AVALÚO RENTA

R113-25 AL R130-25
INMUEBLE RURAL
PREDIO EL TABLON– SIBATÉ.
PARCELAS PARA RENTA.



BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

Noviembre 30 de 2025

CONTENIDO

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA 5
2 INFORMACIÓN BÁSICA 6
2.1 TIPO DE INMUEBLE 6
2.2 OBJETO DEL AVALÚO 6
2.3 MÉTODO DEL AVALÚO 6
2.4 MUNICIPIO 6
2.5 VEREDA 6
2.6 DESTINACIÓN ACTUAL 6
2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO 6
2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS 6
2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO 7
2.10 FECHA DE LA VISITA 7
2.11 FECHA DEL INFORME 7
2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS 7
3 ASPECTOS JURÍDICOS 8
3.1 PROPIETARIO 8
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN 8
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA 8
3.4 CÓDIGO CATASTRAL 8
3.5 CONCEPTO JURÍDICO 8
3.6 ESTRATO 8
4 GENERALIDADES DEL SECTOR 9
4.1 LÍMITES 9
4.2 VEREDA PERICO 10
5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 11

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE 11
5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO 11
5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA 11
5.2.2 ÁREAS 15
5.2.3 LINDEROS 15
5.2.4 TOPOGRAFÍA 15
5.2.5 FORMA 15
5.2.6 VÍAS DE ACCESO 16
5.2.7 AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA 16
5.3 ACABADOS CONSTRUCTIVOS 17
5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS 17
5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 17
5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS 17
5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 17
5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES 17
5.4.4 SEGURIDAD 17
5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS 17
6 NORMATIVIDAD 18
7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES 21
8 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS 23
8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA 23
8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA 23
8.3 MEMORIAS DE CALCULO 23

9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DE RENTA DEL INMUEBLE 28

10 DECLARACIÓN CUMPLIMIENTO 29

11 REGISTRO FOTOGRÁFICO 30

12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR 33

Fin de página.

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA





COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

Latitud: 4°28'45.7"N

Longitud: 74°16'15.1"W

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor de renta de una parcela del inmueble de mayor extensión denominado El Tablón.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación de Mercado.

2.4 MUNICIPIO

Sibaté.

2.5 VEREDA

Perico.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Lote sin uso actual.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º 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.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Libertad y Tradición No. 051-5170, impreso el 02 de septiembre del 2025 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.
- Escritura Pública 568 del 24 de mayo de 1921.

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor de renta de una parcela del inmueble a hoy, de modo que, al haber sido sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

21 de noviembre de 2025.

2.11 FECHA DEL INFORME

30 de noviembre de 2025.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

2 de septiembre de 2025.

Fin de página.

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA NIT . 8999990721

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública 797 del 21 de julio de 2014 de la Notaría Única de Cota.

MODO DE ADQUISICIÓN: Compraventa.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

051-5170

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

25740000000000010029000000000

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

No aplica por ser un predio de uso institucional.

Fin de página.

4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Sibaté es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca, ubicado en la provincia de Soacha, a 27 km al suroccidente de Bogotá. Hace parte de Bogotá Región Metropolitana. A Sibaté se llega a través de la Autopista Sur, por la variante del Embalse del Muña. Es uno de los municipios más reconocidos a nivel nacional por la variedad de sus cultivos (fresas, papa y arveja), su oferta turística, su riqueza cultural y los centros psiquiátricos que funcionan en el mismo desde mitad del siglo XX.



4.1 LÍMITES

El municipio de Sibaté, se ubica al sur del departamento de Cundinamarca, siendo sus límites los siguientes:

Norte: con el municipio de Soacha.

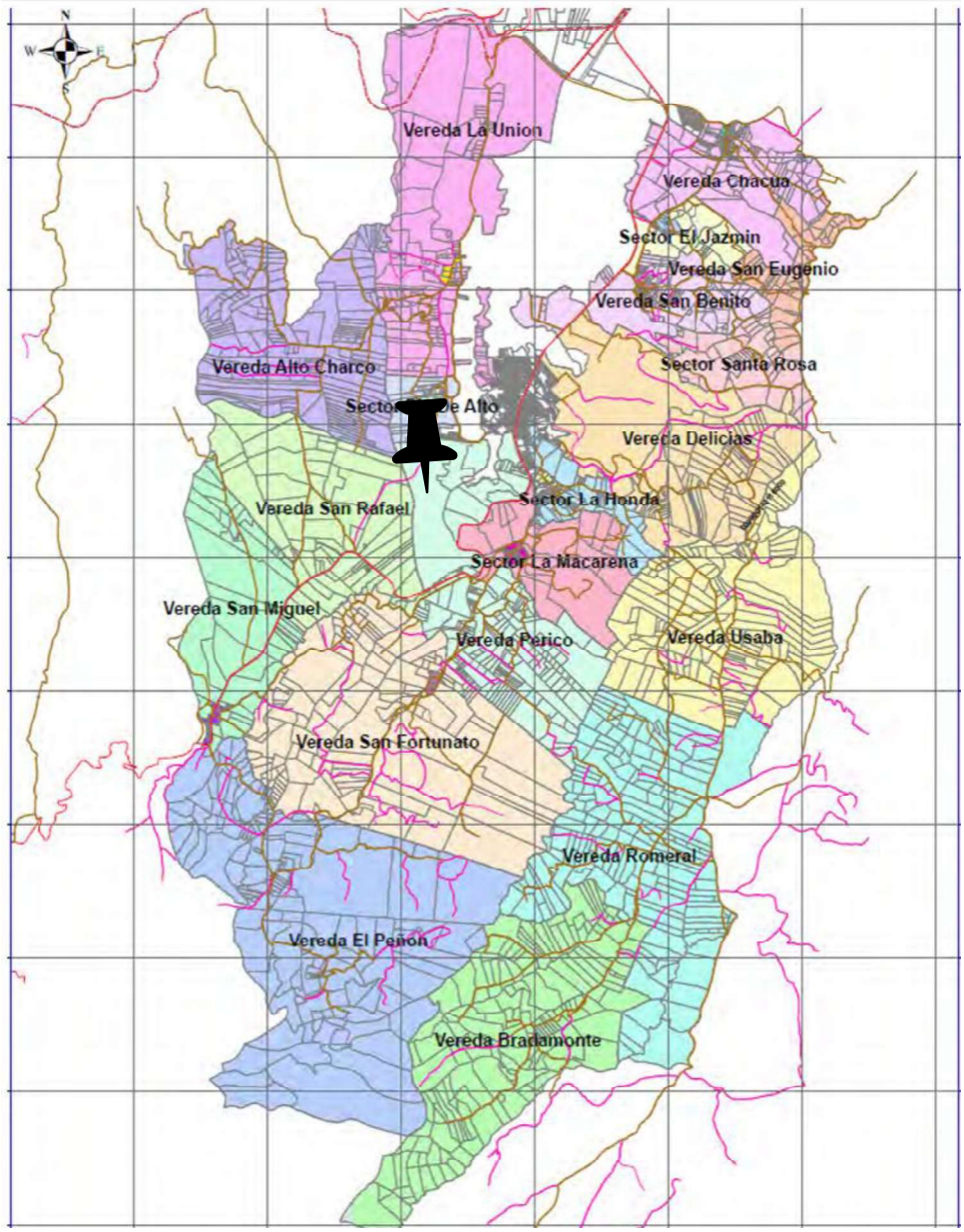
Sur: con los municipios de Pasca y Fusagasugá.

Oriente: con el municipio de Soacha.

Occidente: con los municipios de Silvania y Granada.

4.2 VEREDA PERICO

Según la división política del área rural de Sibaté el predio se encuentra en la Vereda Perico.



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

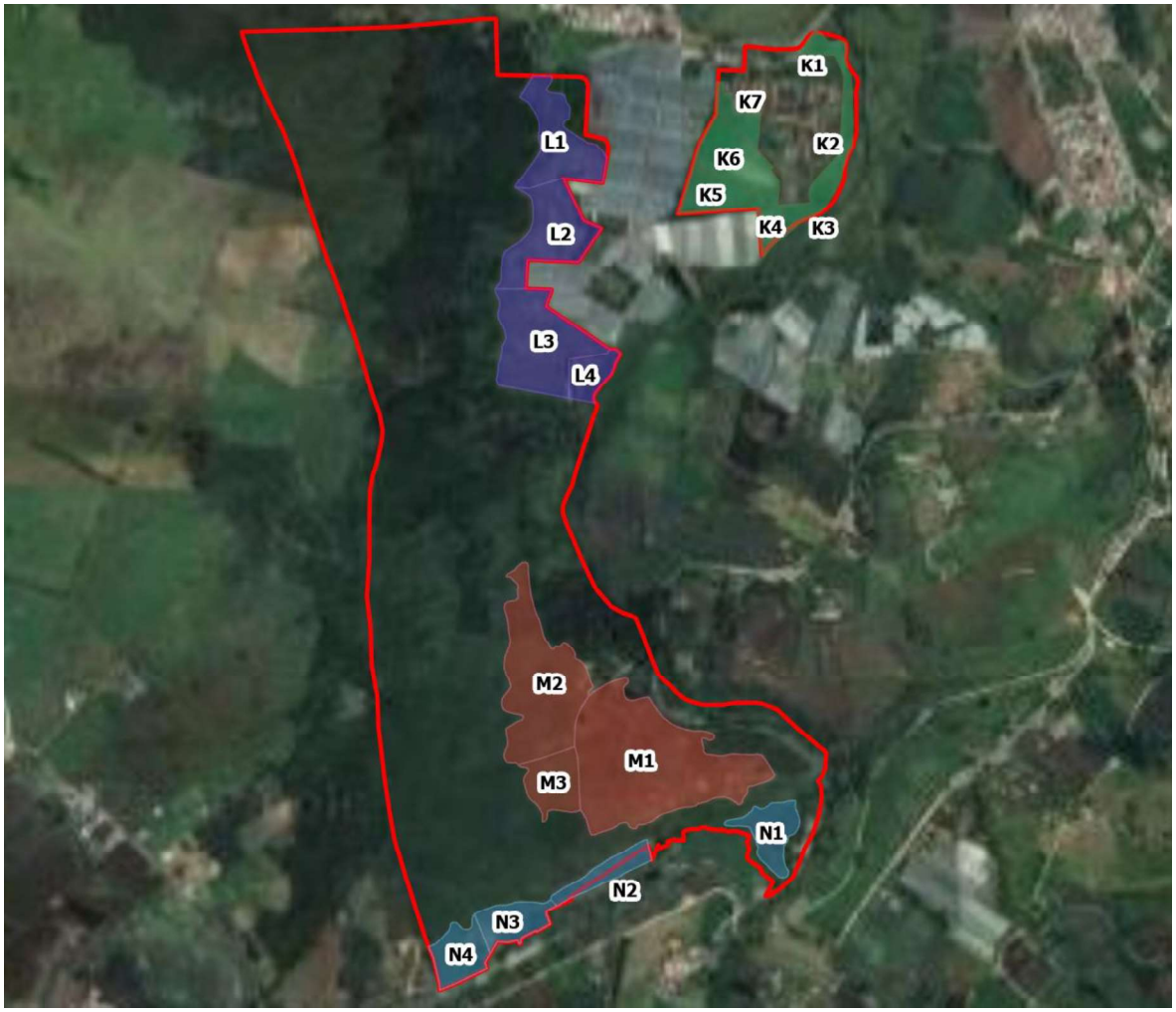
5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se ubica en la vereda Perico a 1 km aproximadamente de la zona urbana principal de Sibaté, zona occidental.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente informe es un lote de terreno rural de destinación agropecuaria zonificada en parcelas de la siguiente manera para el cálculo de renta.

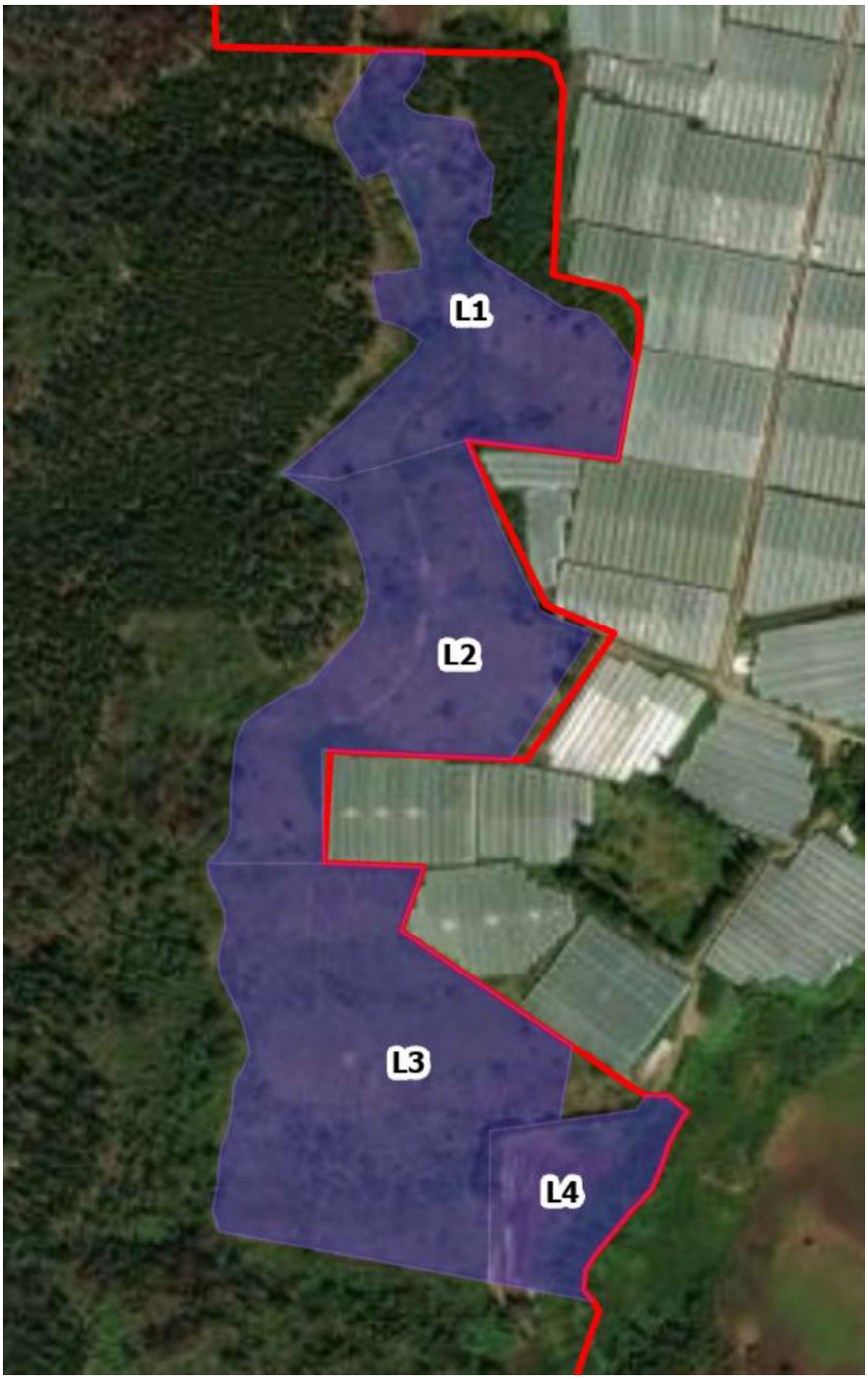


La sectorización de las parcelas se determina de acuerdo con condiciones similares de topografía, accesibilidad y aptitudes del suelo.

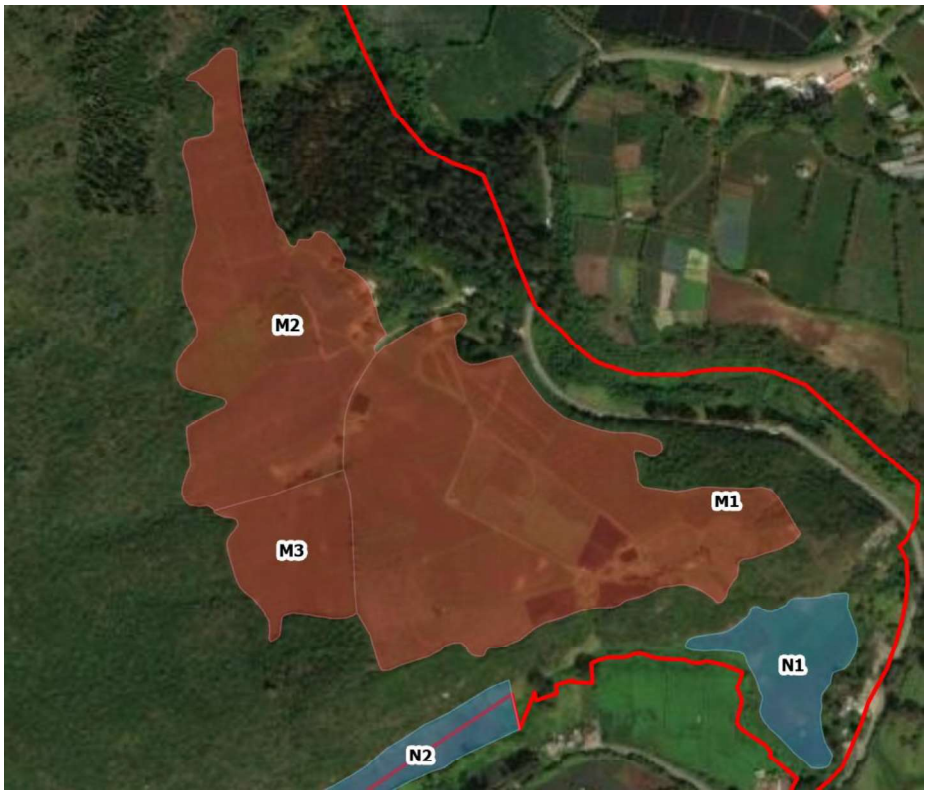
SECTOR K



SECTOR L



SECTOR M Y N





5.2.2 ÁREAS

Área de terreno catastral: 153,25 Ha.

Id	SECTOR	PARCELA	AREA
1	K	K1	0,59
2	K	K2	0,63
3	K	K3	0,75
4	K	K4	0,55
5	K	K5	1,56
6	K	K6	1,98
7	K	K7	0,73
8	L	L1	2,39
9	L	L2	2,74
10	L	L3	4
11	L	L4	0,97
12	M	M1	9,56
13	M	M2	5,72
14	M	M3	1,64
15	N	N1	1,47
16	N	N2	1,03
17	N	N3	1,37
18	N	N4	1,5

Nota: Las áreas son medidas de manera aproximada con su identificación en campo y dibujo con apoyo de imagen satelital.

5.2.3 LINDEROS

Contenidos en la Escritura Pública 797 del 21 de julio de 2014 de la Notaría Única de Cota.

Fuente: Certificado de Libertad y Tradición No. 051-5170 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.

5.2.4 TOPOGRAFÍA

La topografía que el predio presenta es inclinada.

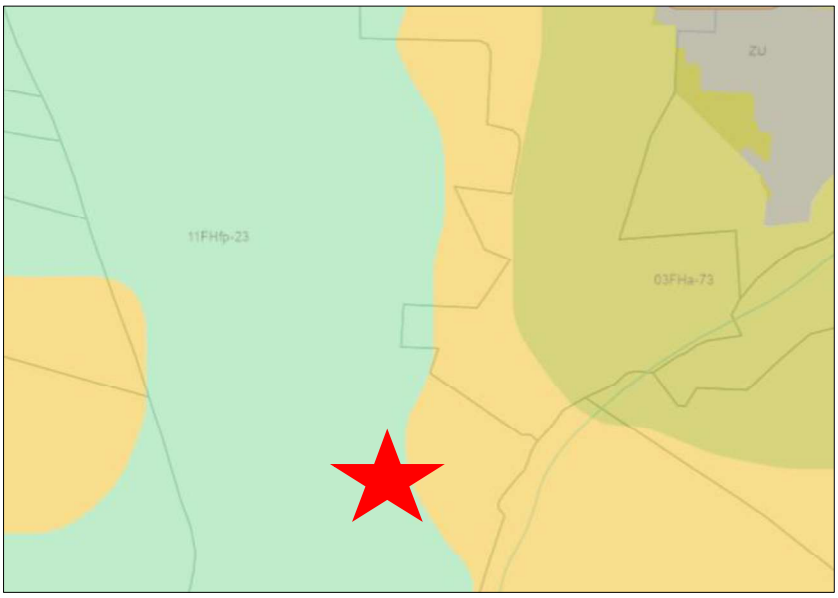
5.2.5 FORMA

Irregular.

5.2.6 VÍAS DE ACCESO

Al predio se accede por la vía veredal que conduce a la vereda Santa Rosita, pasando por el Sena, por vía destapada en regular estado de conservación.

5.2.7 AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA



Código Divipola: 25740
Símbolo: 11FHfp-23
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 11
Unidad climática: FH - Frío Húmedo
Pendiente: f
Forma de la pendiente: Moderadamente empinada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta
Fluctuación del nivel freático: No se presenta
Profundidad efectiva: No se presenta
Horizontes densicos: No se presenta
Fragmentos gruesos en el perfil: No se presenta
Contenido de yeso: No se presenta
Drenaje artificial: No aplica por metodología
Acidez intercambiable: No aplica por metodología
Misceláneos y otros: No se presenta
Valor potencial: 23
Observaciones: Suelos de rocas clásticas limoarcillosas y depósitos de espesor variable de ceniza volcánica; texturas mediana/finas y finas, bien drenados, muy superficiales a moderada/profundos; fertilidad química moderada a baja
Fecha actualización: 2015
Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined
Simbolo Correlación Suelos:
has: 365.6877075348639
dept: 25
Estudio: AHT Municipio de Sibaté

Fuente: *https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral*

5.3 ACABADOS CONSTRUCTIVOS

No Aplica.

5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con acueducto veredal, pero sin cobertura de servicio de energía, agua potable o gas.

5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas.

5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no presenta servidumbres, cesiones y/o afectaciones viales.

5.4.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

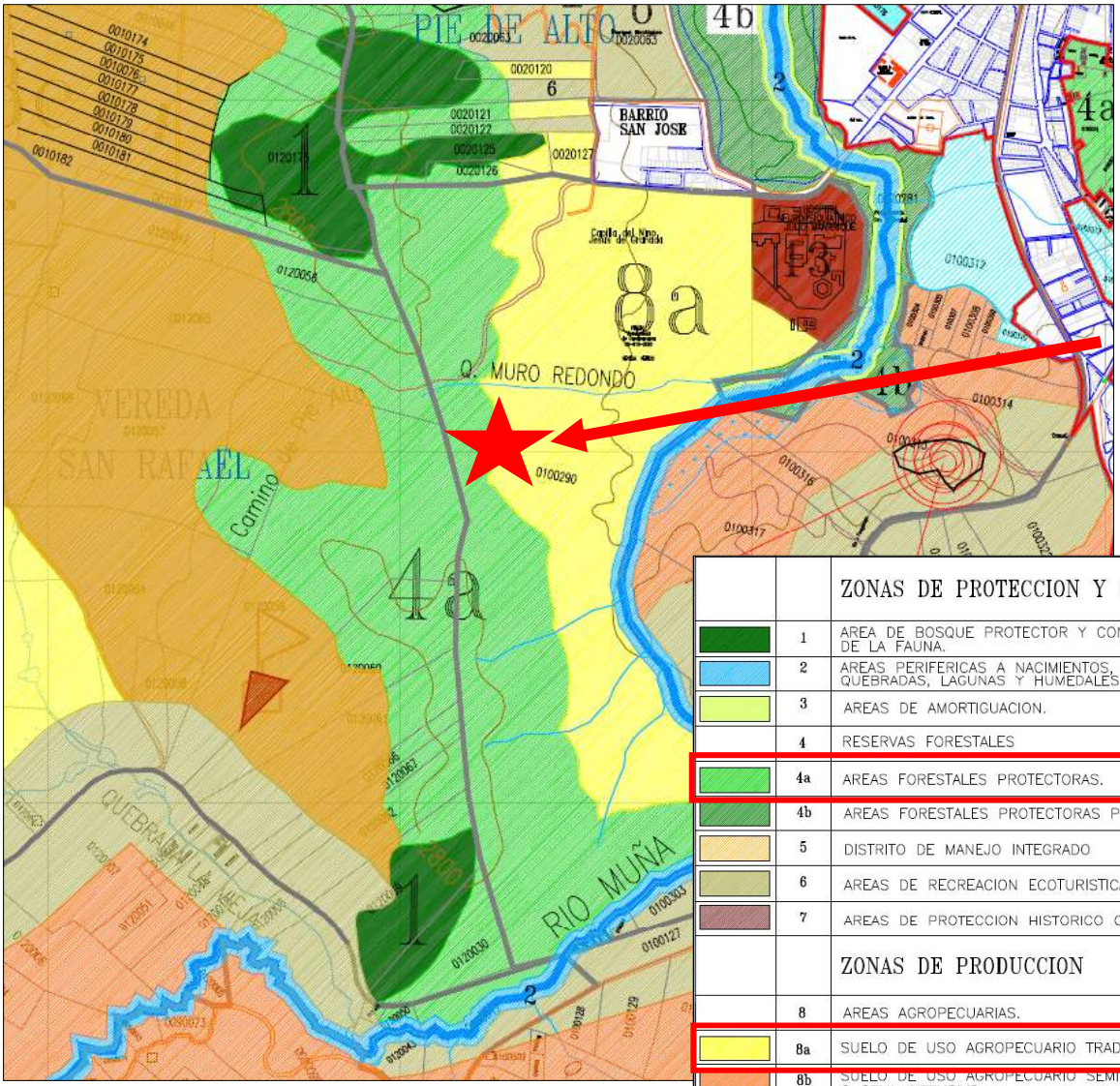
5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

Fin de página.

6 NORMATIVIDAD

De acuerdo con el Plan de Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sibaté, reglamentado por el Acuerdo 11 de 2002 y modificado por el Acuerdo 29 de 2010 y el Acuerdo 11 de 2016 y sus planos anexos, el predio presenta la siguiente reglamentación urbanística:



		ZONAS DE PROTECCION Y CONSERVACION
	1	AREA DE BOSQUE PROTECTOR Y CONSERVACION DE LA FAUNA.
	2	AREAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS, LAGUNAS Y HUMEDALES EN GENERAL.
	3	AREAS DE AMORTIGUACION.
	4	RESERVAS FORESTALES
	4a	AREAS FORESTALES PROTECTORAS.
	4b	AREAS FORESTALES PROTECTORAS PRODUCTORAS.
	5	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO
	6	AREAS DE RECREACION ECOTURISTICA
	7	AREAS DE PROTECCION HISTORICO CULTURAL
		ZONAS DE PRODUCCION
	8	AREAS AGROPECUARIAS.
	8a	SUELO DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL
	8b	SUELO DE USO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO.
	8c	SUELO DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO.
	9	AREAS MINERAS — Licencias Mineras Expedientes Vivos (en etapa de explotación) Según MINERCOL-Min. Minas y Energía.
	9a	AREAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION.
	10	CORREDOR SERVICIOS RURALES.
	11	AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.
	12	PLANTA TRATAMIENTO DE BASURAS Y ESCOMBRERA A-ALTERNATIVA LA UNION B-ALTERNATIVA DELICIAS

ARTÍCULO 42.- Áreas de Reserva Forestal. ***(MODIFICADO POR EL ARTICULO DIECISEIS DEL ACUERDO No. 29 de 2010)***

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Se distinguen en el Municipio de Sibaté- Cundinamarca las siguientes áreas del suelo con vocación forestal:

1. Áreas forestales protectoras. Su finalidad exclusiva es la protección de aguas, suelos, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables y se identifican con el Número Cuatro a (4 a) en el Plano No. Dos (2) de usos del suelo rural, el cual forma parte integral del presente Acuerdo y se localizan en el Alto del Zarzo, Bretaña El Ramal, cuchilla de Peñas Blancas, costado oriental y sur-occidental de la quebrada Aguas Blancas, áreas occidentales de la confluencia de las veredas San Miguel y San Rafael – Alto Charco, áreas longitudinales al cerro de Boquerón, áreas perimetrales a la Represa del Muña. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

   Uso Principal: Conservación de flora y recursos conexos.
   Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
   Usos Condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles; aprovechamiento persistente de los productos forestales secundarios; infraestructura turística, deportiva y cultural; y vivienda del propietario y/o administrador.
   Usos Prohibidos: Todos los demás.

ARTÍCULO 47.- Zonas de Producción. ***(MODIFICADO POR LOS ARTICULOS SESENTA Y TRES, Y SETENTA DEL ACUERDO No. 29 DE 2010)*** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad o densidad.

Teniendo en cuenta los criterios sociales, económicos, ambientales, condiciones físicas determinadas por la red hidrográfica el balance hídrico, la geología, geomorfología, calidad de suelo, pendiente del terreno, los usos actuales, presencia de los recursos forestales,

mineros y la localización geográfica se clasifican, definen y delimitan en el **Plano No. Dos (2) de usos del suelo rural**, los cuales hacen parte integral del presente Acuerdo, así:

Áreas Agropecuarias.- Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y ganadería, y se clasifican en subzonas de uso agropecuario tradicional, uso agropecuario semimecanizado ó semiintensivo y uso agropecuario mecanizado ó intensivo:

a. **Subzona de uso Agropecuario Tradicional.** Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana capacidad agrológica y se identifican **con el No. Ocho a (8 a)** en el **Plano No. Dos (2) de usos del suelo rural**, el cual hace parte integral del presente Acuerdo y se localizan en las veredas de El Peñón, San Fortunato, San Miguel, San Rafael, Alto Charco, La Unión, Perico**.** Se determinan como usos del suelo los siguientes:

   Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal.

   De los usos compatibles: Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

   Usos condicionados: Granjas porcinas, recreación, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria.

   Usos prohibidos: Todos los demás.

Se determinan para la subzona de uso agropecuario tradicional las siguientes disposiciones:

Los predios deben dedicar mínimo el 20% del área del terreno para uso forestal protector productor, para la ampliación de la malla ambiental Municipal. ***(INCISO DEROGADO POR EL ARTICULO SETENTA DEL ACUERDO No. 29 DE 2010)***.

Fin de página.

7 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 en materia del presente informe, así como consideraciones generales del este.

Las características generales del sector.
La ubicación específica del Inmueble.
La disponibilidad de agua y servicios públicos básicos.
Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.

El inmueble se ubica en la vereda Perico a 1 km aproximadamente de la vía Sibaté – Soacha.

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes, se aprueban los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda o se ponga en venta o renta sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

Se deja aclaración de que acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º 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.

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

8.1 METODOLOGIA 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.

8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el fin de llegar a una adecuada determinación del valor comercial de renta, 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 urbano, para la determinación del valor de renta se utiliza el método de comparación de mercado.

8.3 MEMORIAS DE CALCULO

Para la determinación de los nuevos valores de canon de arrendamiento de las parcelas que conforman el predio “La Colina”, ubicado en la vereda Las Delicias del municipio de Sibaté, se llevó a cabo un análisis de mercado de rentas rurales vigentes, complementado con la revisión de las condiciones productivas, ubicación y accesibilidad de cada unidad predial.

Este análisis se basó en la recolección de información de arriendos rurales actuales dentro del municipio y su zona de influencia, incluyendo veredas con características

agroecológicas comparables con énfasis en parcelas dedicadas a cultivos de papa, fresa y mazorca, que representan la vocación productiva dominante en el área.

En principio se efectuó la identificación de ofertas reales de arrendamiento rural en la vereda Las Delicias y sectores adyacentes, mediante visitas directas y consultas con arrendatarios y propietarios activos. Las fuentes fueron verificadas y documentadas, garantizando la representatividad de los datos frente a las condiciones locales. Luego de esto las ofertas se normalizaron a unidades homogéneas de valor mensual por hectárea (ha/mes), eliminando posibles sesgos por tamaño o modalidad de arriendo.

Los valores a adoptar para cada parcela se definen de acuerdo con la información de mercado disponible, las condiciones particulares de localización y la política institucional de la **Beneficencia de Cundinamarca**, según la cual los **nuevos canones de arrendamiento no pueden ser inferiores a los previamente establecidos**. En consecuencia, los valores determinados en este estudio aseguran coherencia con las rentas rurales vigentes, preservando la rentabilidad institucional y garantizando equidad entre los arrendatarios.

Como valores base se determinó el siguiente estudio estadístico condicionado en dos referentes de valor, el primero dado para predios con condiciones de accesibilidad buena y buen potencial agrícola, y el segundo estudio determinado por los valores para predios de extensión considerable y con acceso limitado a vías carreteables.

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	OFERTA DE CANON	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR DE CANON POR HA	CONTACTO	FUENTE
1	VEREDA LAS DELICIAS PARCELA EL ESCONDITE 2 PARCELA 8	2	$ 260.043	0%	$ 260.043	$ 130.022	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
3	VEREDA DELICIAS PARCELA JJ VARGAS 4 PARCELA 3A	0,4	$ 262.792	0%	$ 262.792	$ 656.980	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
2	VEREDA DELICIAS PARCELA JJ VARGAS 3 PARCELA 1	1,2803	$ 414.622	0%	$ 414.622	$ 323.848	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
3	Vereda Delicias PARCELA CASA BLANCA 2	2,0385	$ 616.119	0%	$ 616.119	$ 302.241	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
4	INSTITUTO CAMPESTRE PARCELA CAMPESTRE 4	3,0224	$ 426.647	0%	$ 426.647	$ 141.162	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
5	VEREDA DELICIAS PARCELA EL ESCONDITE 1 PARCELA 17	3,416	$ 1.076.324	0%	$ 1.076.324	$ 315.083	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
6	VEREDA DELICIAS PARCELA EL ESCONDITE 2 PARCELA 9	3,9118	$ 493.004	0%	$ 493.004	$ 126.030	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO

Estudio 1

Estudio agrupa los predios de mayor tamaño o aquellos con limitaciones de acceso, pendiente o disponibilidad de agua, donde la capacidad productiva y el interés del arrendatario tienden a ser menores. Resaltadas con color naranja claro.

PROMEDIO	$ 132.404
DESV. ESTÁNDAR	$ 7.842
COEF. VARIACIÓN	5,92%
LÍMITE SUPERIOR	$ 140.247
LÍMITE INFERIOR	$ 124.562

En este caso, se adopta el límite superior de $140.247 por hectárea/mes como valor de referencia aplicable a las parcelas de mayor extensión, coherente con las condiciones de mercado y el comportamiento histórico de los arriendos rurales en la zona.

Estudio 2

Estudio para parcelas terrenos de menor extensión, con acceso vehicular, buenas condiciones de riego y proximidad al casco urbano, que presentan un mayor potencial agrícola y, por tanto, una renta más alta. Resaltadas con color azul claro.

PROMEDIO	$ 313.724
DESV. ESTÁNDAR	$ 10.867
COEF. VARIACIÓN	3,46%
LÍMITE SUPERIOR	$ 324.591
LÍMITE INFERIOR	$ 302.857

Dado el bajo nivel de dispersión y la consistencia entre las ofertas analizadas, se adopta como valor representativo de mercado el límite superior de $324.591 por hectárea/mes, el cual refleja el comportamiento predominante de los arrendamientos rurales vigentes para parcelas con condiciones favorables de acceso y productividad.

Ahora bien, ambas tendencias se consideran estadísticamente consistentes, con coeficientes de variación inferiores al 6%, lo que demuestra homogeneidad en los datos y fiabilidad en los resultados. Estos valores se emplean como base para la determinación de los nuevos cánones de arrendamiento de las 18 parcelas del predio “El Tablon”, garantizando que se mantengan dentro de los rangos de mercado observados y que no sean inferiores a los valores previamente establecidos.

Id	SECTOR	PARCELA	AREA	RENT_X_HA	VALOR_IVA	VALOR SIN IVA	VALOR CANON
1	K	K1	0,59	$ 324.591	$ 54.564	$ 287.179	$ 341.743
2	K	K2	0,63	$ 324.591	$ 32.650	$ 171.842	$ 204.492
3	K	K3	0,75	$ 324.591	$ 38.869	$ 204.574	$ 243.443
4	K	K4	0,55	$ 324.591	$ 28.504	$ 150.021	$ 178.525
5	K	K5	1,56	$ 324.591	$ 80.848	$ 425.514	$ 506.362
6	K	K6	1,98	$ 324.591	$ 102.614	$ 540.076	$ 642.690
7	K	K7	0,73	$ 324.591	$ 37.833	$ 199.119	$ 236.951
8	L	L1	2,39	$ 132.404	$ 50.525	$ 265.921	$ 316.446
9	L	L2	2,74	$ 132.404	$ 57.924	$ 304.864	$ 362.788
10	L	L3	4	$ 132.404	$ 84.561	$ 445.057	$ 529.617
11	L	L4	0,97	$ 324.591	$ 50.271	$ 264.583	$ 314.853
12	M	M1	9,56	$ 324.591	$ 495.451	$ 2.607.639	$ 3.103.090
13	M	M2	5,72	$ 324.591	$ 296.442	$ 1.560.219	$ 1.856.661
14	M	M3	1,64	$ 324.591	$ 86.089	$ 453.098	$ 539.187
15	N	N1	1,47	$ 324.591	$ 76.183	$ 400.965	$ 477.149
16	N	N2	1,03	$ 324.591	$ 53.380	$ 280.949	$ 334.329
17	N	N3	1,37	$ 324.591	$ 71.001	$ 373.689	$ 444.690
18	N	N4	1,5	$ 324.591	$ 77.738	$ 409.148	$ 486.887

SECTOR K

Este sector presenta parcelas entre 0,55 y 1,98 ha, con buena accesibilidad y continuidad productiva. Su localización estratégica dentro del predio y el tamaño medio-alto justifican la adopción del valor $324.591/ha. Los cánones resultantes se ubican entre $178.525 y $642 .690, en línea con la productividad esperada y con valores previos registrados en el predio, sin reducciones frente a rentas históricas, tal como exige la Beneficencia.

SECTOR L

El sector L agrupa parcelas de tamaño mayor (entre 0,97 y 4 ha), pero con condiciones de accesibilidad y productividad inferiores respecto al sector K. Por ello se utiliza el valor diferenciado de $132.404/ha, correspondiente al segundo estudio estadístico. Los cánones resultantes (entre $314.853 y $529.617) reflejan esta condición intermedia y mantienen consistencia con la tendencia general del mercado local para predios agropecuarios de mayor extensión.

SECTOR M

Es el conjunto con mayor tamaño promedio, destacando la parcela M1 con 9,56 ha, lo que permite un uso agropecuario más intensivo y estable. e mantiene el valor alto del mercado ($324.591/ha), dando como resultado cánones entre $539.187 y $3.103.090, valores coherentes con el potencial productivo y con la escala de explotación posible en estas áreas.

SECTOR N

Este sector presenta parcelas entre 1,03 y 1,50 ha, con condiciones similares al sector K, razón por la cual se emplea el valor $324.591/ha. Los cánones oscilan entre $334.329 y $486.887, evidenciando homogeneidad y coherencia entre superficie y renta adoptada.

9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DE RENTA DEL INMUEBLE

ID AVALUO	PARCELA	AREA	VALOR SIN IVA	VALOR CANON
R113-25	K1	0,59	$ 287.179	$ 341.743
R114-25	K2	0,63	$ 171.842	$ 204.492
R115-25	K3	0,75	$ 204.574	$ 243.443
R116-25	K4	0,55	$ 150.021	$ 178.525
R117-25	K5	1,56	$ 425.514	$ 506.362
R118-25	K6	1,98	$ 540.076	$ 642.690
R119-25	K7	0,73	$ 199.119	$ 236.951
R120-25	L1	2,39	$ 265.921	$ 316.446
R121-25	L2	2,74	$ 304.864	$ 362.788
R122-25	L3	4	$ 445.057	$ 529.617
R123-25	L4	0,97	$ 264.583	$ 314.853
R124-25	M1	9,56	$ 2.607.639	$ 3.103.090
R125-25	M2	5,72	$ 1.560.219	$ 1.856.661
R126-25	M3	1,64	$ 453.098	$ 539.187
R127-25	N1	1,47	$ 400.965	$ 477.149
R128-25	N2	1,03	$ 280.949	$ 334.329
R129-25	N3	1,37	$ 373.689	$ 444.690
R130-25	N4	1,5	$ 409.148	$ 486.887

Por medio del presente certifico que:
No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.
No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.

Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es mi opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **noviembre 30 de 2025** es como está estipulada según tabla de avalúos.

Ing. OSCAR MATEO RUIZ G.
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA-AVAL 1018473790

10 DECLARACIÓN CUMPLIMIENTO

Que el avaluador, directivos y demás miembros participantes en la elaboración, revisión y aprobación del presente informe valuatório no tienen 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 a la Beneficencia de Cundinamarca.

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.

MARÍA ESTEFANY CAMACHO DE LA CRUZ
Jefe de Gestión Integral de Bienes Inmuebles

Ing. OSCAR MATEO RUIZ G.
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos

Ing. FELIZ TRIANA BENAVIDES
Ingeniero Civil - Avaluador

11 REGISTRO FOTOGRÁFICO


















CERTIFICADO RAA AVALUADOR

PIN de Validación: ad610a80

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) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018473790, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018473790.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO 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 **15 Feb 2021** | Régimen **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 **15 Feb 2021** | Régimen **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 **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: ad610a80

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Feb 2021

Régimen
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
15 Feb 2021

Régimen
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
15 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ad610a80

https://www.raa.org.co

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
15 Feb 2021	**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
15 Feb 2021	**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
15 Feb 2021	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 169 A 51 14 INTERIOR 3 CASA 137
Teléfono: 3504062560
Correo Electrónico: mateo.ruiz.t95@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018473790.

PIN de Validación: ad610a80

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO 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

ad610a80

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal