# AVALÚO RENTA

**INMUEBLE RURAL**
**PARCELAS PREDIO LA COLONIA**
**VEREDA LAS DELICIAS– SIBATÉ.**



**BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA**

Octubre 20 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 ..... 6
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 LAS DELICIAS ..... 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 ..... 18
5.2.3 LINDEROS ..... 20
5.2.4 TOPOGRAFÍA ..... 20
5.2.5 FORMA ..... 20
5.2.6 VÍAS DE ACCESO ..... 20
5.2.7 AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA ..... 21
5.2.8 CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA ..... 22
5.3 ACABADOS CONSTRUCTIVOS ..... 25
5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS ..... 25
5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS ..... 25
5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS ..... 25
5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD ..... 25
5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES ..... 25
5.4.4 SEGURIDAD ..... 25
5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS ..... 25
6 NORMATIVIDAD ..... 26
7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES ..... 33
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 ..... 35
8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA ..... 35
8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA ..... 35

8.3 MEMORIAS DE CALCULO ..... 35

9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE ..... 41

10 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ..... 43

11 REGISTRO FOTOGRÁFICO ..... 44

12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR ..... 48

**Fin de página.**

## 1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



**COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION**

**Latitud:** 4°29'37.75"N

**Longitud:** 74°15'5.95"O

# 2 INFORMACIÓN BÁSICA

## 2.1 TIPO DE INMUEBLE

Lote

## 2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor de renta de las parcelas del inmueble.

## 2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación de Mercado.

## 2.4 MUNICIPIO

Sibaté.

## 2.5 VEREDA

Las Delicias.

## 2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Agrícola.

## 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. 051-3642 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.
- Escritura Pública 1419 del 24 de junio de 1931 de la Notaría Segunda de Bogotá.

## 2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial de renta 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**

Agosto 20 de 2025.

**2.11 FECHA DEL INFORME**

Octubre 20 de 2025.

**2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS**

Agosto 20 de 2025.

**Fin de página.**

# 3 ASPECTOS JURÍDICOS

## 3.1 PROPIETARIO

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA NIT . 8999990721

## 3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

- Escritura Pública 1419 del 24 de junio de 1931 de la Notaría 2 de Bogotá.

**MODO DE ADQUISICIÓN:** Compraventa.

## 3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

051-3642

## 3.4 CÓDIGO CATASTRAL

25740000000000005061400000000 0

## 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.

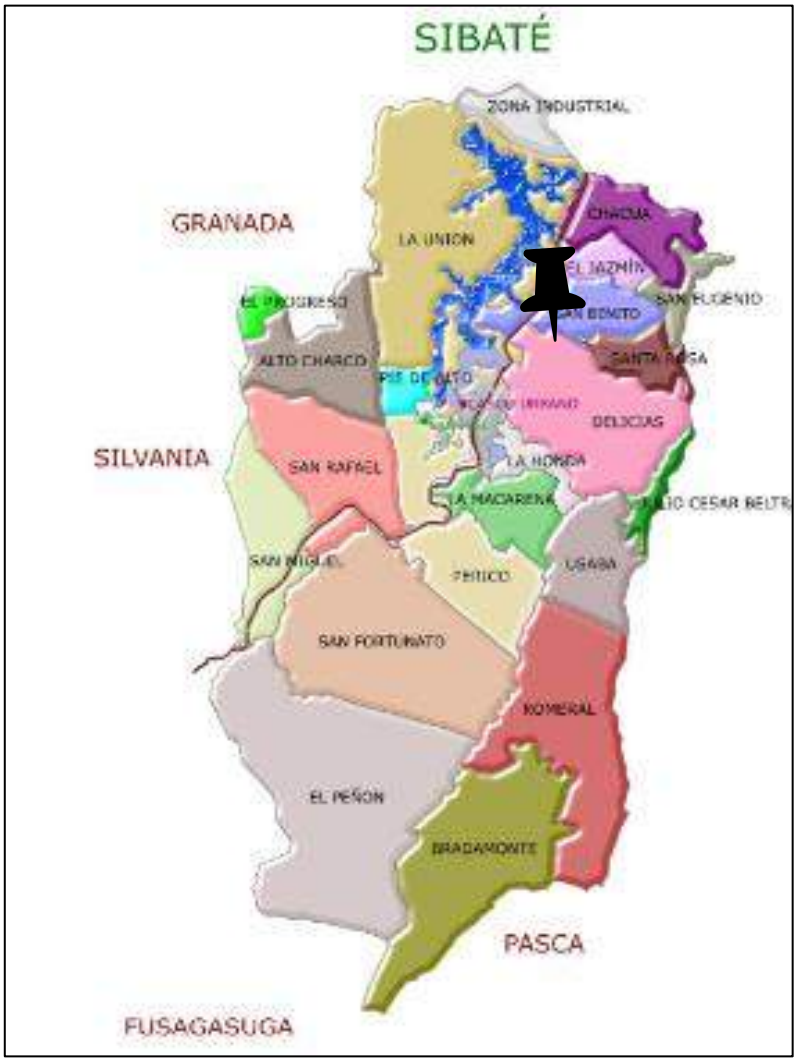
**Sur:** con los municipios de Pasca y Fusagasugá.

**Oriente:** con el municipio de Soacha.

**Occidente:** con los municipios de Silvania y Granada.

### 4.2 VEREDA LAS DELICIAS

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



# 5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

## 5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se ubica en la vereda Las Delicias a 1 km aproximadamente de la vía Sibaté – Soacha, por la vía interna del predio La Colina cercano a la marranera al occidente de esta.

## 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 a condiciones similares de topografía, accesibilidad y aptitudes del suelo.

**SECTOR A**






**SECTOR B**




**SECTOR C**



**SECTOR D**




**SECTOR E**




E3
E4
E5


E6

**SECTOR F**




**SECTOR G**



**SECTOR H**




**SECTOR I**



**SECTOR J**




### 5.2.2 ÁREAS

Área Total Catastral: 380,91 Ha.

Áreas de parcelación.

| Id | SECTOR | PARCELA | AREA |
|---|---|---|---|
| 1 | B | B1 | 0,798065 |
| 2 | B | B2 | 0,862926 |
| 3 | N/A | N/A | 1,323162 |
| 4 | B | B3 | 1,291681 |
| 5 | B | B4 | 4,857435 |
| 6 | B | B5 | 0,574378 |
| 7 | C | C1 | 0,239071 |
| 8 | C | C2 | 2,03067 |
| 9 | C | C3 | 3,799427 |
| 10 | C | C4 | 5,659783 |
| 11 | G | G1 | 2,723408 |
| 12 | H | H1 | 1,806372 |
| 13 | A | A1 | 1,046123 |
| 14 | A | A2 | 2,8819 |
| 15 | G | G2 | 2,209836 |
| 16 | G | G3 | 6,988106 |
| 17 | G | G4 | 2,319873 |
| 18 | A | A3 | 1,795442 |
| 19 | D | D1 | 2,120877 |
| 20 | F | F1 | 2,741004 |
| 21 | F | F2 | 1,210551 |
| 22 | F | F3 | 1,089227 |
| 23 | H | H2 | 2,552527 |
| 24 | H | H3 | 4,534146 |
| 25 | H | H4 | 3,572534 |
| 26 | H | H5 | 5,777405 |
| 27 | I | I1 | 2,46335 |
| 28 | I | I2 | 0,833757 |
| 29 | I | I3 | 0,473847 |
| 30 | I | I4 | 0,363785 |
| 31 | J | J1 | 6,165957 |
| 32 | J | J2 | 4,141246 |
| 33 | C | C5 | 2,944948 |
| 34 | D | D2 | 3,647361 |
| 35 | D | D3 | 0,975887 |
| 36 | D | D4 | 3,478706 |
| 37 | D | D5 | 0,697181 |
| 38 | D | D6 | 1,352498 |
| 39 | E | E1 | 10,404962 |
| 40 | E | E2 | 0,828892 |
| 41 | E | E3 | 1,384292 |
| 42 | E | E4 | 0,784779 |
| 43 | E | E5 | 9,708503 |
| 44 | E | E6 | 7,695743 |
| 45 | A | A5 | 3,08884 |
| 46 | A | A4 | 1,689402 |
| 47 | D | D7 | 1,971652 |

**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 No. 06 del 03-01-2013 de la Notaría Dieciocho de Bogotá.

**Fuente:** Certificado de Libertad y Tradición No. 051-3642, impreso el 06 de junio del 2024 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 interna del predio Las Delicias, pasando por el antiguo centro campestre, por vía destapada en regular estado de conservación.

**Fin de página.**

### 5.2.7 AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA




Código Divipola: 25740
Simbolo: 03FHa-73
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 03
Unidad climática: FH - Frío Húmedo
Pendiente: a
Forma de la pendiente: Ligeramente plano (Forma Simple)
Erosion hidrica: 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

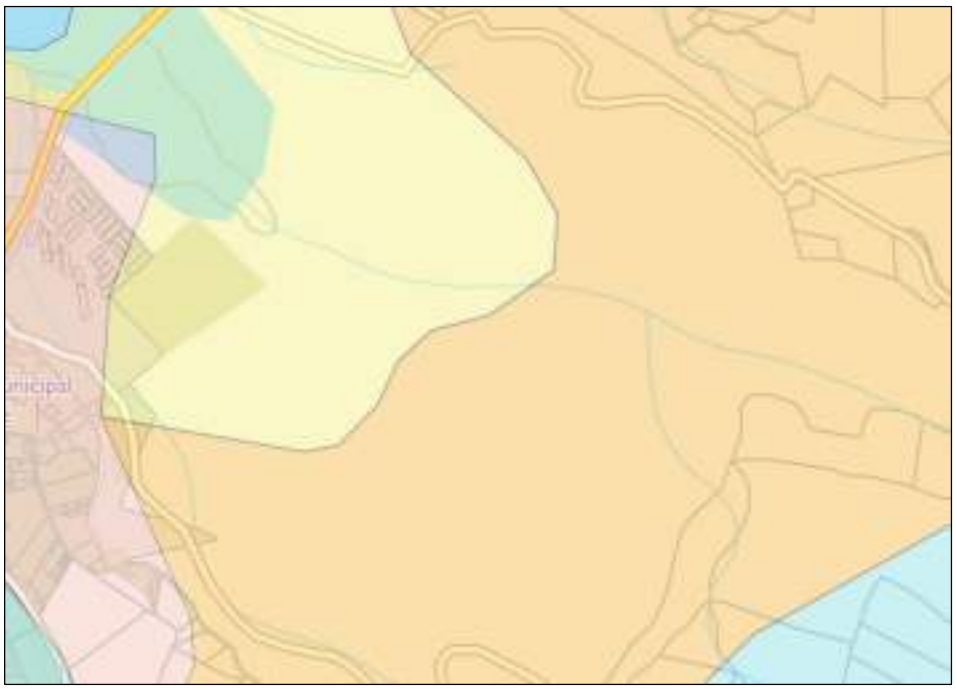
Limitante por Salinidad: No se presenta
Contenido de yeso: No se presenta
Drenaje artificial: No aplica por metodología
Acidez intercambiable: No aplica por metodología
Misceláneos y otros: No se presenta
Valor potencial: 73
Observaciones: Suelos de ceniza volcánica; texturas mediana/finas, bien a moderada/bien drenados, profundos a muy profundos; fertilidad química moderada
Fecha actualización: 2015
Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined
Simbolo Correlación Suelos:
has: 494.9123730835163
dept: 25
Estudio: AHT Municipio de Sibaté

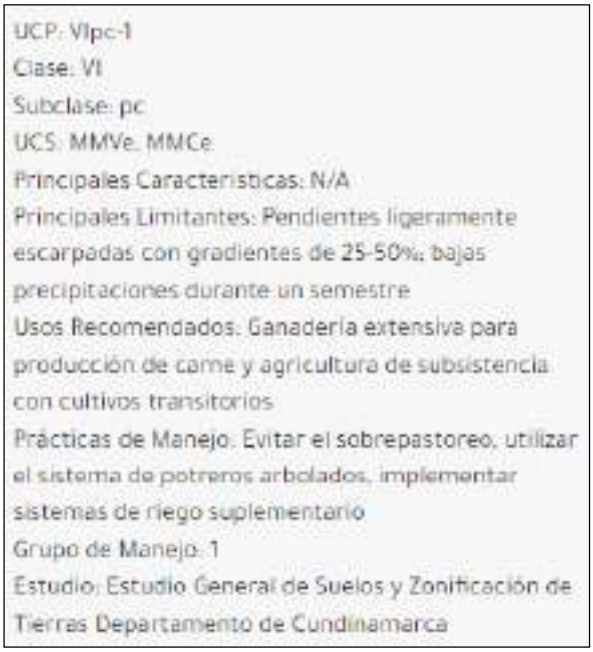
Código Divipola: 25740
Simbolo: 11FHfp-23
Unidades Cartograficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 11
Unidad climática: FH - Frio Húmedo
Pendiente: f
Forma de la pendiente: Moderadamente empinada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay
Fase 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 metodologia
Acidez intercambiable: No aplica por metodologia
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: 287.81479990539054
dept: 25
Estudio: AHT Municipio de Sibate

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

### 5.2.8 CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA






Las tierras de la clase 6 presentan limitaciones muy severas que, en términos generales, las hacen aptas únicamente para algunos cultivos semi perennes o perennes, semi densos y densos; también se pueden desarrollar sistemas agroforestales y forestales. La ganadería extensiva es un uso alternativo si se lleva a efecto evitando el sobre pastoreo y con buen manejo de los potreros.

La agricultura deberá desarrollarse bajo sistemas de manejo que incluyan prácticas de conservación de suelos tanto culturales como mecánicas, con cultivos adaptados a las condiciones ambientales de la región, con cobertura rastrera y de sombrío, como caña de azúcar, panela, café, cacao, frutales perennes y semi perennes, cítricos, aguacate, mango, granadilla y maracuyá. Para ser clasificadas en la clase 6 las tierras deben presentar una o más de las siguientes características.

La retención de humedad de los suelos puede ser alta, media, baja o muy baja (esta última, en régimen de humedad údico). Algunas de las limitaciones, principalmente las físicas son permanentes, no corregibles.

**Fin de página.**

| Características | Parámetro(s) | Límites de Variación |
|---|---|---|
| Pendiente | % | 25 - 50 |
| Erosión [1] | Grado | No hay; ligera; moderada |
| Movimientos en masa | % de área afectada | No hay; muy poca; poca; frecuente (2550%) |
| Drenaje natural | Estado | Cualquiera (excesivo a muy pobre) |
| Inundaciones | Frecuencia y duración | No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; muy cortas, cortas, largas o muy largas |
| Encharcamientos | Frecuencia y duración | No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; muy cortos, cortos, largos o muy largos |
| **Características** | **Parámetro(s)** | **Límites de Variación** |
| Profundidad efectiva [2] | cm | Cualquier profundidad |
| Textura | Familia | Arenosa; francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; muy fina; texturas contrastadas |
| | Grupo textural | Cualquiera (Tabla 17) |
| Fragmentos en el suelo | % por volumen | 35 - 60 |
| Pedregosidad superficial | % de área afectada | 15 - 50 |
| Afloramiento rocoso | % de área afectada | <50 |
| Fertilidad | Calificación | Cualquiera |
| Contenido de sales [3] | CE y % de sales | No se presentan; ligero; moderado, fuerte. Clase 5 |
| Contenido de sodio | RAS y profundidad | No se presenta o; se presenta a cualquier profundidad. Clase 5 |
| Sales y sodio | % de Na intercambiable (PSI) | <50 |
| | % de área afectada | <50 |
| | Profundidad | 25 – 50 cm., de profundidad |
| Ca / Mg | V/r de relación y prof. | Cualquier valor y profundidad |
| Saturación de aluminio | % | 60-90 |
| Distribución de lluvias | Distribución | 1;2;3;4;5 (Tabla 28) |
| Piso térmico | Clase | Cálido; templado; frío; muy frío |
| Condición de humedad [4] | Ambiente | Pluvial a Muy seco |
| Temperatura / heladas | °C y frecuencia de heladas | Cualquiera |

**Fuente:** Clasificación de las tierras por su capacidad de uso – IGAC Versión 2021. *https://www.igac.gov.co/sites/default/files/listadomaestro/in-gag-pc05-02_clasificacion_de_las_tierras_por_su_capacidad_de_uso.pdf*

**Nota:** La información de las áreas homogéneas de tierra y capacidad de la tierra son características propias del suelo que deben analizarse y validarse junto con los usos permitidos por el POT del municipio para el aprovechamiento del bien.

## 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

Según la anotación 032 del certificado de tradición y libertad se constituye una servidumbre especial de conducción de energía eléctrica sobre una franja de 8.313 $m^2$ del predio La Colonia (de mayor extensión) mediante Escritura 722 del 20-03-1984.

El predio posee servidumbre de energía eléctrica para un área de terreno de 20 m identificada como MUUC-SIB-066S según Escritura Publica 2000 del 26-07-2023 de la Notaría Segunda de Soacha (anotación 041 del 04-10-2023 del certificado de tradición 051-3642).

### 5.4.4 SEGURIDAD

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

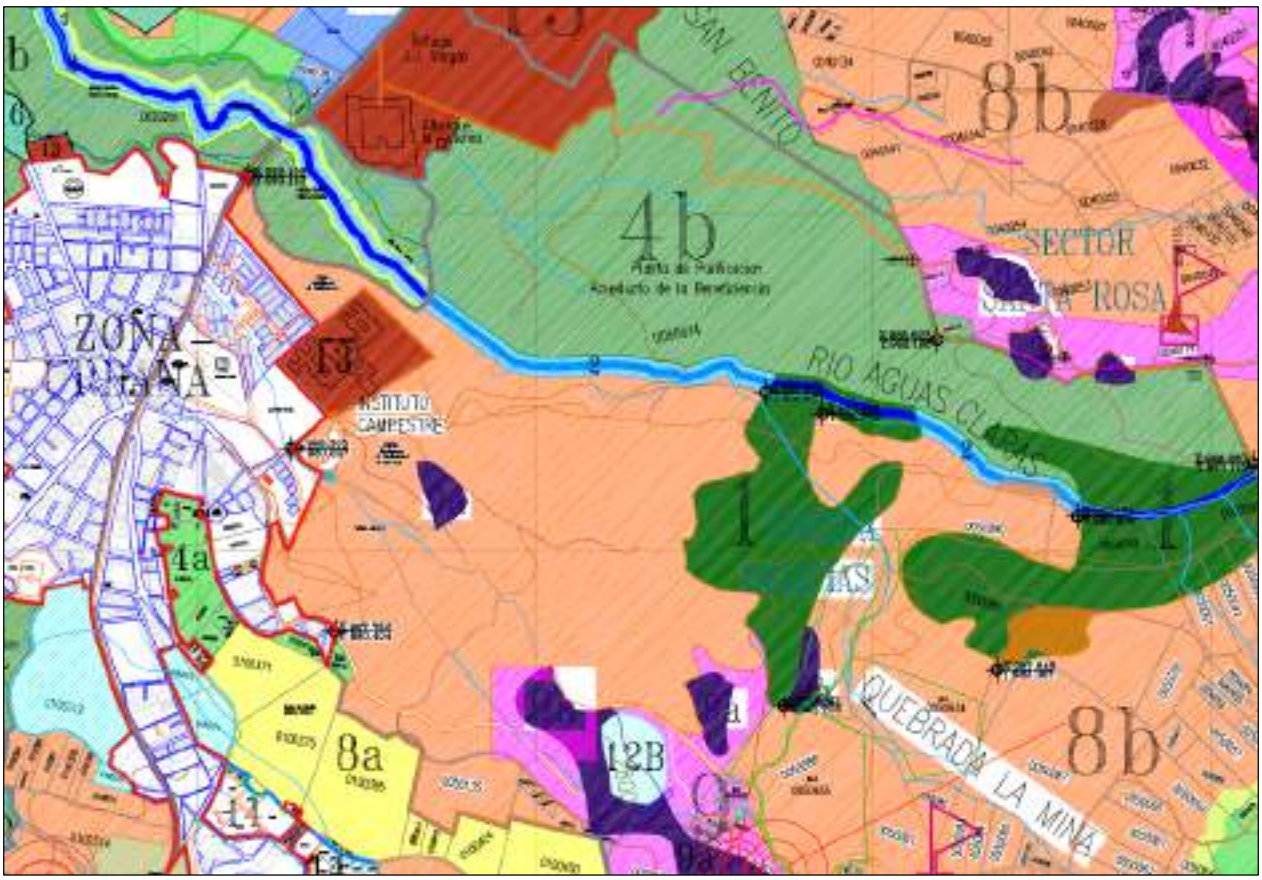
### 5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

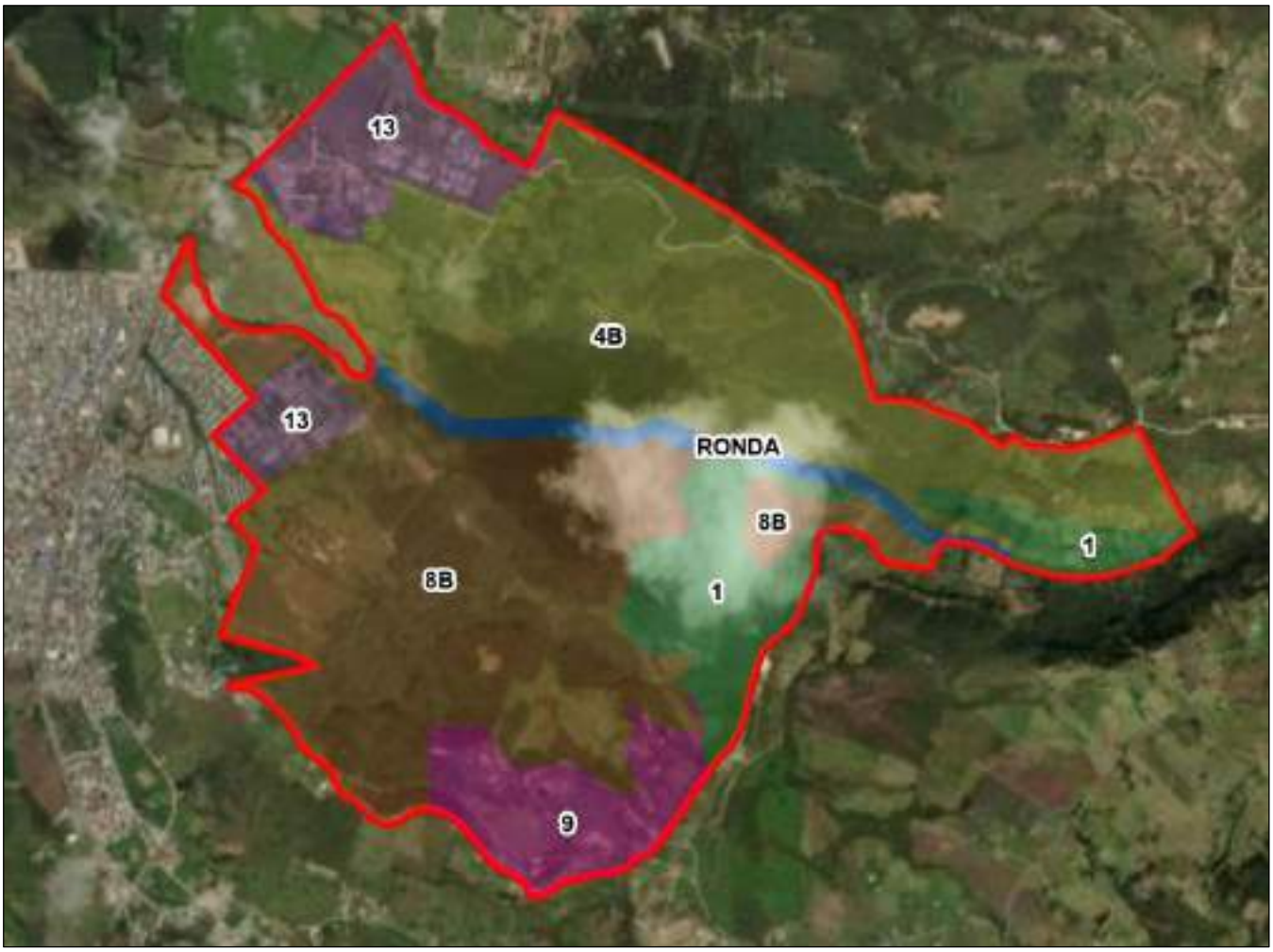
El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

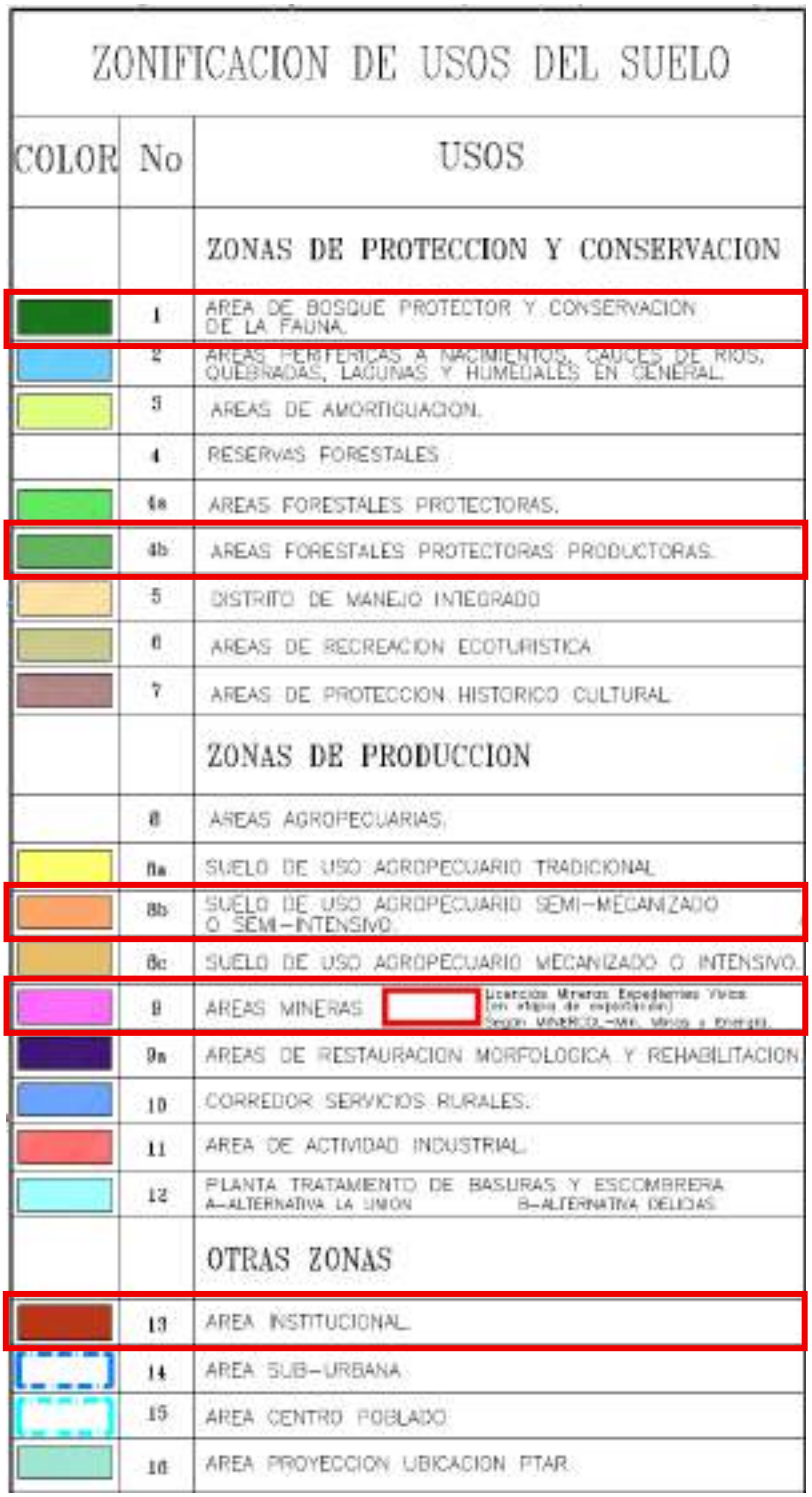
**Fin de página.**

## 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:




13
4B
13
RONDA
8B
1
8B
1
9



ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO

| COLOR | No | USOS |
|---|---|---|
| | | 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 Varios (en etapa de exploración) Según MINERCO - 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 |
| | | OTRAS ZONAS |
| | 13 | AREA INSTITUCIONAL. |
| | 14 | AREA SUB-URBANA |
| | 15 | AREA CENTRO POBLADO |
| | 16 | AREA PROYECCION UBICACION PTAR |

**ARTÍCULO 39.- Área de bosque protector y conservación de la fauna.**

Es aquella área boscosa silvestre o cultivada que por su naturaleza de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural, amerita ser protegida; alberga igualmente fauna silvestre generando un ecosistema estratégico que debe conservarse. Se identifican con el Número Uno (1) en el Plano No. Dos (2) de usos del suelo rural, el cual hace parte integral del presente Acuerdo. Su localización corresponde a la cuchilla Curubital, Altos de Bretaña, cuchilla Peñas Blancas, cerro El Minoral, cuchilla Vuelta del Cerro, cuchilla Paloquemao, cuchilla del Boquerón, Cuchilla de la Angarilla, Microcuenca Quebrada grande, cañón río Aguas Claras y Microcuenca del Río Muña. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

**Uso principal:** Recuperación y conservación de la fauna, flora y recursos conexos.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada, repoblamiento con especies propias del territorio, establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.

**Usos condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas o productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general, extracción de fauna para la investigación, zoocría y extracción genética.

**Usos prohibidos:** Todos los demás.

**ARTÍCULO 42.- Áreas de Reserva Forestal.**

Áreas forestales Protectoras-Productoras. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector y se identifican en el Plano No. Dos (2), de usos del suelo rural, con el No. Cuatro b (4 b), el cual forma parte del presente Acuerdo; se localizan en el costado Nor-Occidental de la vereda La Unión y Sur-Occidental de la vereda San Benito, el área comprendida por los predios ubicados entre el costado oriental del barrio San Jorge y occidente de los barrios La Inmaculada y Santa Teresa y las áreas de las colas del Hospital y La Colonia.

**Uso Principal:** Conservación y establecimiento forestal.

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

**Usos Condicionados:** Usos Condicionados (Áreas Forestales Protectoras Productoras): Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales, implantación de Infraestructura para el establecimiento de los usos compatibles, construcción de infraestructura prioritaria para servicios públicos y vivienda del propietario y/o administrador.

**Usos prohibidos:** Todos los demás

**ARTÍCULO 47.- Zonas de Producción.**

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.

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

**b. Subzona de Uso Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo.** Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de mediana a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de suelo superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o un uso semi-intensivo y se identifican con el **No. Ocho b (8 b)** 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 San Fortunato, San Miguel, San Rafael, Perico, La Unión, San Benito y Chacua.
Se determinan como uso del suelo los siguientes:

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal.

**Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario y/o administrador.

**Usos condicionados:** Granjas porcinas, recreación, general, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales para vivienda campestre.

**Usos prohibidos:** Todos los demás.

**ARTÍCULO 49.- Áreas de Actividad Minera.**

Hace referencia a actividades mineras de exploración y explotación de materiales de construcción y agregados y de manera general a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales, considera actividades conexas como centros de coquización, distribución, depósito en centros de acopio y actividades a boca de mina. Los suelos con funciones mineras extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico – mineras, pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales en forma subterránea ó a cielo abierto. Se identifican con el Numero nueve (9) en el plano No. Dos (2) de usos del suelo rural y corresponden a las áreas ubicadas en las veredas de San Eugenio, Chacua, San Benito, Delicias y los títulos mineros vigentes a la sanción del presente Acuerdo, identificados con los números 12239, 13490, 16195, 16287, 16334, 19289 Y 9763. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

**Uso principal:** Exploración y explotación minera.

**Usos compatibles:** Usos que tengan como finalidad el desarrollo del uso principal, actividades compatibles con la vocación agrícola del suelo en zonas sin explotación o recuperadas; así como el desarrollo de proyectos ecoturísticos, agroturísticos y recreativos.

**Usos condicionados:** Vías, campamento, infraestructura de saneamiento, vivienda del propietario o administrador.

**Usos prohibidos:** Todos los demás.

**ARTÍCULO 53.- Área institucional.**

Son aquellas zonas destinadas a dar solución a servicios administrativos, servicios educativos, de salud y seguridad y en ellas pueden establecerse instituciones del orden Municipal, Departamental o Nacional y se identifican en el Plano No. Dos (2) de usos del suelo rural, con el Número Doce (12), el cual forma parte integral del presente Acuerdo y se localizan en los predios pertenecientes a la escuela de suboficiales Gonzalo Jiménez de Quesada, **las instituciones de la Beneficencia identificadas como Hospital José J.**

**Vargas, La Colonia, Instituto Campestre, Hospital Julio Manrique**, Preventorio Infantil en la vereda de Perico, salones comunales, escenarios deportivos rurales y las Instituciones Educativas Oficiales.

**Uso principal.** Infraestructura administrativa, educativa, de salud y seguridad.

**Usos Compatibles.** Agropecuario tradicional, agropecuario semimecanizado, silvicultura y recreación.

**Usos condicionados.** Granjas cunícolas, porcícolas, avícolas, construcción de vías, construcción de pozos profundos y reservorios.

**Usos prohibidos.** Todos los demás

**PARAGRAFO:** Facúltese al Alcalde Municipal, para que los predios que sean adquiridos por el municipio en cumplimiento de los Planes de Desarrollo sean incorporados para uso institucional.

**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 Las Delicias a 1 km aproximadamente de la vía Sibaté – Soacha, cerca al SENA de Sibaté y a la Escuela Jiménez de Quesada.

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 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 venta, 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 venta 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 46 parcelas del predio “La Colina”, garantizando que se mantengan dentro de los rangos de mercado observados y que no sean inferiores a los valores previamente establecidos.

**Fin de página.**

| SECTOR | PARCELA | AREA | RENT_X_HA | VALOR_IVA | VALOR SIN IVA | VALOR CANON |
|---|---|---|---|---|---|---|
| B | B1 | 0,798065 | $ 346.854 | $ 64.931 | $ 276.812 | $ 341.743 |
| B | B2 | 0,862926 | $ 324.591 | $ 53.219 | $ 226.879 | $ 280.098 |
| B | B3 | 1,291681 | $ 324.591 | $ 79.661 | $ 339.607 | $ 419.268 |
| B | B4 | 4,857435 | $ 324.591 | $ 299.569 | $ 1.277.111 | $ 1.576.680 |
| B | B5 | 0,574378 | $ 345.088 | $ 37.660 | $ 160.551 | $ 198.211 |
| C | C1 | 0,239071 | $ 600.374 | $ 27.271 | $ 116.261 | $ 143.532 |
| C | C2 | 2,03067 | $ 394.560 | $ 152.232 | $ 648.989 | $ 801.221 |
| C | C3 | 3,799427 | $ 324.591 | $ 234.319 | $ 998.940 | $ 1.233.260 |
| C | C4 | 5,659783 | $ 324.591 | $ 349.052 | $ 1.488.063 | $ 1.837.115 |
| G | G1 | 2,723408 | $ 313.724 | $ 162.336 | $ 692.063 | $ 854.398 |
| H | H1 | 1,806372 | $ 324.591 | $ 111.403 | $ 474.929 | $ 586.332 |
| A | A1 | 1,046123 | $ 515.415 | $ 102.446 | $ 436.741 | $ 539.187 |
| A | A2 | 2,8819 | $ 515.415 | $ 282.221 | $ 1.203.152 | $ 1.485.373 |
| G | G2 | 2,209836 | $ 313.724 | $ 131.723 | $ 561.556 | $ 693.279 |
| G | G3 | 6,988106 | $ 168.191 | $ 223.315 | $ 952.025 | $ 1.175.340 |
| G | G4 | 2,319873 | $ 168.880 | $ 74.438 | $ 317.342 | $ 391.780 |
| A | A3 | 1,795442 | $ 515.415 | $ 175.825 | $ 749.571 | $ 925.397 |
| D | D1 | 2,120877 | $ 313.724 | $ 126.420 | $ 538.950 | $ 665.370 |
| F | F1 | 2,741004 | $ 324.591 | $ 169.044 | $ 720.661 | $ 889.705 |
| F | F2 | 1,210551 | $ 324.591 | $ 74.657 | $ 318.277 | $ 392.934 |
| F | F3 | 1,089227 | $ 324.591 | $ 67.175 | $ 286.378 | $ 353.553 |
| H | H2 | 2,552527 | $ 324.591 | $ 157.420 | $ 671.107 | $ 828.527 |
| H | H3 | 4,534146 | $ 313.724 | $ 270.269 | $ 1.152.201 | $ 1.422.470 |
| H | H4 | 3,572534 | $ 324.591 | $ 220.326 | $ 939.286 | $ 1.159.612 |
| H | H5 | 5,777405 | $ 324.591 | $ 356.306 | $ 1.518.988 | $ 1.875.294 |
| I | I1 | 2,46335 | $ 313.724 | $ 146.834 | $ 625.978 | $ 772.812 |
| I | I2 | 0,833757 | $ 313.724 | $ 49.698 | $ 211.871 | $ 261.570 |
| I | I3 | 0,473847 | $ 313.724 | $ 28.245 | $ 120.412 | $ 148.657 |
| I | I4 | 0,363785 | $ 313.724 | $ 21.684 | $ 92.444 | $ 114.128 |
| J | J1 | 6,165957 | $ 140.247 | $ 164.304 | $ 700.453 | $ 864.757 |
| J | J2 | 4,141246 | $ 140.247 | $ 110.351 | $ 470.446 | $ 580.797 |
| C | C5 | 2,944948 | $ 302.857 | $ 169.461 | $ 722.437 | $ 891.898 |
| D | D2 | 3,647361 | $ 313.724 | $ 217.410 | $ 926.854 | $ 1.144.265 |
| D | D3 | 0,975887 | $ 313.724 | $ 58.170 | $ 247.989 | $ 306.159 |
| D | D4 | 3,478706 | $ 313.724 | $ 207.357 | $ 883.996 | $ 1.091.354 |
| D | D5 | 0,697181 | $ 313.724 | $ 41.557 | $ 177.165 | $ 218.722 |
| D | D6 | 1,352498 | $ 313.724 | $ 80.619 | $ 343.692 | $ 424.311 |
| E | E1 | 10,404962 | $ 140.247 | $ 277.260 | $ 1.182.004 | $ 1.459.265 |
| E | E2 | 0,828892 | $ 313.724 | $ 49.408 | $ 210.635 | $ 260.043 |
| E | E3 | 1,384292 | $ 140.247 | $ 36.887 | $ 157.256 | $ 194.143 |
| E | E4 | 0,784779 | $ 140.247 | $ 20.912 | $ 89.151 | $ 110.063 |
| E | E5 | 9,708503 | $ 140.247 | $ 258.702 | $ 1.102.887 | $ 1.361.588 |
| E | E6 | 7,695743 | $ 140.247 | $ 205.068 | $ 874.237 | $ 1.079.305 |
| A | A5 | 3,08884 | $ 324.591 | $ 190.496 | $ 812.114 | $ 1.002.610 |
| A | A4 | 1,689402 | $ 324.591 | $ 104.189 | $ 444.175 | $ 548.365 |
| D | D7 | 1,971652 | $ 313.724 | $ 117.525 | $ 501.029 | $ 618.555 |

**Sector A (franja sobre la vía Bogotá–Sibaté):**
El sector A muestra el canon promedio más alto (439.085 $/ha-mes) por su exposición sobre la vía principal, lo que facilita la comercialización, reduce costos logísticos y asigna mayor valor a cultivos de alto rendimiento (fresa, etc.). Se mantiene como grupo diferenciado frente al resto por su carácter estratégico y por ser referente de mercados agropecuarios y comerciales.

**Sectores con alta productividad (B, C, D, F, G, H, I):**
Presentan valores promedio entre ≈313.724 y 391.568 $/ha-mes, compatibles con parcelas de menor tamaño, mejor acceso o disponibilidad de riego. Sectores C y H destacan por su mayor canon promedio y totales mensuales, reflejando suelo de mejor aptitud y/o mayor intensificación productiva.

**Sectores con renta más baja por hectárea (E, G, J en su mayoría):**
El sector E concentra la mayor área, pero con canon promedio inferior (169.160 $/ha-mes), lo que indica uso extensivo y menores condiciones de acceso o riego. El sector J también muestra valores bajos, coherentes con parcelas de mayor extensión o menor uso intensivo.

Las parcelas B1, B5, C1, y C2 presentan valores dentro del rango, sin embargo, se encuentran calculados respecto a que estos no pueden presentar valor inferior al canon de arrendamiento con vigencia anterior. Mismo caso sucede con las parcelas A1, A2 y A3, las cuales designan los valores mas altos de canon con la consideración de ubicación y acceso directo a vía principal Bogotá – Sibaté.

**Fin de página.**

## 9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE

| ID AVALUO | PARCELA | AREA | VALOR SIN IVA | VALOR CANON |
|---|---|---|---|---|
| R047-25 | B1 | 0,798065 | $ 276.812 | $ 341.743 |
| R048-25 | B2 | 0,862926 | $ 226.879 | $ 280.098 |
| R049-25 | B3 | 1,291681 | $ 339.607 | $ 419.268 |
| R050-25 | B4 | 4,857435 | $ 1.277.111 | $ 1.576.680 |
| R051-25 | B5 | 0,574378 | $ 160.551 | $ 198.211 |
| R052-25 | C1 | 0,239071 | $ 116.261 | $ 143.532 |
| R053-25 | C2 | 2,03067 | $ 648.989 | $ 801.221 |
| R054-25 | C3 | 3,799427 | $ 998.940 | $ 1.233.260 |
| R055-25 | C4 | 5,659783 | $ 1.488.063 | $ 1.837.115 |
| R056-25 | G1 | 2,723408 | $ 692.063 | $ 854.398 |
| R057-25 | H1 | 1,806372 | $ 474.929 | $ 586.332 |
| R058-25 | A1 | 1,046123 | $ 436.741 | $ 539.187 |
| R059-25 | A2 | 2,8819 | $ 1.203.152 | $ 1.485.373 |
| R060-25 | G2 | 2,209836 | $ 561.556 | $ 693.279 |
| R061-25 | G3 | 6,988106 | $ 952.025 | $ 1.175.340 |
| R062-25 | G4 | 2,319873 | $ 317.342 | $ 391.780 |
| R063-25 | A3 | 1,795442 | $ 749.571 | $ 925.397 |
| R064-25 | D1 | 2,120877 | $ 538.950 | $ 665.370 |
| R065-25 | F1 | 2,741004 | $ 720.661 | $ 889.705 |
| R066-25 | F2 | 1,210551 | $ 318.277 | $ 392.934 |
| R067-25 | F3 | 1,089227 | $ 286.378 | $ 353.553 |
| R068-25 | H2 | 2,552527 | $ 671.107 | $ 828.527 |
| R069-25 | H3 | 4,534146 | $ 1.152.201 | $ 1.422.470 |
| R070-25 | H4 | 3,572534 | $ 939.286 | $ 1.159.612 |
| R071-25 | H5 | 5,777405 | $ 1.518.988 | $ 1.875.294 |
| R072-25 | I1 | 2,46335 | $ 625.978 | $ 772.812 |
| R073-25 | I2 | 0,833757 | $ 211.871 | $ 261.570 |
| R074-25 | I3 | 0,473847 | $ 120.412 | $ 148.657 |
| R075-25 | I4 | 0,363785 | $ 92.444 | $ 114.128 |
| R076-25 | J1 | 6,165957 | $ 700.453 | $ 864.757 |
| R077-25 | J2 | 4,141246 | $ 470.446 | $ 580.797 |
| R078-25 | C5 | 2,944948 | $ 722.437 | $ 891.898 |
| R079-25 | D2 | 3,647361 | $ 926.854 | $ 1.144.265 |
| R080-25 | D3 | 0,975887 | $ 247.989 | $ 306.159 |
| R081-25 | D4 | 3,478706 | $ 883.996 | $ 1.091.354 |
| R082-25 | D5 | 0,697181 | $ 177.165 | $ 218.722 |
| R083-25 | D6 | 1,352498 | $ 343.692 | $ 424.311 |
| R084-25 | E1 | 10,404962 | $ 1.182.004 | $ 1.459.265 |
| R085-25 | E2 | 0,828892 | $ 210.635 | $ 260.043 |
| R086-25 | E3 | 1,384292 | $ 157.256 | $ 194.143 |
| R087-25 | E4 | 0,784779 | $ 89.151 | $ 110.063 |
| R088-25 | E5 | 9,708503 | $ 1.102.887 | $ 1.361.588 |
| R089-25 | E6 | 7,695743 | $ 874.237 | $ 1.079.305 |
| R090-25 | A5 | 3,08884 | $ 812.114 | $ 1.002.610 |
| R091-25 | A4 | 1,689402 | $ 444.175 | $ 548.365 |
| R092-25 | D7 | 1,971652 | $ 501.029 | $ 618.555 |

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 **octubre 20 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

**Fin de página.**

## 10 DECLARACIÓN DE 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























**Fin de página.**

## 12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR



PIN de Validación: fc9d3ab5




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 incluídos 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

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: b9b4ab5

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

A.N.A.

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.**

Página 3 de 4

PIN de Validación: b36d0ab5

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**

**b36d0ab5**

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4