990 NOTARIA 5. BOGOTA. (DECRETO LEY 1711 DE 1.984. ARTICULO 11).- AREA PARTE RESTANTE: 38.000 M2 Y LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 4940/2002 DE LA NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C.

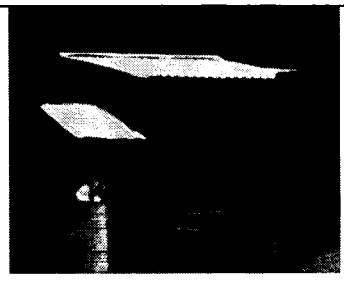
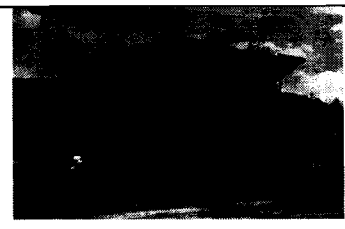
SUPERINTENDENCIA

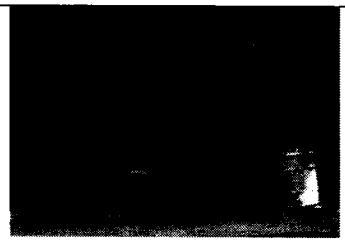
Fuente: Certificado de Tradición y Libertad, matricula no. 176-44772.

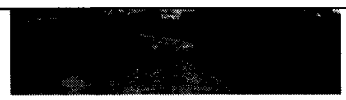
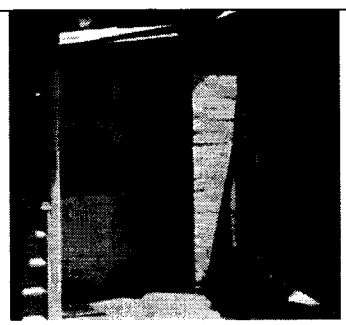
4.4 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones a manera general se encuentran en regular estado de conservación en la inspección ocular se identificaron algunos problemas de humedad, filtraciones, características que pueden afectar la estructura de algunas edificaciones.

Tipo	Descripción	Fotografía
Enramada 1	Estructura metálica ligera tubular. Piso en concreto afinado y cubierta en teja de zinc.	
Oficinas y bodega	Estructura mixta de estructura en sistema de pórticos en concreto y estructura metálica. Cerramiento mayormente en bloque a la vista. Piso en concreto y en cerámica. Cubierta ligera metálica.	 
Depósito y cuarto de control	Mampostería estructural. Fachada en bloque a la vista y también pintada. Piso en concreto.	

Enramada 2	Estructura metálica ligera tubular, con cerramiento en malla eslabonada, piso en concreto afinado y cubierta en teja de zinc.	
Cuarto eléctrico	Estructura en mampostería estructural. Fachada en ladrillo a la vista. Piso en concreto. Cubierta en placa de concreto. Puerta metálica tipo persiana.	
Estructura de báscula	Estructura en concreto de alta resistencia.	
Cuarto de control	Estructura en mampostería estructural. Fachada en ladrillo a la vista. Piso en concreto. Cubierta en placa de concreto. Puerta metálica.	
Enramada 3	Estructura metálica ligera tubular. Piso en concreto afinado y cubierta en teja de zinc.	

Deposito 1	Estructura autoportante con materiales prefabricados. Piso en concreto afinado. Cubierta en teja de zinc.	
Laboratorio y oficinas	Construcción en estructura a porticada de concreto. Piso en concreto y cerámica. Fachada parcialmente en mampostería a la vista y en pañete pintado.	
Enramada 4	Estructura metálica ligera tubular, con cerramiento en malla eslabonada, piso en concreto afinado y cubierta en teja de zinc.	
Depósito 2	Estructura en mampostería estructural. Fachada en ladrillo a la vista. Piso en concreto. Cubierta en placa de concreto. Puerta metálica.	
Enramada 5	Estructura metálica ligera. Piso en concreto afinado y cubierta en teja de zinc.	

Casa	Estructura en mampostería estructural. Fachada pañetada y pintada. Piso en concreto. Cubierta en placa de zinc.	
Depósito 3	Estructura en mampostería estructural. Fachada ladrillo a la vista. Piso en concreto. Cubierta en teja fibrocemento.	
Cerramiento y portón	Estructura autoportante en mampostería a la vista.	
Portería	Estructura en mampostería estructural. Fachada pintada. Piso en concreto. Cubierta en placa de zinc.	

Nota: Con base en la inspección ocular realizada en campo y la verificación mediante herramientas de teledetección e imágenes satelitales, se constató que las edificaciones presentes en el predio corresponden en su mayoría a elementos prefabricados, estructuras de tipología ligera y áreas de apariencia provisional, acompañadas de algunas cubiertas y casetas que registran un estado de conservación deteriorado e importante grado de vetustez. Sumado a lo anterior, no se suministró la documentación técnica, licencias de construcción ni planos aprobados que acrediten la legalidad o definan con precisión las áreas construidas.

Adicional como se evidencia en el levantamiento topográfico suministrado parte de las construcciones del inmueble se cruzan con el área de protección por ronda hídrica del Rio Bogotá.

Por consiguiente, atendiendo al estado físico, funcional y constructivo de estas estructuras, y en estricto cumplimiento de la solicitud expresa e instrucción técnica emitida por el solicitante, se determinó excluir la totalidad de las construcciones del alcance de la presente valoración económica, asignando el valor comercial únicamente al terreno y recomendando la realización de un levantamiento arquitectónico y reconocimiento legal ante la entidad correspondiente en el municipio, en caso de requerir la regularización futura de dichas áreas.

4.5 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

La figura del terreno es irregular; su topografía es ligeramente inclinada con pendientes entre el 3.7% - 3.5% de inclinación.

4.6 FORMA GEOMÉTRICA

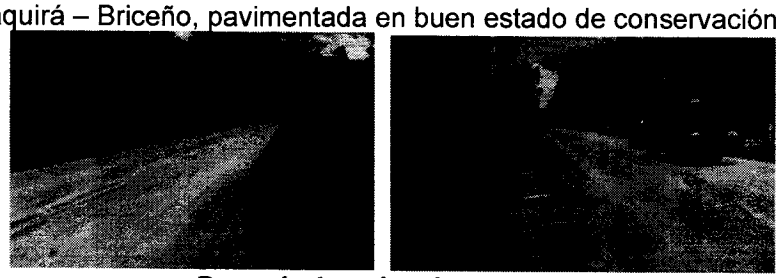
Lote de terreno de forma irregular.

4.7 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

De acuerdo con la documentación suministrada el predio no presenta afectaciones físicas de orden jurídico.

4.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

Vía Zipaquirá – Briceño, pavimentada en buen estado de conservación.



Panorámica vías de acceso

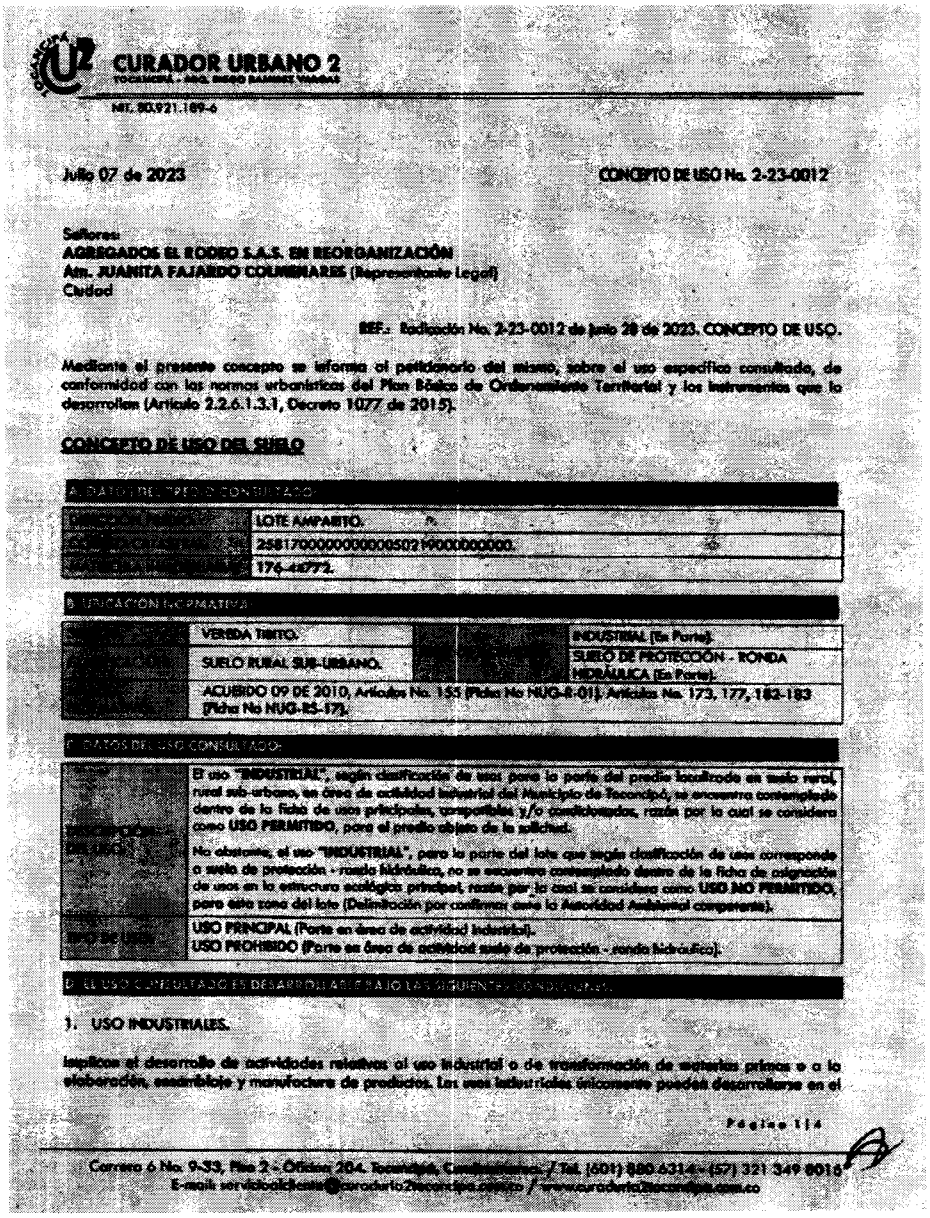
FIN DE PÁGINA.

Agencia Logística y Servicios de Cundinamarca

5 NORMATIVIDAD

ACUERDO No. 09 DE 2010

"POR EL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITOTIAL DEL MUNCIIPIO DE TOCANCIPÁ, ADOPTAFO MEDIANTE EL ACUERDO No. 011 DE 2005"



CURADOR URBANO 2
TOCANCIPÁ - DRA. DIEGO BALMORI VARGAS
NIT. 80.921.189-6

Julio 07 de 2023 — CONCEPTO DE USO No. 2-23-0012

Señores
AGREGADOS EL RODEO S.A.S. EN REORGANIZACIÓN
Atn. JUANITA FAJARDO COLMENARES (Representante Legal)
Ciudad

REF.: Radicación No. 2-23-0012 de junio 29 de 2023. CONCEPTO DE USO.

Mediante el presente concepto se informa al peticionario del mismo, sobre el uso específico consultado, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen (Artículo 2.2.6.1.3.1, Decreto 1077 de 2015).

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

A. DATOS DEL PREDIO OBJETO DE CONSULTA	
[illegible]	LOTE AMPARITO.
[illegible]	25817000000000502190000000.
[illegible]	176-46772.

B. UBICACIÓN NORMATIVA			
[illegible]	VEREDA TIBITO.	[illegible]	INDUSTRIAL (En Parte).
[illegible]	SUELO RURAL SUB-URBANO.	[illegible]	SUELO DE PROTECCIÓN - RONDA HIDRÁULICA (En Parte).
[illegible]	ACUERDO 09 DE 2010, Artículos No. 155 (Ficha No NUG-R-01), Artículos No. 173, 177, 183-183 (Ficha No NUG-RS-17).		

C. BASES DEL USO CONSULTADO	
[illegible] DEL USO	El uso "INDUSTRIAL", según clasificación de usos para la parte del predio localizada en suelo rural, rural sub-urbano, en área de actividad industrial del Municipio de Tocancipá, se encuentra contemplado dentro de la ficha de usos principales, compatibles y/o condicionados, razón por la cual se considera como USO PERMITIDO, para el predio objeto de la solicitud. No obstante, el uso "INDUSTRIAL", para la parte del lote que según clasificación de usos corresponde a suelo de protección - ronda hidráulica, no se encuentra contemplado dentro de la ficha de asignación de usos en la estructura ecológica principal, razón por la cual se considera como USO NO PERMITIDO, para esta zona del lote (Delimitación por confirmar ante la Autoridad Ambiental competente).
[illegible] DE USOS	USO PRINCIPAL (Parte en área de actividad industrial). USO PROHIBIDO (Parte en área de actividad suelo de protección - ronda hidráulica).

D. EL USO CONSULTADO ES DESARROLLABLE BAJO LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

1. USO INDUSTRIALES.

Implican el desarrollo de actividades relativas al uso industrial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. Los usos industriales únicamente pueden desarrollarse en el

Página 1 | 4

Carrera 6 No. 9-53, Piso 2 - Oficina 204. Tocancipá, Cundinamarca. / Tel. (601) 880 6314 - (57) 321 349 8016
E-mail: servicioalcliente@curaduria2tocancipa.com / www.curaduria2tocancipa.com.co

Agencia Logística

CURADOR URBANO 2
TOCANCIPÁ - ARQ. [illegible]

NIT. 80.921.189-6

suelo rural suburbano del Municipio y de acuerdo con las características y cobrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de industria permitidos al predio de la solicitud:

1.1. INDUSTRIA GRUPO II.

Corresponde a la industria liviana o mediana, de bajo impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
d. Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

1.2. INDUSTRIA GRUPO III.

Corresponde a la industria mediana o pesada, de alto impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande que generan alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización. Sus principales características son las siguientes:

a. Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
c. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
d. Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
e. Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.
f. Contar con calzados de desaceleración y bahías de parqueo al interior del predio, estas pueden localizarse en sótanos o semisótanos y dar cumplimiento a la Ley 1228 de 2008.
g. Los parqueaderos de las empresas deben quedar al interior de cada una de ellas, y estas a su vez deben presentar como requisito para cualquier licencia el respectivo Plan de Tráfico de acuerdo al Decreto 1077 de 2015, y sus modificaciones.

LAS CONSTRUCCIONES DE PREDIOS INDUSTRIALES QUE GENEREN IMPACTOS AMBIENTALES A LA POBLACIÓN, NO PODRÁN ESTABLECERSE A MENOS DE 50MTS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

LOS PREDIOS DESTINADOS A ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL MANTENIMIENTO MECÁNICO E INDUSTRIAL, SOLO SE PODRÁN LOCALIZAR EN LA ZONA INDUSTRIAL, Y DEBE DESARROLLARSE BAJO CUBIERTA

Carrera 6 No. 9-33, Piso 2 - Oficina 204. Tocancipá, Cundinamarca. / Tel. (601) 880 6314 - (57) 321 349 8016
E-mail: servicioalcliente@curaduria2tocancipa.com.co / www.curaduria2tocancipa.com.co

EN UN ÁREA CERRADA TIPO BODEGA Y ESTABLECER BARRERAS VIVAS EN LOS LINDEROS DEL PREDIO.

LOS PREDIOS DONDE SE REALICEN ACTIVIDADES RELACIONADAS CON APROVECHAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO TEMPORAL DE RESIDUOS SÓLIDOS QUE REQUIERAN DEL USO Y APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES, DEBERÁN CONTAR CON LOS PERMISOS, CONCESIONES Y AUTORIZACIONES NECESARIAS. ASÍ MISMO, LA DISPOSICIÓN FINAL DE SUBPRODUCTOS NO APROVECHABLES QUE SE GENEREN EN DESARROLLO DE ACTIVIDADES, DEBERÁ REALIZARSE EN UN SISTEMA DE DISPOSICIÓN FINAL AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL. (ART 9, PARÁGRAFO 6 DEL DECRETO 1220 DE 2006).

1.3. OTROS CONDICIONAMIENTOS DEL USO INDUSTRIAL

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- No se podrá desarrollar ningún tipo de construcción prefabricada en esta área.

CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL EN TOCANCIPÁ	
SECTOR INDUSTRIAL	CLASIFICACIÓN
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.

NOTAS:

-ESTE CONCEPTO SE EXPIDE CON BASE EN LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL SOLICITANTE, LA CUAL RECIBIMOS BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FÉ, CUALQUIER INCONSISTENCIA EN LA MISMA, SERÁ RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE.
-EL PRESENTE CONCEPTO NO ES VÁLIDO PARA ADELANTAR INTERVENCIONES EN EL PREDIO SIN LA RESPECTIVA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN O CONSTRUCCIÓN.
-SOLO SE ADQUIERE EL DERECHO A DESARROLLAR EL USO PERMITIDO, UNA VEZ CUMPLIDAS INTEGRALMENTE LAS OBLIGACIONES NORMATIVAS GENERALES Y ESPECÍFICAS Y PREVIA OBTENCIÓN DE LA RESPECTIVA LICENCIA URBANÍSTICA.
-PARA EL DESARROLLO DEL USO PROPUESTO REQUIERE DE UNA INFRAESTRUCTURA ADECUADA QUE LE SIRVA DE SOPORTE FÍSICO.
-LA EXPEDICIÓN DE ESTE CONCEPTO NO OTORGA DERECHOS NI OBLIGACIONES A SU PETICIONARIO Y NO MODIFICA LOS DERECHOS CONFERIDOS MEDIANTE LICENCIAS QUE ESTÉN VIGENTES O QUE HAYAN SIDO EJECUTADAS, NI LEGALIZA O AUTORIZA CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN O ADECUACIÓN, REFIRIÉNDOSE

Carrera 6 No. 9-33, Piso 2 - Oficina 204. Tocancipá, Cundinamarca. / Tel. (601) 880 6314 - (57) 321 349 8016
E-mail: servicioalcliente@curaduria2tocancipa.com / www.curaduria2tocancipa.com.co

CURADOR URBANO 2
TOCANCIPÁ - ARQ. DIEGO RAMÍREZ VARGAS

NIT. 80.921.189-6

ÚNICAMENTE A LA VIABILIDAD DEL USO DADA LA UBICACIÓN DEL PREDIO.
-EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ART 28 DE LA LEY 1437 DE 2011 CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

EL PRESENTE CONCEPTO NO ES VÁLIDO COMO CONCEPTO DE USO PARA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL, EL CUAL DEBERÁ SER SOLICITADO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE (SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ).

Cordialmente,

ARQ. DIEGO RAMÍREZ VARGAS
Curador Urbano 2 de Tocancipá, Cundinamarca.

Carrera 6 No. 9-33, Piso 2 - Oficina 204. Tocancipá, Cundinamarca. / Tel. (601) 880 6314 - (57) 321 349 8016
E-mail: servicioalcliente@curaduria2tocancipa.com.co / www.curaduria2tocancipa.com.co

Gobernación de Cundinamarca
Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541
@CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

CO-SC-CER-596851

6 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

De acuerdo con la petición del informe, el objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor de comercial del lote denominado "LOTE AMPARITO" (M. I. 176-44772). teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final, bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento y de mercado que regulan la zona de localización y homogénea de usos.

Se elabora el presente informe con base en la documentación proporcionada hasta la fecha y conforme a la normatividad vigente del municipio, ya que no se ha entregado ninguna licencia que modifique las condiciones actuales.

FIN DE PÁGINA.

7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se tuvo conocimiento de hechos o elementos que manifestaran efectos de inestabilidad en el área de terreno objeto de estudio.

7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector y en especial el predio objeto de estudio cuentan con condiciones ambientales aceptables.

7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio cuenta con una servidumbre de transito pasiva descrita continuación según documentación jurídica suministrada:

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-11-2002 Radicación: 2002-176-6-8650
Doc: ESCRITURA 3243 DEL 01-08-2002 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA PREDIO DOMINANTE MAT 176-90952.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORENO DE ROZO ROSA DELIA CC# 21168324
A: CORPORACION LABORATORIO DEL FUEGO"COLFUEGO" NIT# 8300855196
ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-11-2002 Radicación: 2002-176-6-8651
Doc: ESCRITURA 4940 DEL 07-11-2002 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARA ESCT # 3243/2002 MISMA NOTARIA DETERMINA AREA PARTE RESTANTE 38.000 M2 Y LINDEROS; ASIGNA VALOR SERVIDUMBRE DE TRANSITO.POR $ 200.000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORENO DE ROZO ROSA DELIA CC# 21168324
A: CORPORACION LABORATORIO DEL FUEGO"COLFUEGO" NIT# 8300855196

7.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que de manera general se presentan por delincuencia común, en general en el municipio.

7.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se identificaron problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento puedan afectar la comercialización del inmueble en estudio o que puedan generar una limitación al mismo.

FIN DE PÁGINA.

8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

"LOTE AMPARITO" (M. I. 176-44772). Inmueble ubicado en suelo suburbano del municipio de Tocancipá, Debido a que el alcance del presente informe corresponde a la valoración del área de un inmueble presente en el levantamiento topográfico relacionado en el Ítem 4.2.

El presente informe de valoración se fundamenta en la Certificación de Tradición y Libertad (CTL) con fecha de emisión del año 2026.

El inmueble objeto de estudio se localiza en suelo suburbano con uso industrial, conforme a la cartografía vigente y el Certificado de Uso de Suelo del municipio. No obstante, se identifica una limitante estructural en el POT: según el Subcapítulo 2 (Desarrollo en Suelo Rural Suburbano), artículos 193 y 194, la parcelación bajo la modalidad de parque industrial se restringe exclusivamente a predios con una extensión mínima de 6 hectáreas.

Esta restricción normativa condiciona el potencial de desarrollo del activo, situándolo en una categoría de aprovechamiento inferior en comparación con macro-lotes que sí permiten el desarrollo industrial a gran escala. Bajo la metodología de Comparación o de Mercado (Resolución 620 de 2008), se seleccionaron referentes con áreas entre 2 y 6 hectáreas. Se concluye que, en este mercado específico, un predio de menor extensión presenta un valor unitario potencialmente inferior debido a su limitado índice de edificabilidad y desarrollo, una condición técnica que, aunque contraintuitiva frente a la lógica de economía de escala, responde a la realidad jurídica y al máximo y mejor uso permitido por la norma.

Para la determinación del valor de la Unidad Fisiográfica 1 con vocación industrial, la investigación de mercado se focalizó estrictamente en ofertas que comparten la misma clasificación normativa y potencial de desarrollo del predio objeto de estudio. De acuerdo con el Concepto de Uso No. 2-23-0012 expedido por la Curaduría Urbana 2 para el predio denominado 'LOTE AMPARITO', el inmueble se clasifica

en 'Suelo Rural Sub-Urbano' y se ubica dentro de un Área de Actividad 'Industrial (En Parte)'. La idoneidad técnica de los comparables adoptados en el presente informe radica en que responden a idénticas dinámicas de mercado, toda vez que el marco normativo aplicable consagra el uso 'INDUSTRIAL' como 'USO PRINCIPAL' y 'USO PERMITIDO' para esta sección del terreno. La norma habilita expresamente el desarrollo de 'INDUSTRIA GRUPO II' (correspondiente a industria liviana a mediana) e 'INDUSTRIA GRUPO III' (industria mediana a pesada con exigencias específicas de localización y alto impacto).

En relación a la valoración de Unidad Fisiográfica 2, ante la inexistencia de un mercado directo y dinámico de franjas de ronda hídrica suburbanas transadas de manera independiente, se recurrió a la adopción de un mercado sustituto correspondiente al suelo rural agropecuario del sector. Es imperativo aclarar que no se establece una equivalencia directa de usos, toda vez que el suelo agropecuario posee una utilidad económica activa de la cual el suelo de protección carece por sus severas restricciones ambientales.

La metodología se aborda desde la perspectiva de mercados análogos de menor aprovechamiento, utilizando ofertas de vocación agropecuaria como referencia base. Se reconoce que la ronda hídrica presenta limitaciones absolutas para la generación de rentas agropecuarias o constructivas. No obstante, este suelo mantiene un valor intrínseco fundamental como 'suelo de soporte', ya que el cumplimiento de las cesiones y aislamientos ambientales es un requisito sine qua non para viabilizar el desarrollo industrial del resto del polígono.

Por lo tanto, el mercado rural en protección se adopta únicamente como un escenario base de la renta no urbana. Para determinar el valor justo de la Unidad Fisiográfica de Protección, las ofertas sustitutas fueron depuradas de cualquier mejora o infraestructura productiva, aislando el valor del terreno crudo, sobre el cual se analizan las restricciones normativas que impiden su aprovechamiento económico directo, garantizando así que el valor adoptado no sobrevalore el área ambiental, sino que refleje su condición de suelo de soporte ecológico y de cumplimiento normativo para el predio matriz. Este valor referencial asume las cargas de conservación ambiental, reconociendo la utilidad indirecta de la franja dentro de la cabida total del predio, sin incurrir en una sobrevaloración basada en rentabilidades agrícolas inexistentes

Se deja aclaración que acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, 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.

FIN DE PÁGINA.

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

9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatório y dada la condición del bien en estudio, se hace necesario la aplicación de los siguientes métodos de valoración estipulados en la Resolución 620 del IGAC:

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatória 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.

9.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el fin de llegar a una adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al inmueble objeto de estudio, se hace uso de dos de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.

Atendiendo que el bien inmueble en estudio corresponde a un predio rural - suburbano, para la determinación del valor del suelo, el método de comparación o de mercado.

9.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.

Para determinar el valor del área de interés, en primera instancia se determina el valor del inmueble con relación a su área total. Se realizó una microzonificación relación a la normativa que lo afecta. Se encontró que hay un área en protección ambiental debido a su cercanía con el Rio Bogotá y un área suburbana con uso industrial.

Se realizaron dos estudios de mercados independientes.

UNIDAD FISIOGRÁFICA 1 (U.F. 1)	ÁREA USO INDUSTRIAL
UNIDAD FISIOGRÁFICA 2 (U.F. 2)	ÁREA EN PROTECCIÓN

UNIDAD FISIOGRÁFICA 1 (U.F. 1), ÁREA USO INDUSTRIAL.

Para el estudio de mercado del área en suelo suburbano de uso industrial, se encontraron un total de tres (3) ofertas de inmuebles comparables para el predio objeto de estudio; además, se trata de un mercado geoeconómicamente comparable debido a que refleja el valor de los inmuebles rurales suburbanos de uso industrial del municipio de Tocancipá.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de hectárea de m^2 para el predio objeto del avalúo. Obteniendo así un valor promedio por metro cuadrado de terreno de $249.424 con un coeficiente de Variación de 6,66% con el respectivo límite superior de $266.046 e inferior de $232.802, el valor de m^2 de terreno adoptado es de $232.900, valor cercano al límite inferior del estudio. Esto fundamentado por una mejor ubicación, accesibilidad y conexión a Bogotá de la mayoría de las ofertas comparadas, factores que otorgan una ventaja competitiva y de localización respecto al predio evaluad

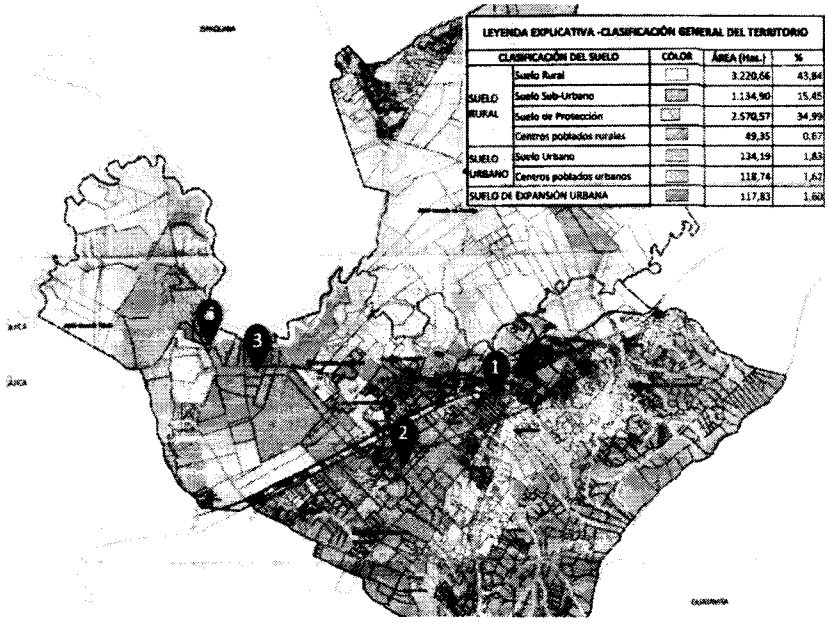
A continuación, se presenta la relación del estudio inmobiliario realizado, las imágenes y la distribución espacial aproximada asociadas a cada una de las ofertas:

Distribución espacial aproximada de las ofertas:

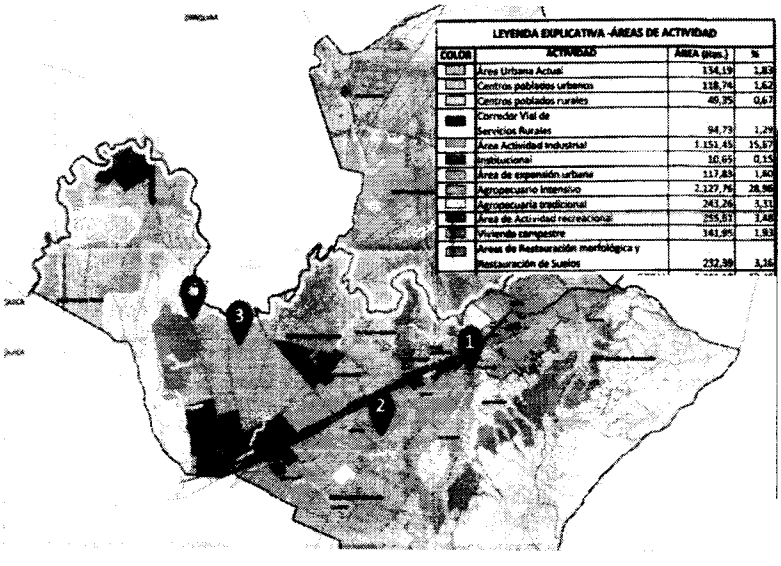
Sobre base satelital:



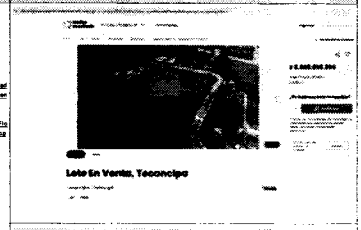
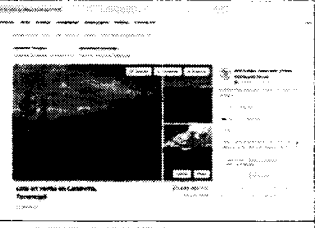
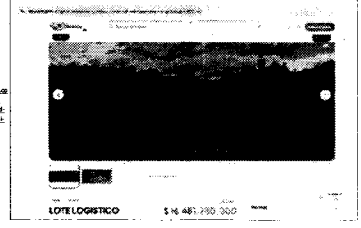
Sobre base cartográfica de Clasificación del Suelo: Rural-Suburbano.



Sobre base cartográfica de Áreas de Actividad: Industrial.



Estudio de estadístico de mercado inmobiliario:

NO	DESCRIPCIÓN	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LOTE (M2)	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR RELATIVO	CONTACTO	FUENTE	IMAGEN DE OFERTA
1	Lote en venta Carretera norte de Tocancipá - Cundinamarca. Suelo rural suburbano uso industrial . Entre la Variante de Tocancipá y la vía principal. Topografía mayormente plana.	$ 8.900.000.000	20%	$ 9.630.000.000	500	39.242	$ 435.940.000	$ 249.106	remax 301 7393551	https://www.metrocuadrado.com/venta/lote-tocancipa/2810-M0067347/?c_urlx%2Fventa%2Fcundinamarca%2Ftocancipa%2F	
2	Lote plano en sector industrial de Tocancipá. Suelo rural suburbano de uso industrial frente sobre vía principal predio esquinero próximo a planta de cosecol.	$ 9.440.000.000	20%	$ 7.550.000.000	5.400	39.600	$ 405.000.000	$ 249.106	RGD Activos Comerciales y Fincs Raiz Rogelio Gomez 320 802 9003	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-cundinamarca-tocancipa/7895436	
3	Lote plano en sector industrial de Tocancipá - Vereda el Vergel. Suelo rural suburbano de uso industrial, frente sobre vía panamericana predio a 1 km del invasible objeto de avalúo.	$ 16.481.280.000	20%	$ 13.185.024.000	0	56.832	$ -	$ 232.000	SPI & Co MAURICIO Telefono: 315 3519090	https://www.doomos.com.co/propiedad/venta-logistico-comercial-industrial-tocancipa-via-principal-58632.wf	

PROMEDIO	$	249.424
DESV. ESTÁNDAR	$	16.622
COEF. VARIACIÓN		6,66%
LÍMITE SUPERIOR	$	266.046
LÍMITE INFERIOR	$	232.802
VALOR ADOPTADO	$	232.900

VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO PARA LA UNIDAD FISIOGRÁFICA 1 (U.F. 1), ÁREA USO INDUSTRIAL ES DE $232.900.

Descuento de las construcciones existentes sobre el terreno de las ofertas comparadas:

OFERTA 1

TIPO PREDIO	AREA / VOLUMEN	UND	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Casa 1	30.0	M²	30	70	42.86%	2.5	36.19%	$ 1,400,000	$506,641	$893,359	$ 893,000	$ 26,790,000
Casa 2	50.0	M²	30	70	42.86%	2.5	36.19%	$ 1,400,000	$506,641	$893,359	$ 893,000	$ 44,650,000
Casa 3	60.0	M²	35	70	50.00%	3	48.81%	$ 1,400,000	$683,397	$716,603	$ 717,000	$ 43,020,000
Casa 4	50.0	M²	30	70	42.86%	2.5	36.19%	$ 1,400,000	$506,641	$893,359	$ 893,000	$ 44,650,000
Casa 5	310.0	M²	30	70	42.86%	2.5	36.19%	$ 1,400,000	$506,641	$893,359	$ 893,000	$ 276,830,000
TOTAL CONSTRUCCIONES												$ 435,940,000

OFERTA 2

TIPO PREDIO	AREA / VOLUMEN	UND	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Cerca	5400.0	M	21	70	30.00%	2.5	25.99%	$ 102.000	$26.510	$75,490	$ 75.000	$ 405,000,000
TOTAL CONSTRUCCIONES												$ 405,000,000

Presupuesto a nuevo de las construcciones:

Oferta 1:

Casa 1:

	30	
PRELIMINARES	$ 14.000	$ 420.000
DESAGÜES	$ 14.000	$ 420.000
MUROS	$ 121.800	$ 3.654.000
PAÑETES	$ 84.000	$ 2.520.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 547.400	$ 16.422.000
CUBIERTAS	$ 49.000	$ 1.470.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 33.600	$ 1.008.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 9.800	$ 294.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 92.400	$ 2.772.000
ELÉCTRICA	$ 89.600	$ 2.688.000
APARATOS SANITARIOS	$ 18.200	$ 546.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 16.800	$ 504.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 58.800	$ 1.764.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 21.000	$ 630.000
CERRAJERÍA	$ 7.000	$ 210.000
VIDRIOS	$ 2.800	$ 84.000
PINTURA	$ 77.000	$ 2.310.000
VARIOS	$ 14.000	$ 420.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 35.000	$ 1.050.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 93.800	$ 2.814.000
		$ 42.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 1.400.000

Casa 2:

	50	
PRELIMINARES	$ 14.000	$ 700.000
DESAGÜES	$ 14.000	$ 700.000
MUROS	$ 121.800	$ 6.090.000
PAÑETES	$ 84.000	$ 4.200.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 547.400	$ 27.370.000
CUBIERTAS	$ 49.000	$ 2.450.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 33.600	$ 1.680.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 9.800	$ 490.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 92.400	$ 4.620.000
ELÉCTRICA	$ 89.600	$ 4.480.000
APARATOS SANITARIOS	$ 18.200	$ 910.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 16.800	$ 840.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 58.800	$ 2.940.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 21.000	$ 1.050.000
CERRAJERÍA	$ 7.000	$ 350.000
VIDRIOS	$ 2.800	$ 140.000
PINTURA	$ 77.000	$ 3.850.000
VARIOS	$ 14.000	$ 700.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 35.000	$ 1.750.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 93.800	$ 4.690.000
		$ 70.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 1.400.000

Casa 1:

	60	
PRELIMINARES	$ 14.000	$ 840.000
DESAGÜES	$ 14.000	$ 840.000
MUROS	$ 121.800	$ 7.308.000
PAÑETES	$ 84.000	$ 5.040.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 547.400	$ 32.844.000
CUBIERTAS	$ 49.000	$ 2.940.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 33.600	$ 2.016.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 9.800	$ 588.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 92.400	$ 5.544.000
ELÉCTRICA	$ 89.600	$ 5.376.000
APARATOS SANITARIOS	$ 18.200	$ 1.092.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 16.800	$ 1.008.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 58.800	$ 3.528.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 21.000	$ 1.260.000
CERRAJERÍA	$ 7.000	$ 420.000
VIDRIOS	$ 2.800	$ 168.000
PINTURA	$ 77.000	$ 4.620.000
VARIOS	$ 14.000	$ 840.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 35.000	$ 2.100.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 93.800	$ 5.628.000
		$ 84.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 1.400.000

Casa 2:

	50	
PRELIMINARES	$ 14.000	$ 700.000
DESAGÜES	$ 14.000	$ 700.000
MUROS	$ 121.800	$ 6.090.000
PAÑETES	$ 84.000	$ 4.200.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 547.400	$ 27.370.000
CUBIERTAS	$ 49.000	$ 2.450.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 33.600	$ 1.680.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 9.800	$ 490.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 92.400	$ 4.620.000
ELÉCTRICA	$ 89.600	$ 4.480.000
APARATOS SANITARIOS	$ 18.200	$ 910.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 16.800	$ 840.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 58.800	$ 2.940.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 21.000	$ 1.050.000
CERRAJERÍA	$ 7.000	$ 350.000
VIDRIOS	$ 2.800	$ 140.000
PINTURA	$ 77.000	$ 3.850.000
VARIOS	$ 14.000	$ 700.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 35.000	$ 1.750.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 93.800	$ 4.690.000
		$ 70.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 1.400.000

Casa 3:

	310	
PRELIMINARES	$ 14.000	$ 4.340.000
DESAGÜES	$ 14.000	$ 4.340.000
MUROS	$ 121.800	$ 37.758.000
PAÑETES	$ 84.000	$ 26.040.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 547.400	$ 169.694.000
CUBIERTAS	$ 49.000	$ 15.190.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 33.600	$ 10.416.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 9.800	$ 3.038.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 92.400	$ 28.644.000
ELÉCTRICA	$ 89.600	$ 27.776.000
APARATOS SANITARIOS	$ 18.200	$ 5.642.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 16.800	$ 5.208.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 58.800	$ 18.228.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 21.000	$ 6.510.000
CERRAJERÍA	$ 7.000	$ 2.170.000
VIDRIOS	$ 2.800	$ 868.000
PINTURA	$ 77.000	$ 23.870.000
VARIOS	$ 14.000	$ 4.340.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 35.000	$ 10.850.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 93.800	$ 28.078.000
		$ 434.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 1.400.000

Oferta 2:

Gobierno de Colombia

IGAC

Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas

			75	M	$ 804.556	$ 101.998

Justificación Técnica del Factor de Negociación Aplicado a la Muestra Comercial Industrial.

Para la determinación del valor de la Unidad Fisiográfica 1 (Área Industrial), se ha aplicado un factor de negociación o comercialización del 20% a las ofertas recabadas en el estudio de mercado. La adopción de este porcentaje no obedece a una deducción arbitraria, sino que responde a un análisis riguroso de la dinámica microeconómica del mercado inmobiliario industrial en el corredor de la Sabana Centro (Tocancipá) y al comportamiento transaccional de activos de alto capital. Esta decisión técnica se sustenta en las siguientes premisas fundamentales:

1. Baja liquidez y rotación extendida del inventario (Absorción del Mercado)

Los activos inmobiliarios con vocación industrial de gran formato se caracterizan por ser bienes altamente ilíquidos. A diferencia del mercado residencial o comercial ligero, el tiempo de exposición en el mercado (Days on Market) para un inmueble con estas

especificaciones y cuantías suele oscilar entre 12 y 24 meses. Ante ciclos de venta tan prolongados, los oferentes estructuran sus precios de lista (Asking Price) incorporando un 'colchón' especulativo amplio para absorber el costo de oportunidad del tiempo de espera y el margen de regateo esperado. El castigo del 20% depura esta expectativa especulativa para acercar el valor a un escenario de cierre real (Closing Price).

2. Profundidad de mercado reducida y especificidad de la demanda
El universo de compradores potenciales para inmuebles industriales es sumamente estrecho. La adquisición de este tipo de predios exige corporaciones, fondos de inversión o industrias especializadas con alta capacidad de apalancamiento financiero. Al existir una demanda inelástica y limitada, el poder de negociación se traslada significativamente al comprador, quien tiene la capacidad de forzar descuentos agresivos sobre el precio de oferta inicial.

3. Costos de adaptación (CAPEX) y contingencias normativas
Todo inversionista industrial evalúa la compra de un activo considerando los gastos de capital (CAPEX) necesarios para su adecuación operativa. Los inmuebles industriales suelen requerir altas inversiones para cumplir con normativas ambientales, manejo de vertimientos, mitigación de impactos, reforzamientos estructurales para maquinaria pesada y adecuación de maniobras. Los compradores estructuran sus ofertas descontando estos costos futuros del precio de lista del terreno o la bodega, lo que justifica transacciones finales sustancialmente menores a los valores ofertados en vitrina.
4. Principio de Prudencia en la valoración de activos públicos
Tratándose de un dictamen valuatorio con fines institucionales, es un imperativo técnico aplicar el Principio de Prudencia. Estimar un factor de negociación conservador (20%) protege el patrimonio público, mitigando el riesgo de sobrevaloración del activo en los estados financieros del municipio o en posibles escenarios de adquisición, garantizando que el valor adoptado refleje la realidad más ácida y comprobable del mercado y no las expectativas máximas de los especuladores inmobiliarios."

UNIDAD FISIOGRÁFICA 2 (U.F. 2), ÁREA EN PROTECCIÓN.

El ejercicio valuatorio en Colombia se rige por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la cual establece los procedimientos para los avalúos comerciales (IGAC, 2008). El artículo 1 de dicha resolución define el método

de comparación o de mercado como la técnica que busca establecer el valor comercial a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables (IGAC, 2008). No obstante, la "semejanza" no debe interpretarse únicamente como una coincidencia geográfica o exacta, sino como una analogía en las condiciones jurídicas, físicas y de uso (IGAC, 2024).

La aplicación del método de mercado a cada microzona (Unidades Fisiográficas) requiere encontrar el universo de comparación más representativo. Para el área industrial, el mercado de Tocancipá ofrece datos dada la vocación del municipio. (Consejo Municipal de Tocancipá, 2010). Sin embargo, para el área de protección suburbana, el mercado se enfrenta a una distorsión, debido a la escasez de ofertas de "rondas de protección" como unidades de venta independientes. Esta ausencia de mercado permite recurrir a la equiparación con el mercado rural agropecuario, basándose en que este último representa el valor base del suelo sin potencial de desarrollo urbano o industrial (Lonja Nacional de Propiedad Raíz Colombia, S. F.).

Se enfatiza que la inexistencia de un mercado de áreas independientes de protección no invalida el método de comparación, sino que obliga a buscar el mercado sustituto que comparta la mayor cantidad de variables con el objeto de estudio (ANAV, 2023). Los inmuebles rurales agropecuarios en Tocancipá, son el sustituto apto porque:

1. Comparten una limitación a su desarrollo constructivo a comparación de un inmueble industrial (UPRA, 2023).
2. Están sujetos a las mismas determinantes ambientales de la CAR (Consejo Directivo CAR, 2009).
3. Su valor no está inflado por el uso industrial, sino que representa el valor de la tierra en su estado "natural" o de explotación primaria (UPRA, 2022).
4. La oferta de estos predios es real, medible y rastreable, lo que aporta objetividad al avalúo frente a cualquier revisión técnica. (IGAC, 2024).

Es fundamental argumentar que la búsqueda de comparables idénticos (otras áreas de protección vendidas de forma aislada) es un mercado escaso en extremo en la región. Las áreas de protección hídrica suelen formar parte de predios de mayor extensión y su valor se diluye en el promedio del lote. Cuando un avaluador se encuentra ante la ausencia de un mercado específico, la doctrina internacional y la buena praxia nacional sugieren el uso del "mercado más semejante" (Lonja Nacional de Propiedad Raíz Colombia, S. F.).

La fundamentación económica del uso de comparables rurales para un área de protección industrial se halla en la teoría de la renta del suelo. Entendida como, la expresión económica de la propiedad privada sobre un recurso natural limitado (Arcos, 2015). En el suelo urbano y suburbano, esta renta es predominantemente diferencial, derivada de la localización, la infraestructura y, fundamentalmente, de la normativa urbanística que permite usos de alta rentabilidad como la industria (Arcos, 2015).

En el caso de Tocancipá, un inmueble con uso industrial suburbano goza de una renta diferencial de uso que eleva su valor muy por encima del suelo rural tradicional (Consejo Municipal de Tocancipá, 2010). No obstante, cuando una porción de ese inmueble está afectada por una ronda de protección del río Bogotá, la normativa ambiental, la cual es una determinante de superior jerarquía, extingue la posibilidad de captar esa renta industrial (Consejo Directivo CAR, 2009). En términos económicos, se produce un "colapso de la renta diferencial": el suelo pierde su capacidad de generar plusvalía industrial y retorna a su condición de soporte físico con usos restringidos (Díaz, 2025).

Es claro destacar que un área de terreno por tener una limitación en su desarrollo no pierde la totalidad de su valor. El valor es dado por diferentes características, que, si bien es menguado por el potencial de desarrollo que posee, se consideran también aspectos como la ubicación, la normativa predominante del inmueble general y del entorno inmediato. La renta absoluta es el tributo que el propietario exige por el simple hecho de poseer la tierra, incluso si esta no tiene un uso productivo intensivo (Díaz, 2025). El área de protección hídrica, aunque no puede ser construida ni cultivada de forma intensiva, mantiene una renta absoluta por formar parte de la estructura predial en una zona de alta demanda (Cárdenas y Agudelo, 2013).

El valor del suelo rural agropecuario representa precisamente esa renta base: un suelo que, si bien tiene vocación agrícola, su precio está influenciado por la "sombra urbana" o la expectativa de su ubicación, pero que legalmente aún no ha dado el salto a la renta suburbana o industrial (Consejo Municipal de Tocancipá, 2010). Al tasar el área de protección con estos comparables, se reconoce que ese suelo ha perdido su potencial industrial, pero conserva su valor de posición y su renta absoluta como suelo rural de borde (Arcos, 2015). El valor de un área de protección hídrica en un entorno industrial no es un "valor nulo", sino un valor de suelo rural que ha visto frustrada su transformación a industrial por razones de interés general. El suelo de protección en un entorno industrial suburbano no es un espacio sin función; su función legal es la preservación y restauración (Consejo Directivo CAR, 2009).

Al utilizar comparables rurales agropecuarios adyacentes al área urbana, se reconoce que el área de protección tiene un valor superior al de un área protegida en una zona rural profunda. Este "valor de borde" se justifica porque:

- La infraestructura vial del corredor industrial beneficia el acceso al área de protección (Consejo Municipal de Tocancipá, 2010).
- La cercanía a redes de servicios públicos, aunque no se usen en el área de protección, incrementa el valor comercial del suelo (IGAC, 2008).
- La seguridad y el control institucional son mayores en zonas suburbanas que en rurales dispersas (DNP, s.f.).

Para el estudio de mercado del área en protección en suelo suburbano por ronda hídrica del Rio Bogotá, se encontraron un total de cuatro (4) ofertas de inmuebles comparables para el predio objeto de estudio; además, se trata de un mercado geoeconómicamente comparable debido a que refleja el valor de los inmuebles con limitantes en su desarrollo por debajo de un uso industrial, del municipio de Tocancipá y/o sectores aledaños.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de hectárea de terreno para el predio objeto del avalúo. Obteniendo así un valor promedio por hectárea de terreno de $364.734.081 e inferior de $325.143.552, el valor de hectárea de terreno adoptado es de $ 364.700.000, valor cercano al límite superior. Esto fundamentado por una mejor ubicación, dentro del área suburbana adyacente al área urbana, con respecto de los comparables.

A continuación, se presenta la relación del estudio inmobiliario realizado y las imágenes asociadas a cada una de las ofertas:

NO	DESCRIPCION	AREA TERRENO HA	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2	DESCUENTO NEGOCIACION	VALOR REFERENCIA	VALOR CONSTRUCCION	VALOR LOTE	VALOR ADOPTADO	CONTACTO	FUENTE	IMAGEN DE REFERENCIA
1	Inmueble rural en Tocancipa - Cundinamarca. Uso Agricola Floricultura y Ganaderia Tiene infraestructura relacionada a su destinación Topografia mayormente Plana. Cobertura en pastos	10.86	410	$ 4.990.000.000	15%	$ 4.200.000.000	$ 278.500.000	$ 3.921.500.000	$ 360.431.000	Yohora Luz Rojas Lancheros 310 8630370	https://casas.mitula.com.co/platform/2435-21-256-7540-8f4cc2708a0e-be31-1375485-2327?page=1&pos=0&t_secid&_pvid=1f2e9c36-401a-4993-b563-ce0a7974210c&hdf=t&v	
2	Inmueble rural en Tocancipa - Cundinamarca. Uso Agricola Floricultura y Ganaderia. 2 Topografia mayormente plana cobertura en pastos	11.84	0	$ 4.850.000.000	12%	$ 4.250.000.000	$	$ 4.250.000.000	$ 374.000.000	Yohora Luz Rojas Lancheros 310 8630370	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-3575-1595938871-1375548-bt51-7460	Finca en venta en Tocancipá $ 4.583.000.000
3	Inmueble rural en Tocancipá - Cundinamarca una extension total de 32.5 fanegadas. Cuentta con infraestructura relacionada a un uso agropecuario. Queda cerca a Guasca y muy cerca tambien de Guatavita tienen instalado el punto de agua y su matricula inmobiliaria independiente. Se encuentra a 1 km de cuatro esquinas yendo a la via hacia Guatavita en la vereda el Santuario. Tiene dos entradas la principal con acceso con puerta electrica	20.8	270	$ 7.500.000.000	9%	$ 6.850.000.000	$ 238.500.000	$ 6.611.500.000	$ 317.880.077	Alfonso Botero	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-6439-16e0c130111-1062cal-afdd-72b	
4	Inmueble rural en vereda Canavita Tocancipá - Cundinamarca Con un área de terreno de 10.000 M2 excelente ubicación y vías de acceso, cabaña rustica con servicios de luz, agua y gas	1	80	$ 399.000.000	8%	$ 367.000.000	$ 24.490.000	$ 342.510.000	$ 342.510.000	Inmobiliaria Acosta - Bienes Raices 3224065422311758375	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/47bab-acal-5f-4d98-8a7f89f9d452-7d5	

PROMEDIO	$ 344.938.816
DESV. ESTÁNDAR	$ 19.795.265
COEF. VARIACIÓN	5,74%
LÍMITE SUPERIOR	$ 364.734.081
LÍMITE INFERIOR	$ 325.143.552
VALOR ADOPTADO POR HA	$ 364.700.000
VALOR ADOPTADO POR M2	$ 36.470

VALOR ADOPTADO POR HECTÁREA PARA UNIDAD FISIOGRÁFICA 2 (U.F. 2), ÁREA EN PROTECCIÓN EN SUELO SUBURBANO DE TERRENO ES DE $364.700.000.
EQUIVALENTE A $36.470 POR M2.

Descuento de las construcciones existentes sobre el terreno de las ofertas comparadas:

OFERTA 1

TIPO PREDIO	AREA / VOLUMEN	UND	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Casa 1	120,0	M^2	27	70	38,57%	3	39,99%	$ 1.350.000	$539.829	$810.171	$ 810.000	$ 97.200.000
Casa 2	80,0	M^2	27	70	38,57%	3	39,99%	$ 1.350.000	$539.829	$810.171	$ 810.000	$ 64.800.000
Casa administrador	70,0	M^2	27	70	38,57%	3	39,99%	$ 990.000	$395.875	$594.125	$ 590.000	$ 41.300.000
Bodega	40,0	M^2	9	70	12,86%	2,5	14,76%	$ 800.000	$118.057	$681.943	$ 680.000	$ 27.200.000
Sala de ordeño	100,0	M	6	30	20,00%	2,5	19,11%	$ 596.000	$113.888	$482.112	$ 480.000	$ 48.000.000
TOTAL CONSTRUCCIONES												$ 278.500.000

OFERTA 3

TIPO PREDIO	AREA / VOLUMEN	UND	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Casa principal	100,0	M^2	12	70	17,14%	2,5	17,31%	$ 1.350.000	$233.709	$1.116.291	$ 1.110.000	$ 111.000.000
Casa 2	170,0	M^2	9	70	12,86%	3	24,04%	$ 990.000	$238.026	$751.974	$ 750.000	$ 127.500.000
TOTAL CONSTRUCCIONES												$ 238.500.000

OFERTA 4

TIPO PREDIO	AREA / VOLUMEN	UND	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Casa	80,0	M^2	41	70	58,57%	3,5	64,09%	$ 730.000	$467.848	$262.152	$ 260.000	$ 20.800.000
Deposito 1	30,0	M^2	40	50	80,00%	3,5	81,05%	$ 376.000	$304.737	$71.263	$ 71.000	$ 2.130.000
Deposito 2	40,0	M^2	40	50	80,00%	3,5	81,05%	$ 210.000	$170.199	$39.801	$ 39.000	$ 1.560.000
TOTAL CONSTRUCCIONES												$ 24.490.000

Presupuesto a nuevo de las construcciones:

Oferta 1:

Casa 1:

	120	
PRELIMINARES	$ 13.500	$ 1.620.000
DESAGÜES	$ 13.500	$ 1.620.000
MUROS	$ 117.450	$ 14.094.000
PAÑETES	$ 81.000	$ 9.720.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 527.850	$ 63.342.000
CUBIERTAS	$ 47.250	$ 5.670.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 32.400	$ 3.888.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 9.450	$ 1.134.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 89.100	$ 10.692.000
ELÉCTRICA	$ 86.400	$ 10.368.000
APARATOS SANITARIOS	$ 17.550	$ 2.106.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 16.200	$ 1.944.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 56.700	$ 6.804.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 20.250	$ 2.430.000
CERRAJERÍA	$ 6.750	$ 810.000
VIDRIOS	$ 2.700	$ 324.000
PINTURA	$ 74.250	$ 8.910.000
VARIOS	$ 13.500	$ 1.620.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 33.750	$ 4.050.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 90.450	$ 10.854.000
		$ 162.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 1.350.000

Casa 2:

	80	
PRELIMINARES	$ 13.500	$ 1.080.000
DESAGÜES	$ 13.500	$ 1.080.000
MUROS	$ 117.450	$ 9.396.000
PAÑETES	$ 81.000	$ 6.480.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 527.850	$ 42.228.000
CUBIERTAS	$ 47.250	$ 3.780.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 32.400	$ 2.592.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 9.450	$ 756.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 89.100	$ 7.128.000
ELÉCTRICA	$ 86.400	$ 6.912.000
APARATOS SANITARIOS	$ 17.550	$ 1.404.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 16.200	$ 1.296.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 56.700	$ 4.536.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 20.250	$ 1.620.000
CERRAJERÍA	$ 6.750	$ 540.000
VIDRIOS	$ 2.700	$ 216.000
PINTURA	$ 74.250	$ 5.940.000
VARIOS	$ 13.500	$ 1.080.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 33.750	$ 2.700.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 90.450	$ 7.236.000
		$ 108.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 1.350.000

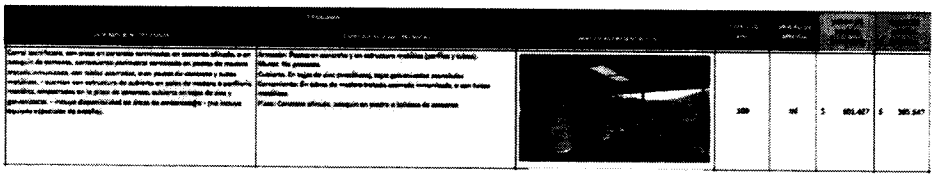
Casa Administrador:

	70	
PRELIMINARES	$ 9.900	$ 693.000
DESAGÜES	$ 9.900	$ 693.000
MUROS	$ 86.130	$ 6.029.100
PAÑETES	$ 59.400	$ 4.158.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 387.090	$ 27.096.300
CUBIERTAS	$ 34.650	$ 2.425.500
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 23.760	$ 1.663.200
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 6.930	$ 485.100
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 65.340	$ 4.573.800
ELÉCTRICA	$ 63.360	$ 4.435.200
APARATOS SANITARIOS	$ 12.870	$ 900.900
CARPINTERÍA MADERA	$ 11.880	$ 831.600
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 41.580	$ 2.910.600
EQUIPOS ESPECIALES	$ 14.850	$ 1.039.500
CERRAJERÍA	$ 4.950	$ 346.500
VIDRIOS	$ 1.980	$ 138.600
PINTURA	$ 54.450	$ 3.811.500
VARIOS	$ 9.900	$ 693.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 24.750	$ 1.732.500
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 66.330	$ 4.643.100
		$ 69.300.000
	Valor por metro cuadrado	$ 990.000

Bodega:

	40	
PRELIMINARES	$ 8.000	$ 320.000
DESAGÜES	$ 8.000	$ 320.000
MUROS	$ 69.600	$ 2.784.000
PAÑETES	$ 48.000	$ 1.920.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 312.800	$ 12.512.000
CUBIERTAS	$ 28.000	$ 1.120.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 19.200	$ 768.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 5.600	$ 224.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 52.800	$ 2.112.000
ELÉCTRICA	$ 51.200	$ 2.048.000
APARATOS SANITARIOS	$ 10.400	$ 416.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 9.600	$ 384.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 33.600	$ 1.344.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 12.000	$ 480.000
CERRAJERÍA	$ 4.000	$ 160.000
VIDRIOS	$ 1.600	$ 64.000
PINTURA	$ 44.000	$ 1.760.000
VARIOS	$ 8.000	$ 320.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 20.000	$ 800.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 53.600	$ 2.144.000
		$ 32.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 800.000

Sala de ordeño:



Oferta 3:

Casa principal:

	100	
PRELIMINARES	$ 13.500	$ 1.350.000
DESAGÜES	$ 13.500	$ 1.350.000
MUROS	$ 117.450	$ 11.745.000
PAÑETES	$ 81.000	$ 8.100.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 527.850	$ 52.785.000
CUBIERTAS	$ 47.250	$ 4.725.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 32.400	$ 3.240.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 9.450	$ 945.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 89.100	$ 8.910.000
ELÉCTRICA	$ 86.400	$ 8.640.000
APARATOS SANITARIOS	$ 17.550	$ 1.755.000
CARPINTERÍA MADERA	$ 16.200	$ 1.620.000
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 56.700	$ 5.670.000
EQUIPOS ESPECIALES	$ 20.250	$ 2.025.000
CERRAJERÍA	$ 6.750	$ 675.000
VIDRIOS	$ 2.700	$ 270.000
PINTURA	$ 74.250	$ 7.425.000
VARIOS	$ 13.500	$ 1.350.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 33.750	$ 3.375.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 90.450	$ 9.045.000
		$ 135.000.000
	Valor por metro cuadrado	$ 1.350.000

Casa 2:

	170	
PRELIMINARES	$ 9.900	$ 1.683.000
DESAGÜES	$ 9.900	$ 1.683.000
MUROS	$ 86.130	$ 14.642.100
PAÑETES	$ 59.400	$ 10.098.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 387.090	$ 65.805.300
CUBIERTAS	$ 34.650	$ 5.890.500
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 23.760	$ 4.039.200
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 6.930	$ 1.178.100
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 65.340	$ 11.107.800
ELÉCTRICA	$ 63.360	$ 10.771.200
APARATOS SANITARIOS	$ 12.870	$ 2.187.900
CARPINTERÍA MADERA	$ 11.880	$ 2.019.600
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 41.580	$ 7.068.600
EQUIPOS ESPECIALES	$ 14.850	$ 2.524.500
CERRAJERÍA	$ 4.950	$ 841.500
VIDRIOS	$ 1.980	$ 336.600
PINTURA	$ 54.450	$ 9.256.500
VARIOS	$ 9.900	$ 1.683.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 24.750	$ 4.207.500
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 66.330	$ 11.276.100
		$ 168.300.000
	Valor por metro cuadrado	$ 990.000

Oferta 4:

Casa:

	80	
CAPITULO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES	$ 7.300	$ 584.000
DESAGÜES	$ 7.300	$ 584.000
MUROS	$ 63.510	$ 5.080.800
PAÑETES	$ 43.800	$ 3.504.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 285.430	$ 22.834.400
CUBIERTAS	$ 25.550	$ 2.044.000
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 17.520	$ 1.401.600
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 5.110	$ 408.800
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 48.180	$ 3.854.400
ELÉCTRICA	$ 46.720	$ 3.737.600
APARATOS SANITARIOS	$ 9.490	$ 759.200
CARPINTERÍA MADERA	$ 8.760	$ 700.800
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 30.660	$ 2.452.800
EQUIPOS ESPECIALES	$ 10.950	$ 876.000
CERRAJERÍA	$ 3.650	$ 292.000
VIDRIOS	$ 1.460	$ 116.800
PINTURA	$ 40.150	$ 3.212.000
VARIOS	$ 7.300	$ 584.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 18.250	$ 1.460.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 48.910	$ 3.912.800
		$ 58.400.000
	Valor por metro cuadrado	$ 730.000

Deposito 1:

	30	
CAPITULO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES	$ 3.760	$ 112.800
DESAGÜES	$ 3.760	$ 112.800
MUROS	$ 32.712	$ 981.360
PAÑETES	$ 22.560	$ 676.800
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 147.016	$ 4.410.480
CUBIERTAS	$ 13.160	$ 394.800
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 9.024	$ 270.720
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 2.632	$ 78.960
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 24.816	$ 744.480
ELÉCTRICA	$ 24.064	$ 721.920
APARATOS SANITARIOS	$ 4.888	$ 146.640
CARPINTERÍA MADERA	$ 4.512	$ 135.360
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 15.792	$ 473.760
EQUIPOS ESPECIALES	$ 5.640	$ 169.200
CERRAJERÍA	$ 1.880	$ 56.400
VIDRIOS	$ 752	$ 22.560
PINTURA	$ 20.680	$ 620.400
VARIOS	$ 3.760	$ 112.800
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 9.400	$ 282.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 25.192	$ 755.760
		$ 11.280.000
	Valor por metro cuadrado	$ 376.000

Deposito 2:

	30	
CAPITULO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES	$ 2.100	$ 63.000
DESAGÜES	$ 2.100	$ 63.000
MUROS	$ 18.270	$ 548.100
PAÑETES	$ 12.600	$ 378.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	$ 82.110	$ 2.463.300
CUBIERTAS	$ 7.350	$ 220.500
CIELORRASOS	$ -	$ -
PISOS	$ 5.040	$ 151.200
ENCHAPES, ACCESORIOS	$ 1.470	$ 44.100
HIDRÁULICA Y SANITARIA	$ 13.860	$ 415.800
ELÉCTRICA	$ 13.440	$ 403.200
APARATOS SANITARIOS	$ 2.730	$ 81.900
CARPINTERÍA MADERA	$ 2.520	$ 75.600
CARPINTERÍA METÁLICA	$ 8.820	$ 264.600
EQUIPOS ESPECIALES	$ 3.150	$ 94.500
CERRAJERÍA	$ 1.050	$ 31.500
VIDRIOS	$ 420	$ 12.600
PINTURA	$ 11.550	$ 346.500
VARIOS	$ 2.100	$ 63.000
EQ Y HERRAMIENTAS	$ 5.250	$ 157.500
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	$ 14.070	$ 422.100
		$ 6.300.000
	Valor por metro cuadrado	$ 210.000

9.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

El sector de localización presenta una oferta de inmuebles que se puede considerar de nivel medio.

9.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El sector presenta perspectivas de valorización estables.

9.6 CONCEPTO DE GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)

No ha sido solicitado este concepto

10 AVALÚO COMERCIAL

10.1 INMUEBLE VALORADO

Inmueble: **"LOTE AMPARITO" (M. I. 176-44772).**

10.2 FECHA DEL INFORME

Agosto de 2026.

10.3 CUADRO DE VALOR

NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
		TERRENO			
1	U. F. 1	23.445,39	M2	$ 232.900	$ 5.460.431.331
2	U. F. 2	15.409,40	M2	$ 36.470	$ 561.980.745
	VALOR TOTAL DEL TERRENO				**$ 6.022.412.076**

VALOR EN LETRAS: SEIS MIL VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE.

NOTA: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente valúo 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,

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
AVALUADOR
R.A.A. AVAL-82390229

FIN DE PÁGINA.

11 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas. Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

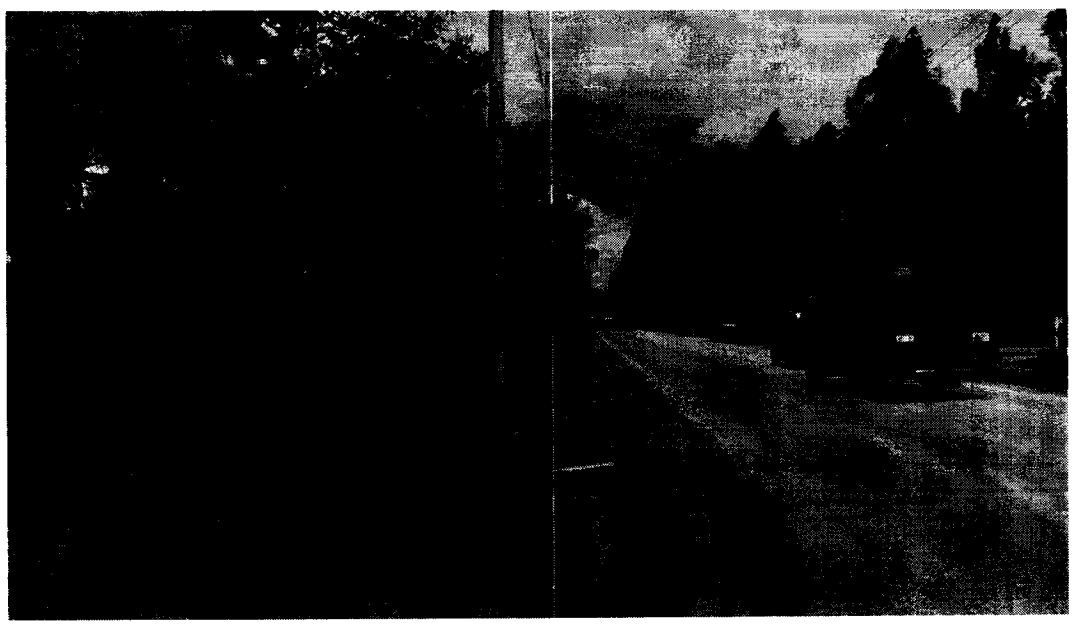
FIN DE PÁGINA.

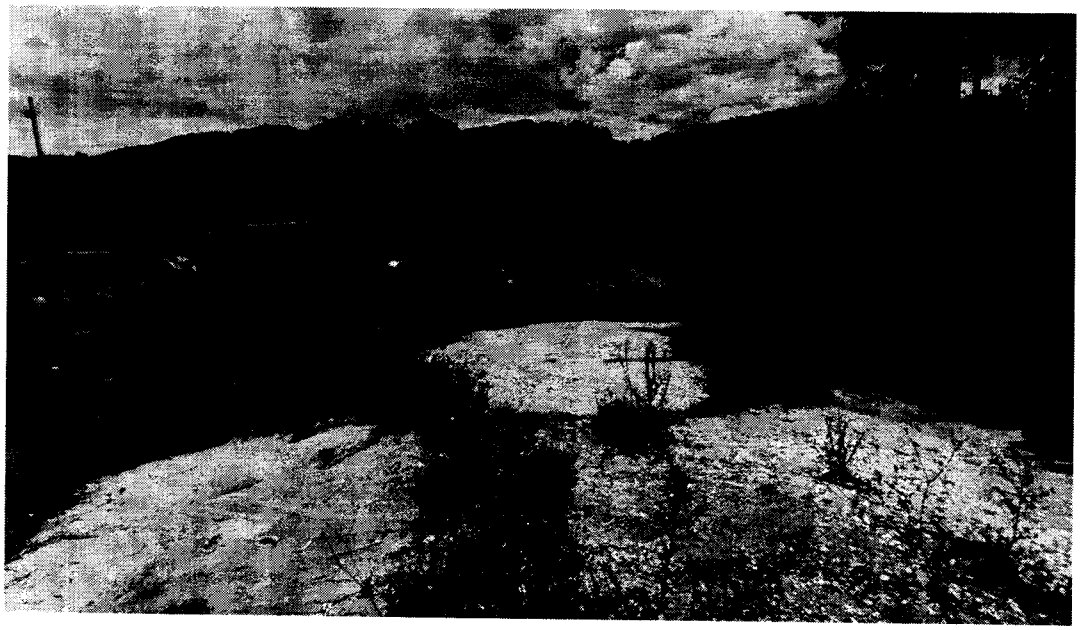
12 REGISTRO FOTOGRÁFICO

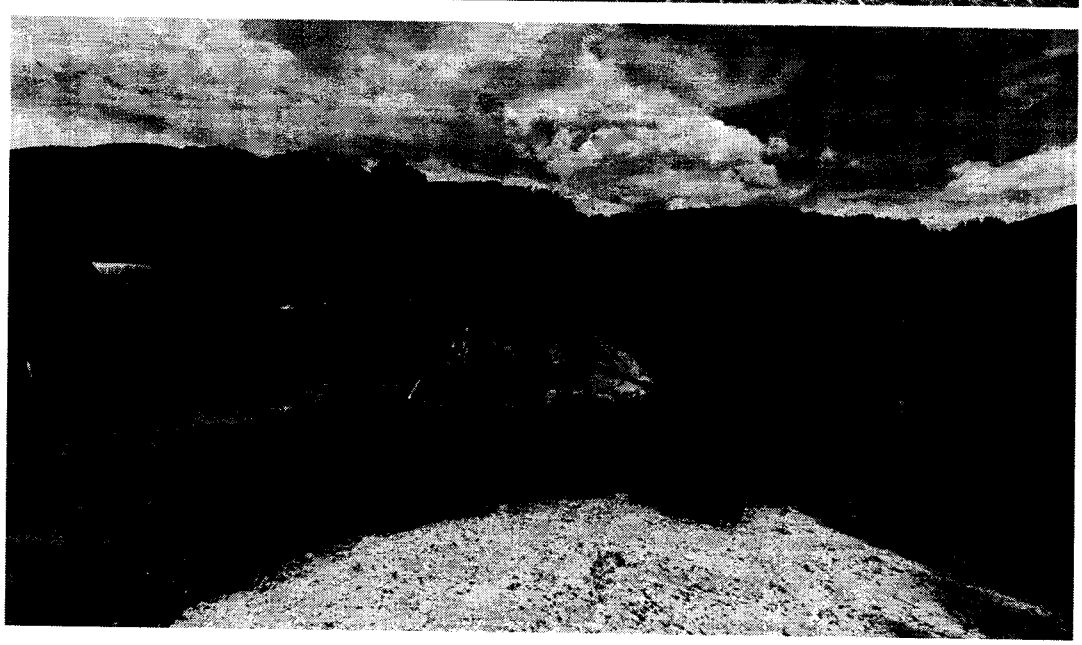


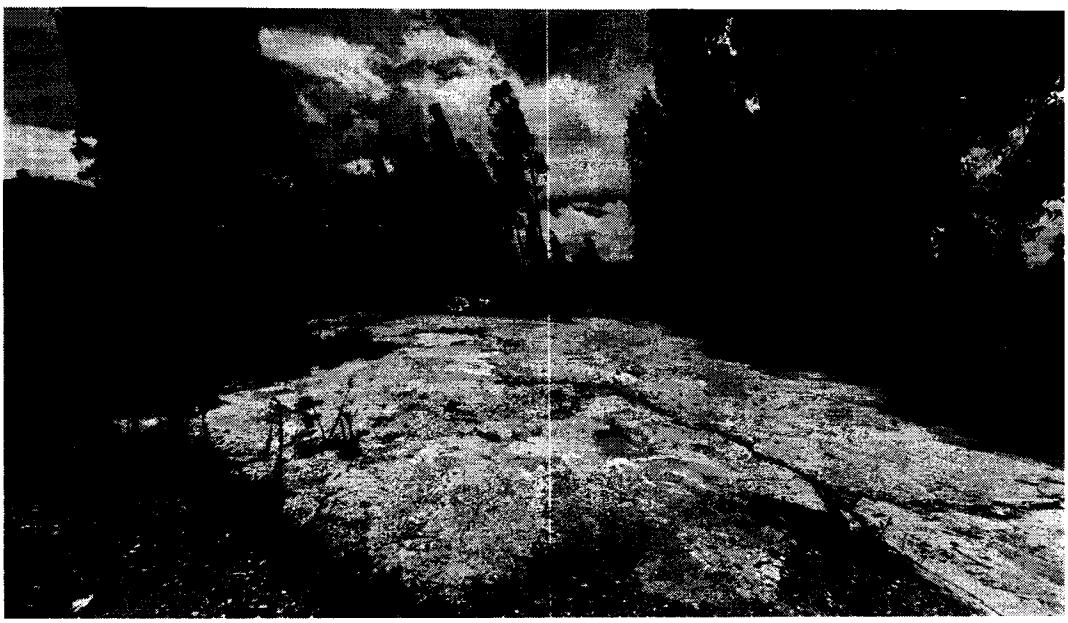














CO-SC-CER-596851



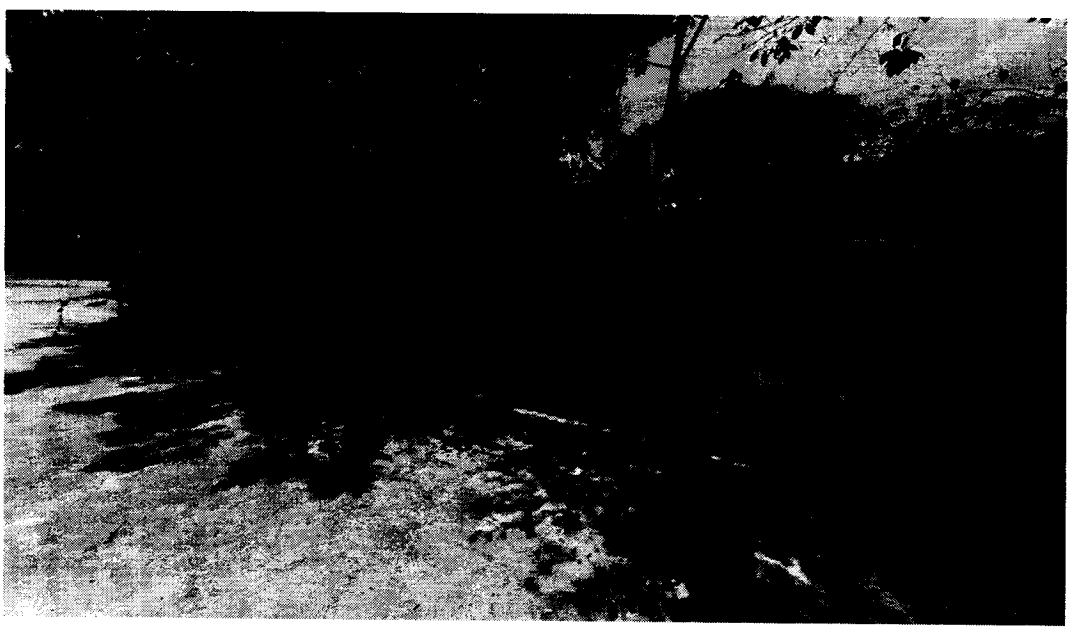
DEPOSITO 3

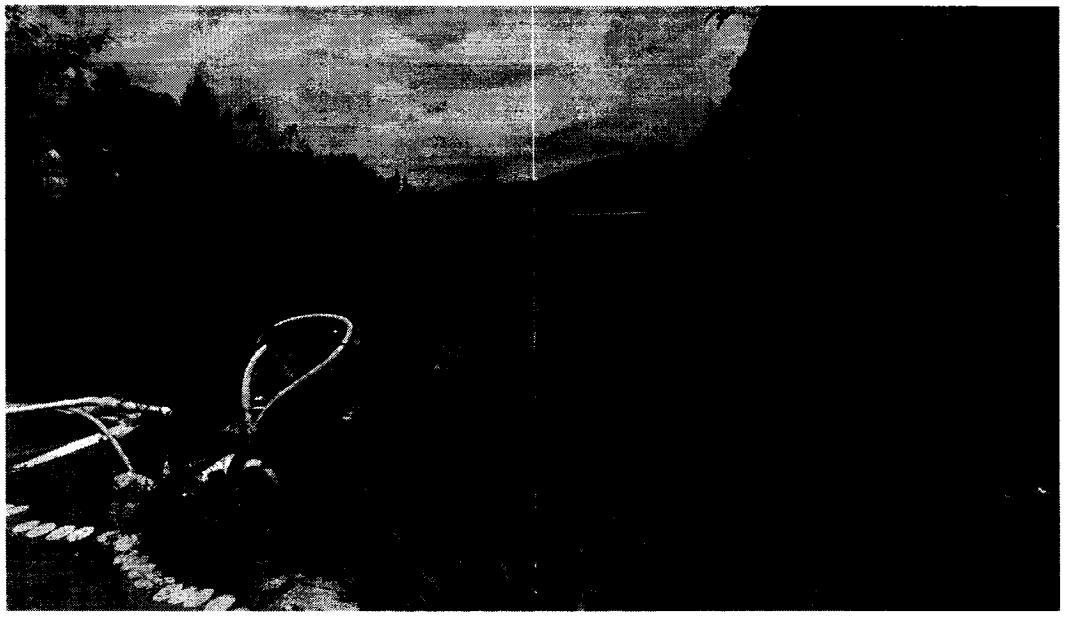


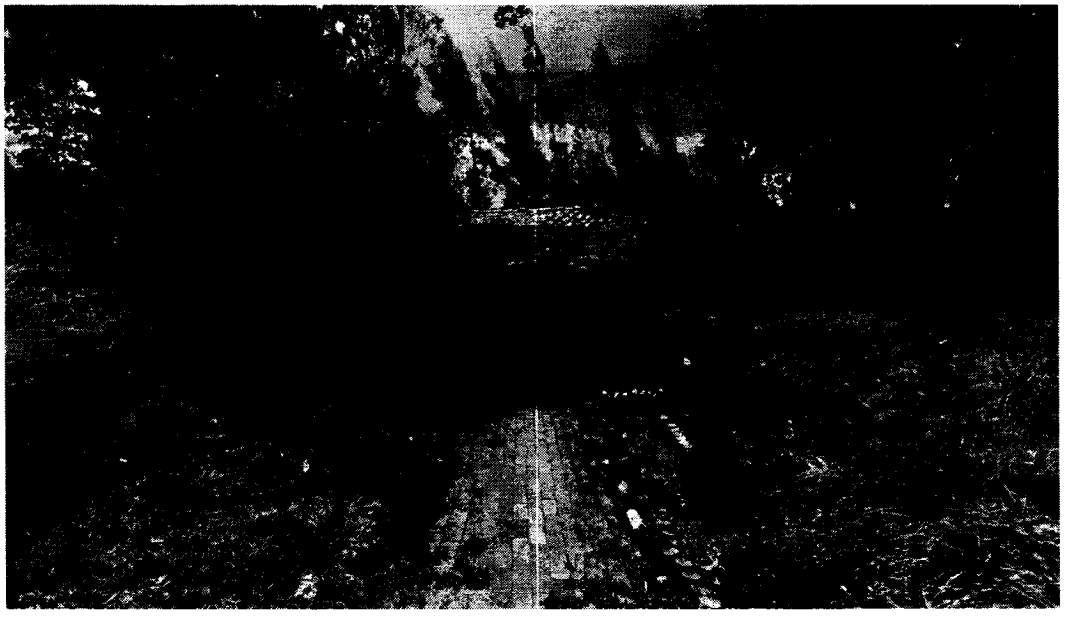










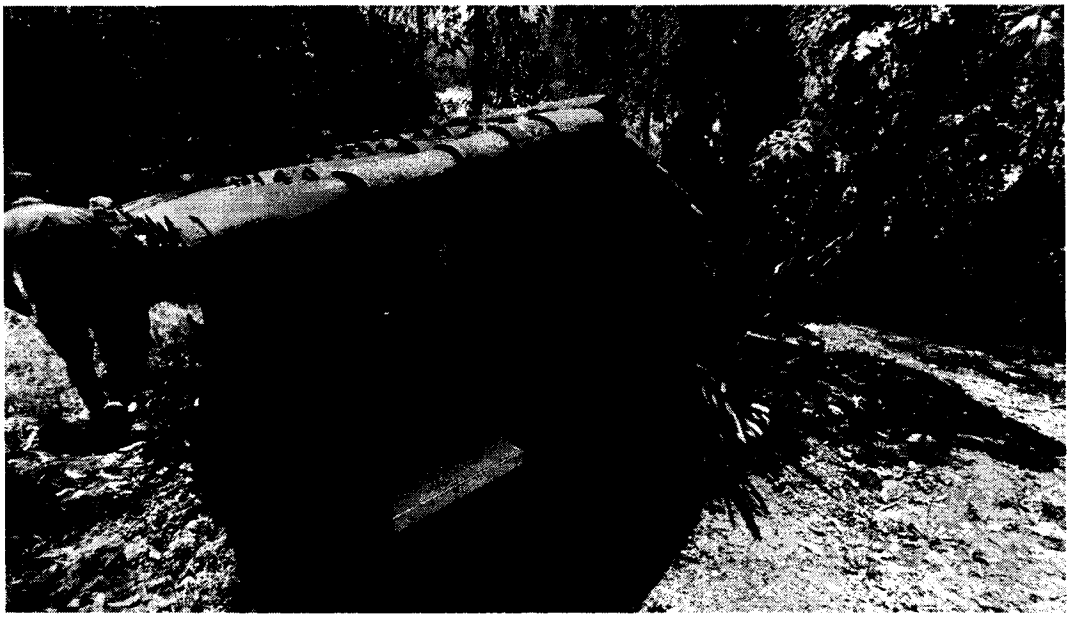






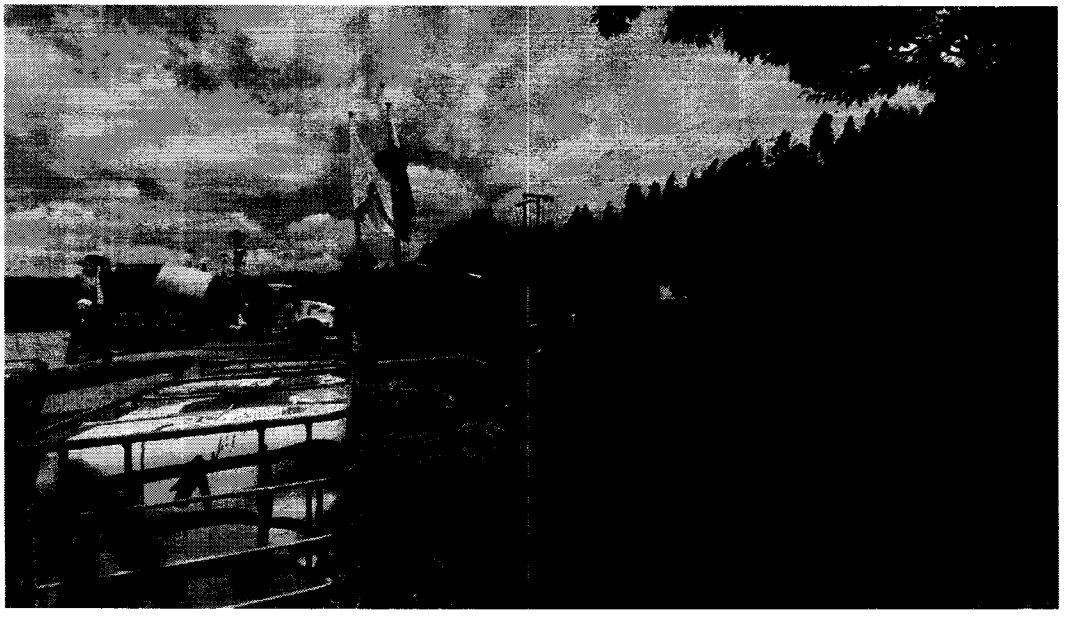


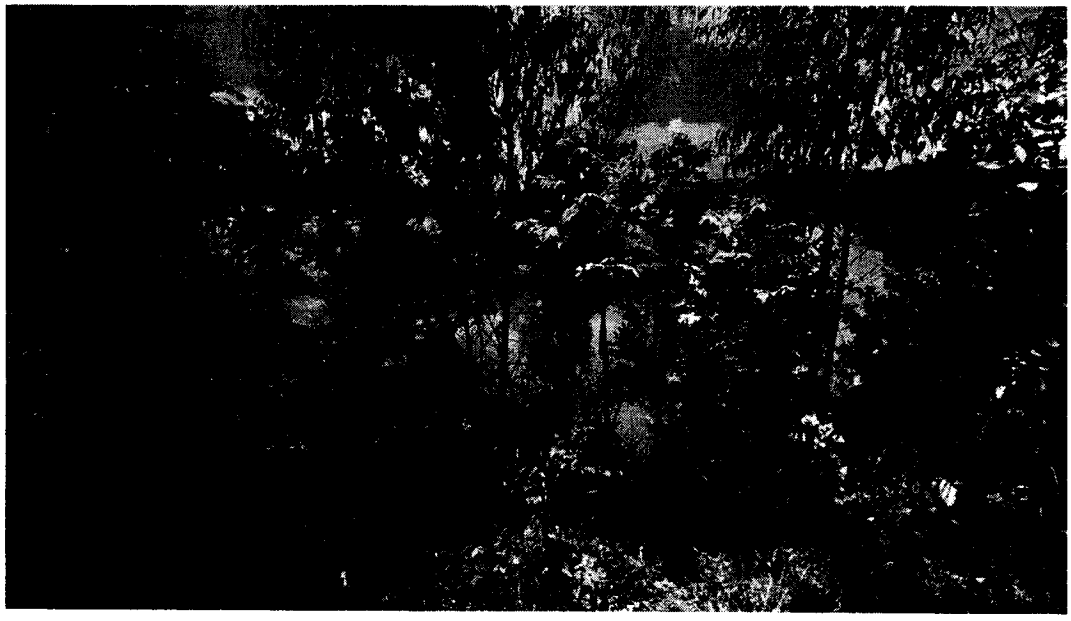








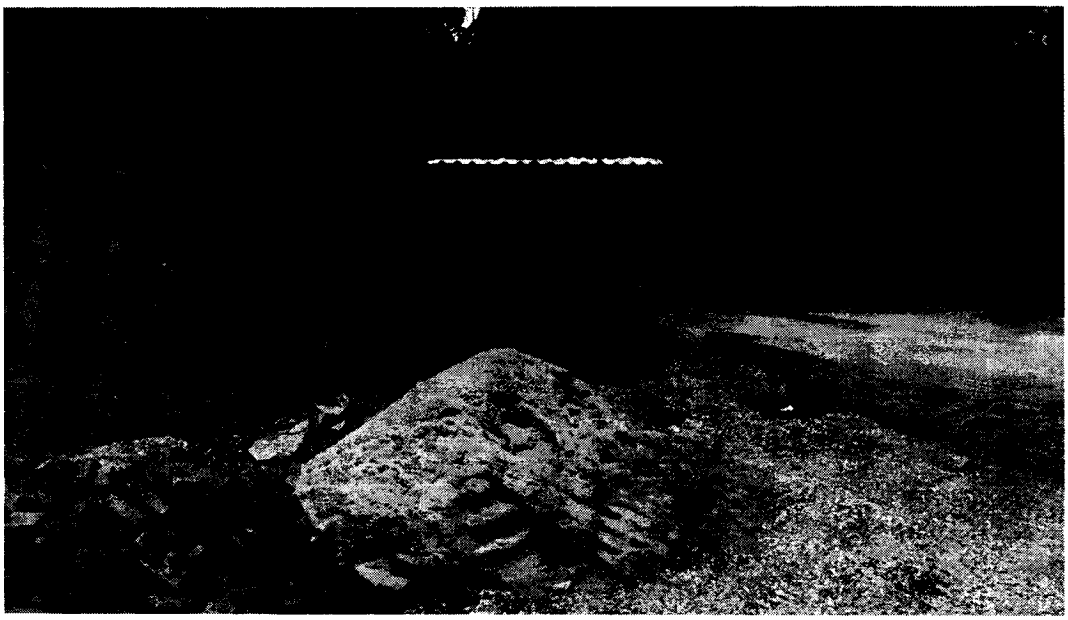


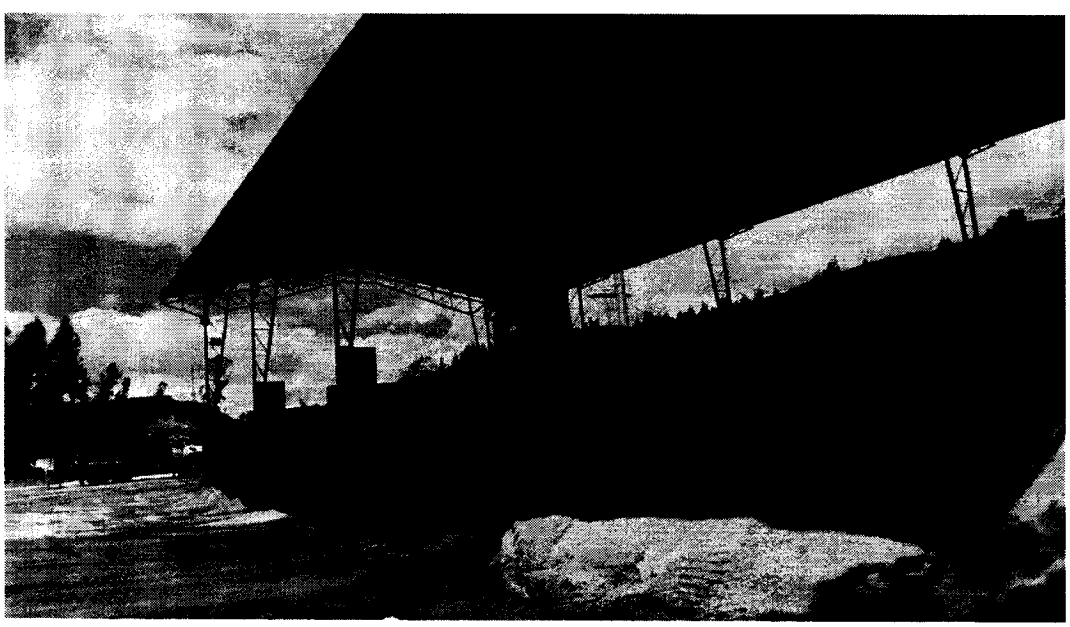




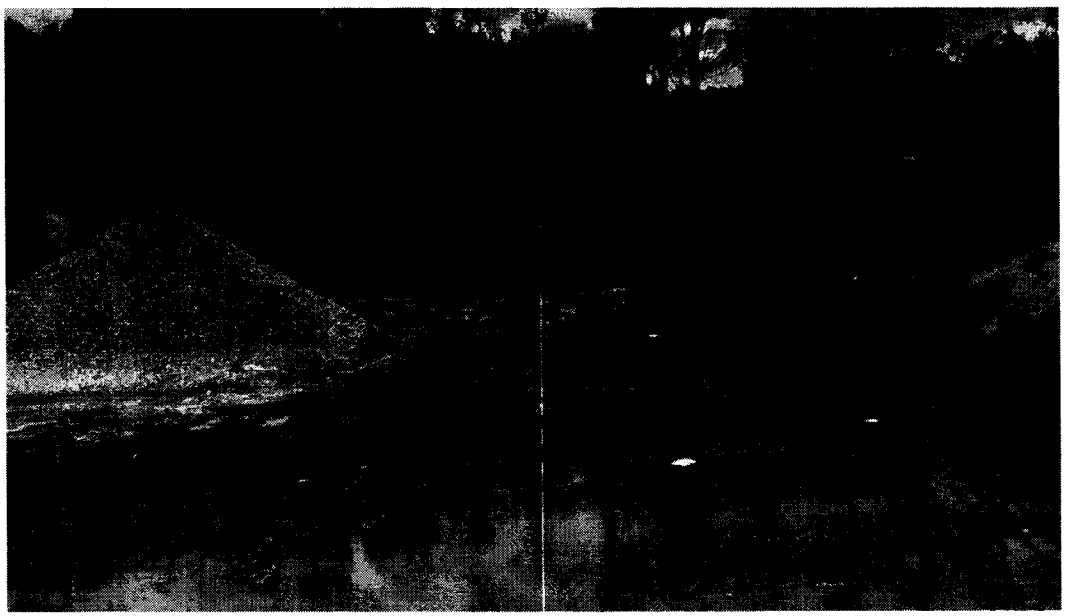
































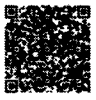






FIN DE PÁGINA.

13 ACREDITACIONES



Pin de Validación: b4cc8ad0



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796514-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transicion**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen Académico**

Agencia Logística

PIN de validación: b4cc0ad0

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
28 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Agencia Logística y Servicios de Cundinamarca

PIN de Validación: b4cc0ad0

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoria 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b4cc0ad0

https://www.raa.org.co

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44 A - 21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82390229.

Agencia Logística y Servicios de Cundinamarca

PIN de Validación: b4cc0ad0

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b4cc0ad0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Agosto del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Gobernación de Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541
@CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

14 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Normatividad y Documentos Legales (Colombia)

- Congreso de la República. (1997, 18 de julio). Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Función Pública. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339
- Congreso de la República. (2013, 15 de julio). Ley 1673 de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. Función Pública. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881
- Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca [CAR]. (2009). Acuerdo 017 de 2009. Por el cual se determinan las zonas de ronda de los cuerpos de agua. https://www.car.gov.co/uploads/files/5aecaede101eb.pdf
- Departamento Administrativo de la Función Pública. (2010). Acuerdo No. 09 de 2010. https://tramites1.suit.gov.co/registro-web/suit_descargar_archivo?A=21908
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC]. (2008, 23 de septiembre). Resolución 620 de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997. https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-620-de-2008
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC]. (2025). Resolución 963 de 2025. Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá. https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=189033
- Ministerio de Desarrollo Económico. (1998, 3 de agosto). Decreto 1420 de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997. Función Pública. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1508
- Presidencia de la República. (2017, 29 de diciembre). Decreto 2245 de 2017. Función Pública. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=85056
- Informes Técnicos, Lineamientos y Guías
- Alcaldía de Tocancipá. (s.f.). Preguntas frecuentes: PBOT. https://www.tocancipa-cundinamarca.gov.co/nuestra-alcaldia/dependencias/secretaria-planeacion/galeria-imagenes/pbot/preguntas-frecuentes
- Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca [CAR]. (s.f.). Guía metodológica para la delimitación de zonas de ronda en la jurisdicción de la CAR. https://www.car.gov.co/uploads/files/5ae22eb8f1daa.pdf

- Corponariño. (s.f.). Ronda hídrica alta. https://corponarino.gov.co/wp-content/uploads/2021/09/23.-RONDA-HIDRICA-restr.pdf
- Departamento Nacional de Planeación [DNP]. (s.f.). Componente rural y visión regional. Portal Territorial de Colombia. https://portalterritorial.dnp.gov.co/KitOT/Content/uploads/Componente_RVR.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC]. (2024). El impacto y función crucial del IGAC en el contexto valuatorio colombiano. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2024-12/20240808_informe.pdf
- Titularizadora Colombiana. (2022). Informe de gestión e informe de gobierno corporativo 2022. https://www.titularizadora.com/sites/default/files/Informe_gestion.pdf
- Unidad de Planificación Rural Agropecuaria [UPRA]. (s.f.). Lineamientos de uso de suelo rural. https://upra.gov.co/sites/default/files/publicaciones/documentos//Lineamientos_Uso_Suelo_Rural.pdf
- Unidad de Planificación Rural Agropecuaria [UPRA]. (2022). Lineamientos para la formulación, implementación y mantenimiento de planes de ordenamiento social de la propiedad rural. https://upra.gov.co/sites/default/files/2025-07/202203_Lineamientos.pdf

Jurisprudencia y Sentencias

- Consejo de Estado. (s.f.). Expropiación por vía administrativa - Precio indemnizatorio / Predios ubicados en áreas de renovación urbana. Sala de lo Contencioso Administrativo. https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/243/25000-23-24-000-2010-00784-01.pdf
- Consejo de Estado. (s.f.). Sentencia 76001233100020040065601. https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/sentencias/76001233100020040065601.pdf

Artículos Académicos, Tesis y Presentaciones

- Autor Desconocido. (s.f.). Capítulo I: Uso recomendado del suelo rural. Repositorio CDIM-ESAP. https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstreams/cac1de4e-092c-4ea9-a7c8-0589a3e8770b/download
- Cárdenas, M. (2013). La renta del suelo urbano y el modelo de expansión urbana. *Proyección*, (15). Universidad Nacional de Cuyo.

https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/10722/05cardenas-proyeccion2013-15.pdf

- Mesa de Avalúos. (2023). Memorias: La Resolución 620 de 2008 del IGAC [Presentación de PowerPoint]. ARAV. https://arav.com.co/wp-content/uploads/2023/06/MEMORIAS-C-1-LA-RESOLUCION-620-DE-2008-DEL-IGAC.pdf
- Sánchez, J. (2018). La importancia de las rondas hídricas. Universidad Mariana. https://revistas.umariana.edu.co/index.php/BoletinInformativoCEI/article/download/1570/1539
- Universidad Nacional de Colombia. (s.f.). Renta del suelo urbano y bienestar. Repositorio UNAL. https://repositorio.unal.edu.co/bitstreams/0e562391-ecf2-4c1d-b354-308f60ccc425/download
- Universitat Politècnica de Catalunya. (s.f.). Renta del suelo | MBArch. UPCommons. https://upcommons.upc.edu/bitstreams/30554ee5-a0d9-461f-9e8e-6b25c57973f5/download
- Valor Construido. (s.f.). Resolución 620 del IGAC. https://valorconstruido.com/resolucion-620-del-igac/

Libros en Repositorios y Multimedia

- Definiciones y clases de avalúo. (s.f.). [Memorias de Seminario]. Scribd. https://es.scribd.com/document/405349971/MEMORIAS-SEMINARIO-AVALUOS
- Tipos y proceso de avalúo inmobiliario. (s.f.). [Libro digital]. Scribd. https://es.scribd.com/document/502026012/LIBRO-AVALUOS
- Iván Díaz Parra. (2025). Teoría de la Renta: de la especulación urbana al capitalismo rentista [Video]. YouTube. https://www.youtube.com/watch?v=I_Xy8m5P-Kk

FIN DE PÁGINA.

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26061081421368747 84 **Nro Matrícula: 176-44772**

Pagina 1 TURNO: 2026-176-1-78036

Impreso el 10 de Junio de 2026 a las 10:44:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: TOCANCIPA VEREDA: TOCANCIPA

FECHA APERTURA: 03-09-1990 RADICACIÓN: 1990-04945 CON: DOCUMENTO DE: 23-08-1990

CODIGO CATASTRAL: **25817000000000005021900000000**COD CATASTRAL ANT: 25817000000050219000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26061081421368747 84 **Nro Matrícula: 176-44772**

Impreso el 10 de Junio de 2026 a las 10:44:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1639 DEL 10-08-1943 NOTARIA 5. DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 501 ARRENDAMIENTO EN PREDIO MAYOR EXTENSION LAS CARBONERAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: REYES SIERRA MARIA CRISTINA

DE: SIERRA CLARA

A: SANIN VILLA GABRIEL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-12-1988 Radicación: 1988-176-6-06284

Doc: OFICIO 396 DEL 05-07-1988 JUZG. PCO. MPAL DE TOCANCIPA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CANCELA ARRENDAMIENTO EN PREDIO MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANIN VILLA GABRIEL

A: REYES SIERRA MARIA CRISTINA

A: SIERRA CLARA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-08-1990 Radicación: 1990-176-6-4945

Doc: ESCRITURA 4676 DEL 27-06-1990 NOTARIA 5. DE BOGOTA VALOR ACTO: $6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FUNDACION JAIME DUQUE

A: INVERSIONES DUQUE TORRES LTDA. **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-09-1995 Radicación: 1995-176-6-6987

Doc: ESCRITURA 4564 DEL 17-08-1995 NOTARIA 9. DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA (VALOR DEL ACTO INDETERMINADO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES DUQUE TORRES LTDA. **NIT# 8600500050 X**

A: PRADA SERRANO JUAN PABLO **CC# 19437794**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-09-1996 Radicación: 1996-176-6-07521

Doc: ESCRITURA 3712 DEL 22-08-1996 NOTARIA 9. DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $8,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELA HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PRADA SERRANO JUAN PABLO CC# 19437794

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26061081421368747784 **Nro Matrícula: 176-44772**

Impreso el 10 de Junio de 2026 a las 10:44:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: INVERSIONES DUQUE TORRES LTDA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-11-1997 Radicación: 1997-176-6-10101

Doc: ESCRITURA 609 DEL 03-12-1996 NOTARIA U. DE TOCANCIPA VALOR ACTO: $30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES DUQUE TORRES LTDA.

A: MORENO DE ROZO ROSA DELIA CC# 21168324 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-11-2002 Radicación: 2002-176-6-8650

Doc: ESCRITURA 3243 DEL 01-08-2002 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL AREA 10.000 M2 PASA A FORMAR LA MATRICULA 176-90952.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO DE ROZO ROSA DELIA CC# 21168324

A: CORPORACION LABORATORIO DEL FUEGO"COLFUEGO" **NIT# 8300855196**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-11-2002 Radicación: 2002-176-6-8650

Doc: ESCRITURA 3243 DEL 01-08-2002 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA PREDIO DOMINANTE MAT 176-90952.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO DE ROZO ROSA DELIA CC# 21168324

A: CORPORACION LABORATORIO DEL FUEGO"COLFUEGO" **NIT# 8300855196**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-11-2002 Radicación: 2002-176-6-8651

Doc: ESCRITURA 4940 DEL 07-11-2002 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARA ESCT # 3243/2002 MISMA NOTARIA DETERMINA AREA PARTE RESTANTE 38.000 M2 Y LINDEROS; ASIGNA VALOR SERVIDUMBRE DE TRANSITO.POR $ 200.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO DE ROZO ROSA DELIA CC# 21168324

A: CORPORACION LABORATORIO DEL FUEGO"COLFUEGO" **NIT# 8300855196**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-02-2005 Radicación: 2005-176-6-1247

Doc: ESCRITURA 2271 DEL 11-12-2004 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO DE ROZO ROSA DELIA CC# 21168324

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26061081421368747 84 **Nro Matrícula: 176-44772**

Impreso el 10 de Junio de 2026 a las 10:44:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: MARISCAL ROLDAN LTDA. "MARROL LTDA." **NIT# 8002199996X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-09-2007 Radicación: 2007-176-6-9178

Doc: ESCRITURA 2161 DEL 25-09-2007 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $120,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARISCAL ROLDAN LTDA. "MARROL LTDA." **NIT# 8002199996**

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA. **NIT# 9000753792X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-03-2008 Radicación: 2008-176-6-2669

Doc: ESCRITURA 544 DEL 14-03-2008 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGREGADOS EL RODEO LTDA. **NIT# 9000753792X**

A: HERNANDEZ CRUZ CARLOS ALBERTO **CC# 17145169**

A: CONSULTORIA Y BANCA DE INVERSION LTDA. CONSULBANK LTDA. **NIT# 8300792441**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-10-2010 Radicación: 2010-176-6-9634

Doc: OFICIO 1056 DEL 28-07-2010 JUZGADO 1 C. CTO. DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL . REF: PROCESO NRO. 2010-0261 EJECUTIVO SINGULAR.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD GAS COMPRIMIDO DEL LLANO S.A. -COMGASCO-

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 14-02-2012 Radicación: 2012-176-6-1891

Doc: OFICIO GF-170 DEL 07-02-2012 ALCALDIA MPAL DE TOCANCIPA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION RESOLUCION NO. 00242 DEL 24/05/2010

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICPAL DE TOCANCIPA

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-05-2012 Radicación: 2012-176-6-6345

Doc: RESOLUCION 0066 DEL 16-05-2012 ALCALDIA MPAL. DE TOCANCIPA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA . REF: PROCESO ADMINISTRATIVO DE COBRO COACTIVO POR CONCEPTO DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION. NOTA: LA RESOLUCION FUE REMITIDA CON OFICIO NRO. GF-0665-2012 DEL 16 DE MAYO DE 2012.- (ART. 839-1 DEL E.T.N.)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26061081421368747 84 **Nro Matrícula: 176-44772**

Impreso el 10 de Junio de 2026 a las 10:44:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE TOCANCIPA - GERENCIA FINANCIERA

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA.

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-02-2013 Radicación: 2013-176-6-1976

Doc: OFICIO GP-4936 DEL 12-02-2013 ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 83 DEL DECRETO 019 DE 2012.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 27-05-2014 Radicación: 2014-176-6-7108

Doc: OFICIO GF-438 DEL 27-05-2014 ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES :CANCELA VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 27-05-2014 Radicación: 2014-176-6-7108

Doc: OFICIO GF-438 DEL 27-05-2014 ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA :CANCELA EMBARGO PROCESO ADMINISTRATIVO DE COBRO COACTIVO POR CONCEPTO DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-176-6-10218

Doc: OFICIO 0833 DEL 15-07-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELA EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GAS COMPRIMIDO DEL LLANO S.A. COMGASCO S.A. **NIT# 8220038327**

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA. **NIT# 9000753792**

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-176-6-10218

Doc: OFICIO 0833 DEL 15-07-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL # 2011-0050 A ORDENES DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA POR REMANENTE.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26061081421368747 84 **Nro Matrícula: 176-44772**

Impreso el 10 de Junio de 2026 a las 10:44:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ BELTRAN RAQUEL

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA. **NIT# 9000753792**

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 13-05-2016 Radicación: 2016-176-6-6261

Doc: OFICIO 1159 DEL 10-09-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELA EMBARGO POR REMANENTES EN PROCESO 2011-0055

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ BELTRAN RAQUEL 41741674

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA. **NIT# 9000753792**

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 13-05-2016 Radicación: 2016-176-6-6262

Doc: ESCRITURA 2223 DEL 25-11-2014 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $50,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES : CANCELA HIPOTECA PRESENTE INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSULTORIA Y SEGUROS CONSULBANK LTDA (ANTES CONSULTORIA Y BANCA DE INVERSION LTDA "CONSULBANK LTDA") NIT. 830.079.244-1

DE: HERNANDEZ CRUZ CARLOS ALBERTO CC# 17145169

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA. **NIT# 9000753792**

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 02-03-2017 Radicación: 2017-176-6-2559

Doc: RESOLUCION 0031 DEL 17-02-2017 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE 201467250

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES -DIAN **NIT# 8001972684**

A: AGREGADOS EL RODEO LTDA. **NIT# 9000753792**

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 20-10-2020 Radicación: 2020-176-6-10701

Doc: OFICIO 122620 DEL 03-04-2020 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26061081421368747 84 **Nro Matrícula: 176-44772**

Impreso el 10 de Junio de 2026 a las 10:44:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: AGREGADOS EL RODEO S.A.S. NIT. 900.075.379

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-176-6-17263

Doc: OFICIO 54589 DEL 25-02-2021 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA : EMBARGO EN PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116/2006

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: AGREGADOS EL RODEO S.A.S. NIT 900.075.379

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 21-12-2021 Radicación: 2021-176-6-24355

Doc: AUTO 237926 DEL 10-05-2021 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 23

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES -DIAN **NIT# 8001972684**

A: AGREGADOS EL RODEO S.A EN REORGANIZACION

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *26*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

7 -> 90952 : - LOTE

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2009-176-3-157 Fecha: 06-08-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-176-3-573 Fecha: 05-06-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 09-05-1995

SI VALE: ANOT. 02 DE 09-12-88, INCLUIDA EN LA FECHA PARA CORREGIR OMISION CALIFICAC. DOCUMENTO.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 09-05-1995

VALE: EN ANOT. 01 DE 18-08-43 INCLUSION NOMBRE: REYES SIERRA, M. CRISTINA. RECTIFICACION NUMERACION ANOTS. RESTANTES. ARTS. 35,82 D.L. 1250/70.

---

* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260610814213687478 4 **Nro Matrícula: 176-44772**

Impreso el 10 de Junio de 2026 a las 10:44:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-176-1-78036 **FECHA: 10-06-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SANDRA PATRICIA BARBERI FORERO

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Al contestar cite el No. 2021-01-060615

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Tipo: Salida Fecha: 02/03/2021 12:24:17 PM
Trámite: 16116 - OFICIO CAMARA DE COMERCIO (INSCRIPCION,
Sociedad: 900075379 - AGREGADOS EL RODE Exp. 66705
Remitente: 428 - DIRECCION DE PROCESOS DE REORGANIZACIO
Destino: 860007322 - CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
Folios: 1 Anexos: NO
Tipo Documental: OFICIO Consecutivo: 428-019995

Señores
Cámara de Comercio de Bogotá.
ccbsalitre@ccb.org.co

Ref: **Registro Acuerdo de Reorganización**
Agregados El Rodeo Ltda. Nit 900075379

Conforme lo disponen los artículos 36 y 39 de la Ley 1116 de 2006, en concordancia con el artículo 2.2.2.10.2.2 del Decreto 1074 de 2015, este Despacho solicita se sirva inscribir en el registro mercantil de la sociedad de la referencia, el Acta 2021-01-054589 del 25 de febrero de 2021 correspondiente a la audiencia celebrada en la misma fecha, la cual se aporta junto con este oficio y que contiene la trascripción de la parte resolutiva de la providencia con la cual se confirmó el acuerdo de reorganización celebrado, el texto definitivo de éste con radicado 2021-01-058045 del 27 de febrero de 2021, y la reproducción magnética de la diligencia.

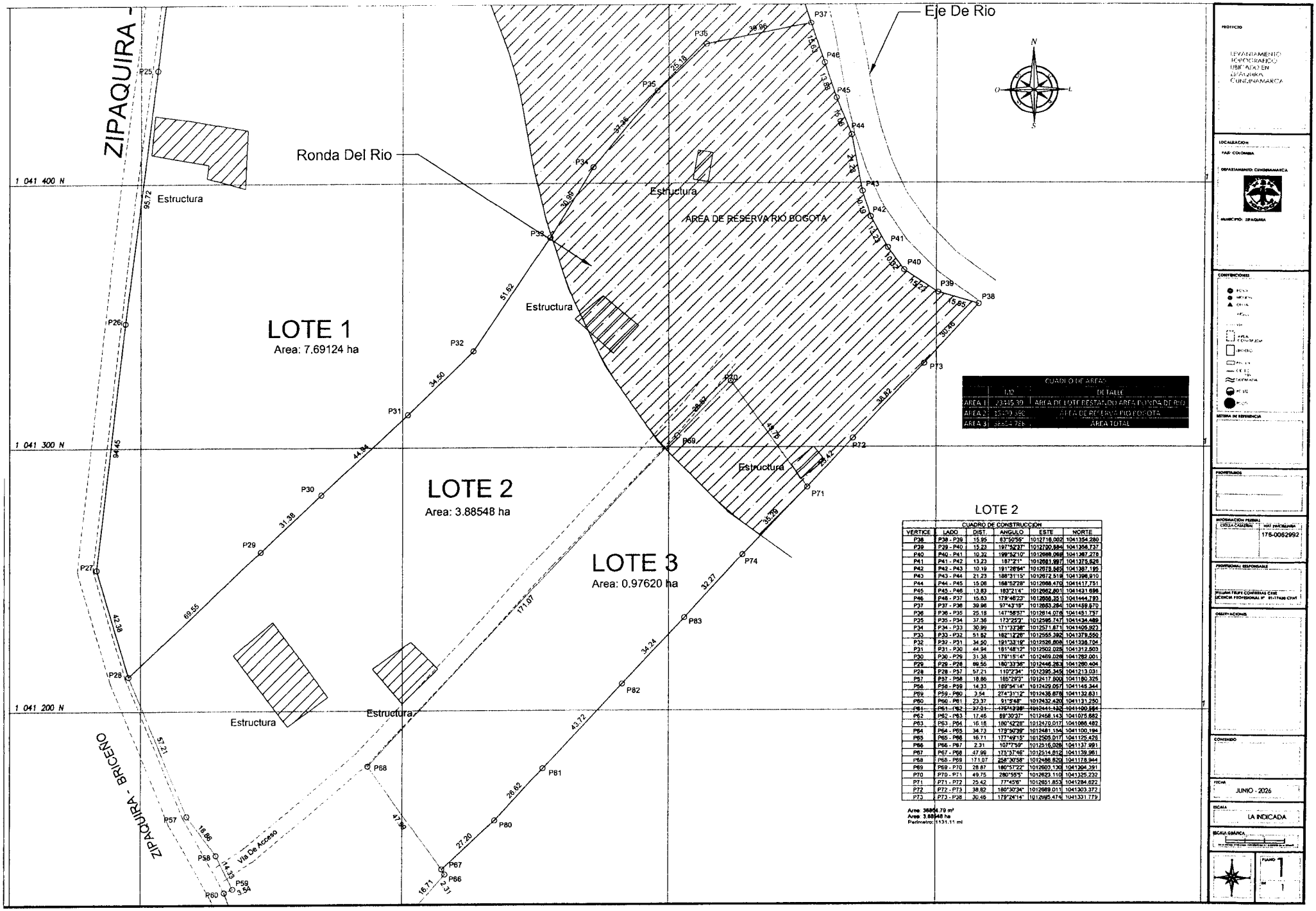
De igual manera se solicita, la inscripción del levantamiento de las medidas cautelares de embargo sobre los bienes de la sociedad en concurso sujetos a registro, en virtud de lo dispuesto en los artículos 35 y 36 ibídem. Una vez efectuada las inscripciones antes señaladas, sírvase informar sobre el cumplimiento de lo aquí ordenado.

Cordialmente,

Bethy E. G.M.

BETHY ELIZABETH GONZALEZ MARTINEZ
Dirección de Proceos de Reorganización I

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL
Anexo: Lo enunciado



CUADRO DE AREAS		
	LOTE	DETALLE
AREA 1	23415.39	AREA DE LOTE RESTANDO AREA RONDA DE RIO
AREA 2	35470.99	AREA DE RESERVA RIO BOGOTA
AREA 3	38854.78	AREA TOTAL

LOTE 2

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P38	P38 - P39	15.95	83°50'55"	1012718.002	1041354.280
P39	P39 - P40	15.23	197°52'37"	1012700.884	1041356.737
P40	P40 - P41	10.32	199°52'10"	1012688.068	1041367.278
P41	P41 - P42	13.23	181°7'21"	1012681.997	1041375.626
P42	P42 - P43	10.19	191°26'54"	1012675.945	1041387.195
P43	P43 - P44	21.23	188°31'15"	1012672.518	1041398.910
P44	P44 - P45	15.08	188°52'28"	1012666.470	1041417.751
P45	P45 - P46	13.83	183°2'14"	1012662.601	1041431.696
P46	P46 - P37	15.63	179°46'23"	1012656.351	1041444.793
P37	P37 - P36	39.96	97°43'15"	1012653.284	1041459.870
P36	P36 - P35	25.18	147°58'57"	1012614.078	1041451.757
P35	P35 - P34	37.36	173°25'3"	1012595.747	1041434.489
P34	P34 - P33	30.99	171°33'38"	1012571.671	1041406.923
P33	P33 - P32	51.62	182°12'26"	1012555.392	1041379.550
P32	P32 - P31	34.50	191°33'19"	1012526.808	1041338.704
P31	P31 - P30	44.94	181°48'12"	1012502.025	1041312.503
P30	P30 - P29	31.38	179°15'14"	1012469.028	1041282.001
P29	P29 - P28	69.55	180°33'36"	1012446.263	1041260.404
P28	P28 - P57	57.21	110°2'34"	1012395.345	1041213.031
P57	P57 - P58	18.86	165°29'2"	1012417.800	1041180.325
P58	P58 - P59	14.33	189°54'14"	1012429.057	1041145.344
P59	P59 - P60	3.54	274°31'12"	1012436.678	1041132.831
P60	P60 - P61	23.37	91°5'48"	1012432.420	1041131.250
P61	P61 - P62	37.01	175°13'38"	1012441.132	1041109.564
P62	P62 - P63	17.46	89°30'37"	1012458.143	1041075.682
P63	P63 - P64	16.18	180°42'28"	1012470.017	1041068.482
P64	P64 - P65	36.73	179°50'39"	1012481.154	1041100.194
P65	P65 - P66	16.71	177°49'15"	1012505.017	1041125.426
P66	P66 - P67	2.31	107°7'59"	1012516.026	1041137.991
P67	P67 - P68	47.99	175°57'46"	1012514.812	1041139.961
P68	P68 - P69	171.07	256°30'56"	1012486.820	1041178.944
P69	P69 - P70	28.87	180°57'22"	1012603.130	1041304.391
P70	P70 - P71	49.75	280°56'5"	1012623.110	1041325.232
P71	P71 - P72	25.42	77°45'6"	1012651.853	1041284.622
P72	P72 - P73	38.82	180°30'34"	1012669.011	1041303.372
P73	P73 - P38	30.46	179°24'14"	1012695.474	1041331.779

Area: 38854.79 m²
Area: 3.88548 ha
Perimetro: 1131.11 ml

PROYECTO
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO URBANO EN ZIPAQUIRA CUNDINAMARCA

LOCALIZACION
PAIS: COLOMBIA
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
MUNICIPIO: ZIPAQUIRA

CONVENCIONES

SISTEMA DE REFERENCIA

PROPIETARIOS

INFORMACION PREDIAL
CHIP ZIPAQUIRA: VIA PRINCIPAL
175-0062992

PROFESIONAL RESPONSABLE
WILLIAM FELIPE CORREDAS CEME
LICENCIA PROFESIONAL Nº 2017A06 CPNT

OBSERVACIONES

CONTENIDO

FECHA
JUNIO - 2026

ESCALA
LA INDICADA

ESCALA GRAFICA

PLANO
1
1

PIN de Validación: be020b54

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
28 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44 A - 21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

be020b54

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DAVIVIENDA

BANCO DAVIVIENDA S.A.

CERTIFICA

Que la empresa AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA identificada con Nit 8300210223 posee en el Banco Davivienda y es titular de la cuenta:

Fecha de Apertura	Número de Cuenta	Tipo	Estado
2013/07/18	473100051423	Ahorros	Activa - Vigente

Se expide por solicitud del titular, a los 12 días del mes de Agosto de 2026.

¡Recuerde que aquí lo tiene todo!

PAULA A ROJAS LOPEZ
Asesora Senior Equipo de Experiencia de Cliente
parojas@davivienda.com

Davivienda no es responsable por la utilización, revelación, exhibición de la información contenida en el presente documento por parte del Cliente frente a terceros.

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

SOI

DAVIVIENDA

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT	NUMERO DE IDENTIFICACION	830021022
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		AGENCIA DE LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	
CIUDAD/MUNICIPIO	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	DEPARTAMENTO:	BOGOTA - DISTRITO CAPITAL
DIRECCIÓN	CLL 26 #51 - 53 TRR. BENEFICENCIA P. 3	TELÉFONO	7491535
TIPO APORTANTE	01-EMPLEADOR	CLASE APORTANTE	B-MENOS DE 200 COTIZANTES
TIPO EMPRESA	PUBLICA	ACTIVIDAD ECONOMICA	Actividades reguladoras y facilitadoras de la act
FORMA DE PRESENTACIÓN	UNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA)		SI	

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NUMERO PLANILLA		6033441789	TIPO DE PLANILLA				E-EMPLEADOS
PERIODO COTIZACIÓN OTROS	MES	agosto AÑO 2026	PERIODO COTIZACIÓN SALUD	MES	septiembre AÑO		2026
DIAS DE MORA		0					
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd)		2026/09/03	NUMERO AUTORIZACIÓN				622105137

TOTAL APORTES A PENSIÓN

CÓDIGO	ADMINISTRADORA NOMBRE	No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	APORTES VOLUNTARIOS COTIZANTE	FSP SOLIDARIDAD	FSP SUBSISTENCIA	MORA COTIZACIÓN	MORA FSP	TOTALES APORTES	TOTALES MORA	TOTALES VALOR PAGADO
230301	230301-PORVENIR	1	$ 1.088.600	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 1.088.600	$ 0	$ 1.088.600
25-14	25-14 COLPENSIONES	15	$ 17.338.200	$ 0	$ 0	$ 309.700	$ 309.700	$ 0	$ 0	$ 17.957.600	$ 0	$ 17.957.600
230201	230201-PROTECCION	3	$ 7.238.500	$ 0	$ 0	$ 226.400	$ 226.400	$ 0	$ 0	$ 7.691.300	$ 0	$ 7.691.300
SUBTOTALES:										**$ 26.737.500**	**$ 0**	**$ 26.737.500**

TOTAL APORTES A SALUD

CÓDIGO	ADMINISTRADORA NOMBRE	No COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD NÚMERO AUTORIZACIÓN	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD VALOR	LICENCIA MATERNIDAD NÚMERO AUTORIZACIÓN	LICENCIA MATERNIDAD VALOR	SALDO A FAVOR PLANILLA	SALDO A FAVOR VALOR	LIQUIDACIÓN COTIZACIÓN	LIQUIDACIÓN VALOR ADRES	MORA COTIZACIÓN	MORA VALOR ADRES	TOTALES APORTES	TOTALES MORA	TOTALES DESCUENTO	TOTALES VALOR PAGADO
EPS005	EPS005-SANITAS S.A	10				$ 0		$ 0	$ 5.483.700	$ 0	$ 0	$ 0	$ 5.483.700	$ 0	$ 0	$ 5.483.700
EPS001	EPS001-ALIANSALUD S.A	1				$ 0		$ 0	$ 198.200	$ 0	$ 0	$ 0	$ 198.200	$ 0	$ 0	$ 198.200
EPS008	EPS008-COMPENSAR	4		$ 0		$ 0		$ 0	$ 3.175.700	$ 0	$ 0	$ 0	$ 3.175.700	$ 0	$ 0	$ 3.175.700
EPS017	EPS017-FAMISANAR	4		$ 0		$ 0		$ 0	$ 1.081.900	$ 0	$ 0	$ 0	$ 1.081.900	$ 0	$ 0	$ 1.081.900
SUBTOTALES:													**$ 9.939.500**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 9.939.500**

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

CÓDIGO	ADMINISTRADORA NOMBRE	No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IRP NÚMERO AUTORIZACIÓN	INCAPACIDAD IRP VALOR	PAGO A OTROS RIESGOS	SALDO A FAVOR PLANILLA	SALDO A FAVOR VALOR	LIQUIDACIÓN COTIZACIÓN	TOTALES APORTES	TOTALES MORA	TOTALES DESCUENTO	TOTALES VALOR PAGADO
14-23	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A	19		$ 0	$ 0		$ 0	$ 1.058.000	$ 1.058.000	$ 0	$ 0	$ 1.058.000
SUBTOTALES:									**$ 1.058.000**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 1.058.000**

TOTAL APORTES A CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

CÓDIGO	ADMINISTRADORA NOMBRE	No COTIZANTES	TOTALES APORTES	TOTALES MORA	TOTALES VALOR PAGADO
CCF22	CCF22-COLSUBSIDIO	19	$ 6.417.300	$ 0	$ 6.417.300
SUBTOTALES:			**$ 6.417.300**	**$ 0**	**$ 6.417.300**

TOTAL APORTES A OTROS PARAFISCALES

CÓDIGO	ADMINISTRADORA NOMBRE	No COTIZANTES	TOTALES APORTES	TOTALES MORA	TOTALES VALOR PAGADO
PAICBF	PAICBF - ICBF - INSTITUTO DE BIENESTAR FAMILIAR	2	$ 1.243.300	$ 0	$ 1.243.300
PASENA	PASENA - SENA	2	$ 828.900	$ 0	$ 828.900
SUBTOTALES:			**$ 2.072.200**	**$ 0**	**$ 2.072.200**

LIQUIDACION DETALLADA APORTES

| Nº | DATOS DEL COTIZANTE: IDENTIFICACION | NOMBRES | TIPO COTIZANTE | SUBTIPO COTIZANTE | SALARIO BÁSICO | TIPO DE SALARIO | COLOMBIANO EXTRANJERO | RETORNA TRIBUTARIA | NOVEDADES: ING | RET | TDE | TDP | TAP | COR | VSP | VST | SLN | COM | IGE | LMA | VAC | AVP | VCT | IRP | SEGURIDAD SOCIAL: PENSION ADMIN | DIAS COT | IBC | COTIZACIÓN | FSP SUBSISTENCIA | FSP SOLIDARIDAD | APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR | APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADO | INDICADOR TARIFA ESPECIAL | TOTAL APORTE | SALUD ADMIN | DIAS COT | IBC | COTIZACIÓN | VALOR ADRES | TOTAL APORTE | ARP ADMIN | DIAS COT | IBC | CENTRO DE TRABAJO | TOTAL APORTE | PARAFISCALES: CCF DIAS COT | IBC | CCF ADMIN | CCF TOTAL APORTE | SENA TOTAL APORTE | ICBF TOTAL APORTE | ESAP TOTAL APORTE | MINEDU TOTAL APORTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

SOI

DAVIVIENDA

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	NIT	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	830021022
NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL	AGENCIA DE LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA		
CIUDAD/MUNICIPIO:	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	DEPARTAMENTO:	BOGOTA - DISTRITO CAPITAL
DIRECCIÓN:	CLL 26 451 - 53 TRR BENEFICENCIA P. 3	TELÉFONO:	7491535
TIPO APORTANTE:	01-EMPLEADOR	CLASE APORTANTE:	B MENOS DE 200 COTIZANTES
TIPO EMPRESA:	PUBLICA	ACTIVIDAD ECONOMICA	Actividades reguladoras y facilitadoras de la act
FORMA DE PRESENTACIÓN	UNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA)			SI

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA		**6033441789**	TIPO DE PLANILLA:		E-EMPLEADOS
PERIODO COTIZACIÓN OTROS	MES	agosto AÑO 2026	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES septiembre AÑO	2026
DIAS DE MORA:		0			
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd):		2026/09/03	NÚMERO AUTORIZACIÓN:		622105137

LIQUIDACION DETALLADA APORTES

| DATOS DEL COTIZANTE | | | | |

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

SOI

DAVIVIENDA

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT	NUMERO DE IDENTIFICACION	830021022
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		AGENCIA DE LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	
CIUDAD/MUNICIPIO	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	DEPARTAMENTO	BOGOTA - DISTRITO CAPITAL
DIRECCION	CLL 26 #51 - 53 TRR BENEFICENCIA P 3	TELÉFONO	7491535
TIPO APORTANTE	01-EMPLEADOR	CLASE APORTANTE	B-MENOS DE 200 COTIZANTES
TIPO EMPRESA	PUBLICA	ACTIVIDAD ECONOMICA	Actividades reguladoras y facilitadoras de la act
FORMA DE PRESENTACIÓN	UNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA)			SI

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA	6033441789	TIPO DE PLANILLA			E-EMPLEADOS
PERIODO COTIZACIÓN OTROS	MES agosto AÑO 2026	PERIODO COTIZACIÓN SALUD	MES septiembre AÑO		2026
DIAS DE MORA	0				
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd)	2026/09/03	NUMERO AUTORIZACIÓN			622105137

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

DATOS DEL COTIZANTE									NOVEDADES												SEGURIDAD SOCIAL																		PARAFISCALES				
																					PENSIÓN								SALUD								ARP					CCF	SENA	ICBF	ESAP	MINEDU
Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO EN EXTERIOR	RESIDENTE REFORMA TRIBUTARIA	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	COR	VSP	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	ADMIN	DIAS COT	IBC	COTIZACIÓN	FSP SUBSISTENCIA	FSP SOLIDARIDAD	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADO	INDICADOR TARIFA ESPECIAL	TOTAL APORTE	ADMIN	DIAS COT	IBC	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	TOTAL APORTE	ADMIN	DIAS COT	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTE	DIAS COT	IBC	ADMIN	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE
19	CC 79526701	ROMERO CESAR	DEPEND		$ 2.930.192	FIJO		SI																	25-14 COLPENSIONES	30	$ 2.930.192	$ 468.900	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 468.900	EPS017-FAMISANAR	30	$ 2.930.192	$ 117.300	$ 0	$ 117.300	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	30	$ 2.930.192		$ 30.600	30	$ 2.930.192	$CCF22-COLSUBSIDIO	$ 117.300	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
20	CC 79627128	RINCON GUERRERO JAVIER MAURICIO	DEPEND		$ 9.337.074	FIJO		SI																	25-14 COLPENSIONES	30	$ 9.337.074	$ 1.494.000	$ 46.700	$ 46.700	$ 0	$ 0	Normal	$ 1.587.400	EPS008-COMPENSAR	30	$ 9.337.074	$ 373.500	$ 0	$ 373.500	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	30	$ 9.337.074		$ 48.800	30	$ 9.337.074	$CCF22-COLSUBSIDIO	$ 373.500	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
21	CC 80060765	AMOROCHO CUELLAR LEONARDO	DEPEND		$ 5.687.956	FIJO		SI												14-15					25-14 COLPENSIONES	2	$ 379.198	$ 60.700	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 60.700	EPS008-COMPENSAR	2	$ 379.198	$ 15.200	$ 0	$ 15.200	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	2	$ 379.198		$ 0	2	$ 379.198	$CCF22-COLSUBSIDIO	$ 15.200	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
22	CC 80060765	AMOROCHO CUELLAR LEONARDO	DEPEND		$ 5.687.956	FIJO		SI												16-30					25-14 COLPENSIONES	15	$ 1.895.987	$ 303.400	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 303.400	EPS008-COMPENSAR	15	$ 1.895.987	$ 75.900	$ 0	$ 75.900	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	15	$ 1.895.987		$ 0	15	$ 1.895.987	$CCF22-COLSUBSIDIO	$ 75.900	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
23	CC 80060765	AMOROCHO CUELLAR LEONARDO	DEPEND		$ 5.687.956	FIJO		SI																	25-14 COLPENSIONES	13	$ 2.464.781	$ 394.400	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 394.400	EPS008-COMPENSAR	13	$ 2.464.781	$ 98.600	$ 0	$ 98.600	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	13	$ 2.464.781		$ 12.900	13	$ 2.464.781	$CCF22-COLSUBSIDIO	$ 98.600	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
24	CC 80149937	PERALTA ZAMORA JAVIER	DEPEND		$ 8.119.195	FIJO		SI																	25-14 COLPENSIONES	30	$ 8.119.195	$ 1.299.100	$ 40.600	$ 40.600	$ 0	$ 0	Normal	$ 1.380.300	EPS008-COMPENSAR	30	$ 8.119.195	$ 324.800	$ 0	$ 324.800	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	30	$ 8.119.195		$ 42.400	30	$ 8.119.195	$CCF22-COLSUBSIDIO	$ 324.800	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
25	CC 80356301	QUIJANO HERNANDEZ JUAN PABLO	DEPEND		$ 4.953.311	FIJO		SI																	25-14 COLPENSIONES	30	$ 4.953.311	$ 792.500	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 792.600	EPS017-FAMISANAR	30	$ 4.953.311	$ 198.200	$ 0	$ 198.200	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	30	$ 4.953.311		$ 51.800	30	$ 4.953.311	$CCF22-COLSUBSIDIO	$ 198.200	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
26	CC 80655776	PIRELA CASTAÑEDA LUIS MIGUEL	DEPEND		$ 13.469.600	FIJO		SI																	230201-PROTECCION	30	$ 13.469.600	$ 2.155.200	$ 67.400	$ 67.400	$ 0	$ 0	Normal	$ 2.290.000	EPS017-FAMISANAR	30	$ 13.469.600	$ 538.800	$ 0	$ 538.800	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	30	$ 13.469.600		$ 70.400	30	$ 13.469.600	$CCF22-COLSUBSIDIO	$ 538.800	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

Planilla Pagada
SOI
Planilla Pagada

TOTAL PAGADO: $ 46.224.500

2026/09/07 9:31 AM USUARIO: SOI CC1022409454

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

CERTIFICACIÓN DE PAGO DE APORTES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES

La suscrita **MARIA ALEJANDRA MALAGON CHOCONTA**, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 52.706.828 y con Tarjeta Profesional No.152030-T, de la Junta Central de Contadores, en mi condición de Revisor Fiscal de la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA, identificada con NIT: 830.021.022-3**, luego de examinar los estados financieros de la empresa de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas en Colombia, certifico que durante los últimos seis (6) meses calendario, la empresa ha realizado el pago de los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales exigidos por la ley y se encuentra al día y a paz y salvo por todo concepto relacionado con dichos aportes.

Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Dada en Bogotá, D.C., a los 03 días de septiembre de 2.026.

MARÍA ALEJANDRA MALAGÓN CHOCONTÁ
Revisora Fiscal
C.C 52.706.828
TP 152030-T

EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPÁ S.A. E.S.P.	GESTIÓN FINANCIERA Y CONTABLE	CÓDIGO	GF-FR-05
	CERTIFICADO DE SUPERVISOR	VERSIÓN	02
		FECHA DE EMISIÓN JULIO DE 2026	
	DOCUMENTO CONTROLADO	PÁGINA 1 DE 1	

LA SUSCRITA SUBGERENTE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TOCANCIPA SA ESP

CERTIFICA:

Que recibe a su entera satisfacción el servicio prestado por AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y SERVICIO DE CUNDINAMARCA, según contrato No. 080 de 2026, cuyo objeto es "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE REQUERIDO PARA EL POSIBLE DESARROLLO DE UN PROYECTO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TOCANCIPA SA ESP ", del periodo comprendido entre 27 de Julio del 2026 a 26 de Agosto del 2026.

La presente se expide en Tocancipa, a los 22 días del mes de Septiembre del año 2026 de acuerdo al acta 01 y autoriza el pago de la suma de TRECE MILLONES VEINTIUN MIL PESOS (13.721.000) M/CTE IVA INCLUIDO.

Cordialmente,

ELIANA PATRICIA BARON BUSTOS
Subgerente Administrativa
ESPT

Elaboró: Sara Marlen Rocha c – Profesional Almacén
Revisó: ELIANA PATRICIA BARON BUSTOS – SUBGERENTE ADMINISTRATIVO