AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA

C033-26 R034-26

INMUEBLE RURAL

PREDIO LA BANANERA

VEREDA LAS DELICIAS– SIBATÉ



BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

Julio 7 de 2026

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 LINDEROS 11
5.2.3 TOPOGRAFÍA 12
5.2.4 FORMA 12
5.2.5 VÍAS DE ACCESO 12
5.2.6 AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA 12
5.2.7 CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA 14
5.3 ACABADOS CONSTRUCTIVOS 16
5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS 16
5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 16
5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS 16
5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 16
5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES 16
5.4.4 SEGURIDAD 16
5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS 16
6 NORMATIVIDAD 17
7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES 22
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 25
8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA 25
8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA 25
8.3 DETERMINACION DEL VALOR DE TERRENO 26

8.3.1 Zona de corredor vial 26
8.3.2 Zona de protección o de no aprovechamiento 32
8.4 DETERMINACION DEL VALOR DE RENTA 34
9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE C033-26 37
10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DE RENTA DEL INMUEBLE R034-26 38
11 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO C033-26 R034-26 39
12 REGISTRO FOTOGRÁFICO 40
13 CERTIFICADO RAA AVALUADOR 42

Fin de página.

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA





COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

Latitud: 4°30'1.35"N

Longitud: 74°15'16.83"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. 051-9879 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.

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

Julio 1 de 2026.

2.11 FECHA DEL INFORME

Julio 7 de 2026.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Julio 5 de 2026.

Fin de página.

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública 4081 del 30 de septiembre de 1965 de la Notaría 2 de Bogotá.

MODO DE ADQUISICIÓN: Compraventa.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

051-9879

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

25740000000000000401380000000000

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.

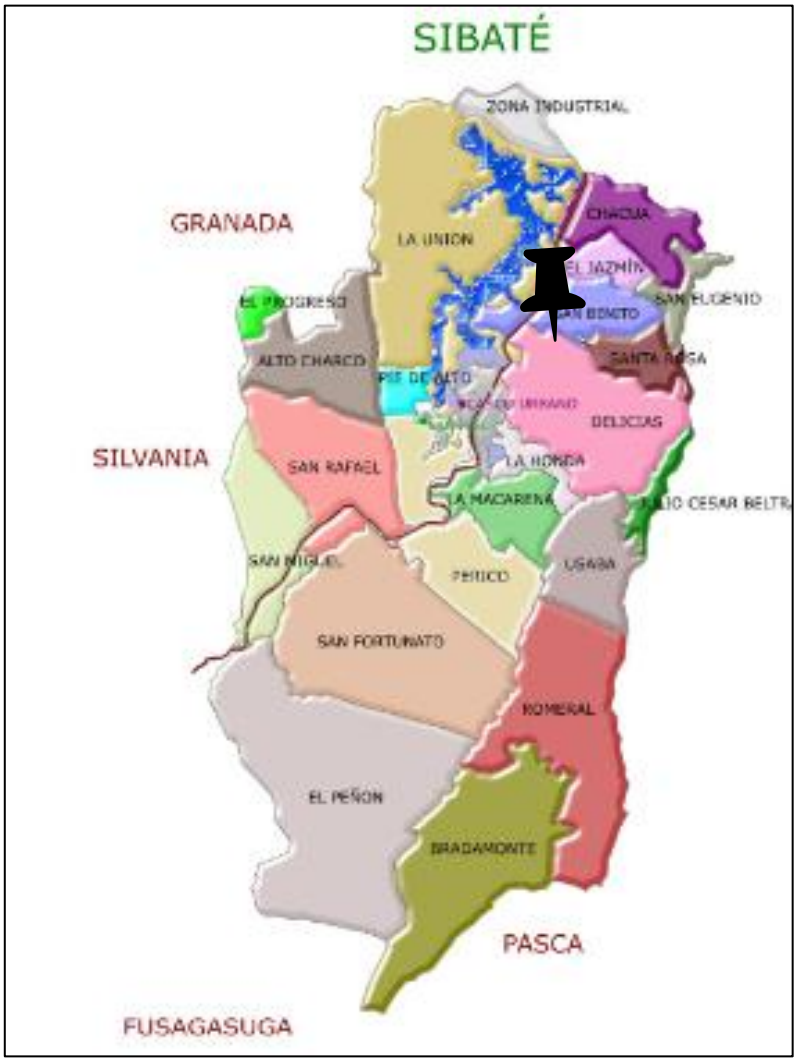
Sur: con los municipios de Pasca y Fusagasugá.

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.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente informe es un lote de terreno rural de destinación de corredor vial, servicio de lavadero, mecánica y comercio.



5.2.2 LINDEROS

Predio la bananera que linda: norte, en 70 mts con la misma hacienda. sur, en 60 mts con la citada hacienda. oriente, en 45 mts y occidente, en 63 mts con la misma hacienda.

Fuente: Certificado de Libertad y Tradición No. 051-9879, oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.

5.2.3 TOPOGRAFÍA

La topografía que el predio presenta es inclinada.

5.2.4 FORMA

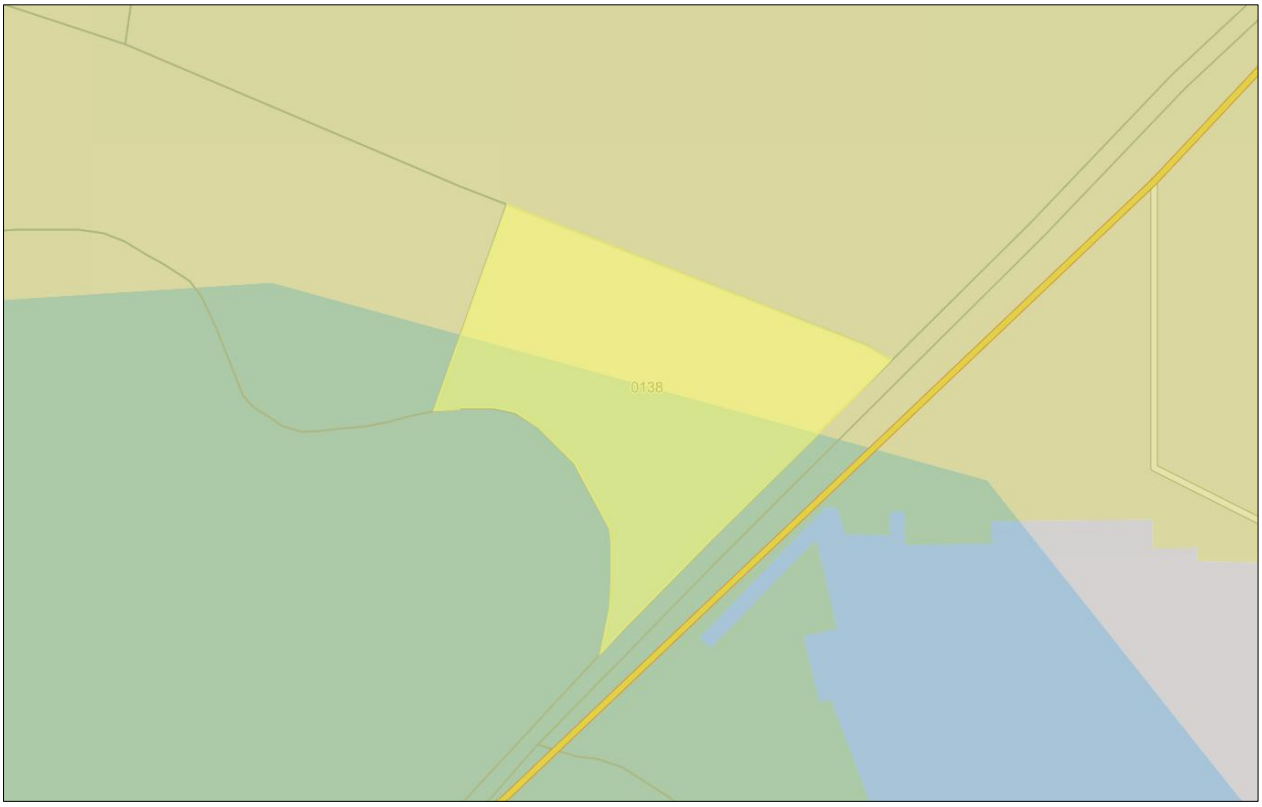
Irregular.

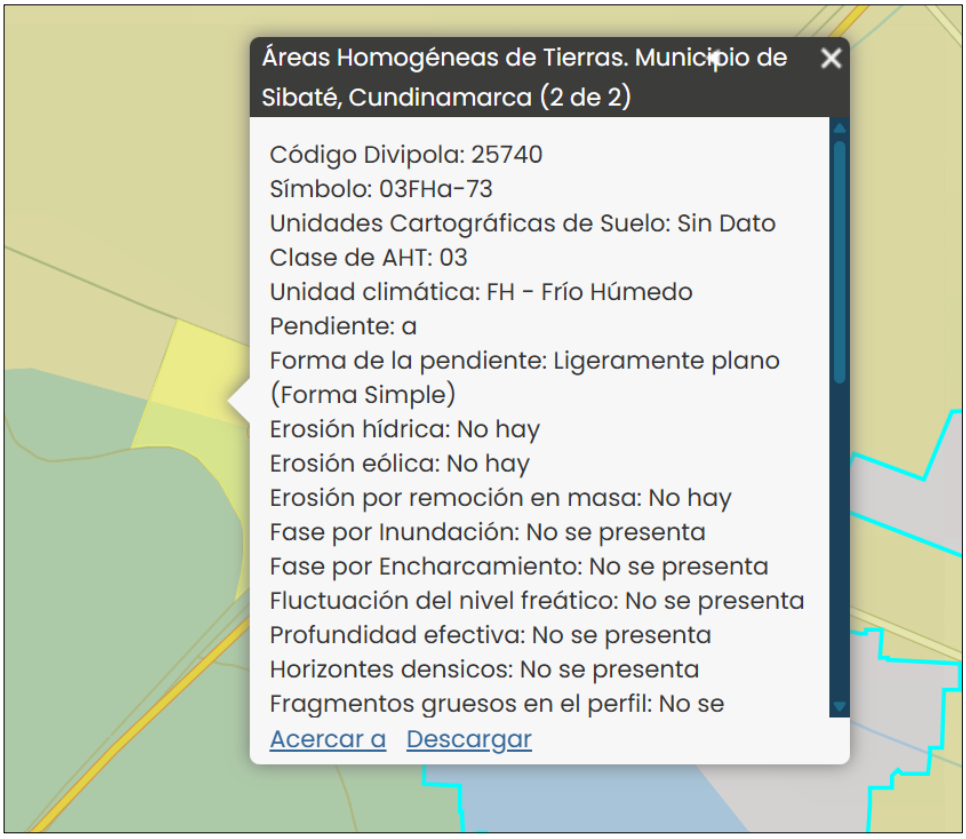
5.2.5 VÍAS DE ACCESO

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.

5.2.6 AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA





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

Fin de página.

5.2.7 CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA



Las tierras de la Clase 2 presentan limitaciones ligeras que pueden reducir la posibilidad de elección de plantas para cultivo y requieren prácticas de manejo fáciles de aplicar, incluyendo las de conservación, para prevenir su degradación o para mejorar la relación agua-aire.

Las tierras de esta Clase son apropiadas para uso agrícola con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería intensiva con pastos de alto rendimiento. Pueden requerir riego suplementario, algunas prácticas de conservación, obras de ingeniería para el manejo de las aguas de escorrentía o métodos especiales de

laboreo. Las prácticas de manejo y conservación varían de un lugar a otro y dependen de las características del suelo, del clima local y del sistema de cultivo.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 – 7
Erosión	Grado	No hay; ligero
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay
Drenaje natural	Estado	Bien drenado; moderado
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan; raras; extremadamente cortas o muy cortas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan; raros; extremadamente cortos o muy cortos
Profundidad efectiva	cm.	>75
Textura 1	Familia	Francosa fina, Limosa fina, Contrastadas
	Grupo textural	Moderadamente finos (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	<3
Pedregosidad superficial	% de área afectada	< 0,1
Afloramiento rocoso	% de área afectada	0,1 – 2
Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media
Contenido de sales	CE y % de sales	No se presentan; ligero
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No presenta
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	No hay
	% de área afectada	<5
	Profundidad	Na > 100 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación y profundidad.	Normal; estrecha >50cm de profundidad
Saturación de aluminio	%	<15
Distribución de lluvias	Distribución	1, 2 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío
Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	> 12°C con baja frecuencia de heladas,1-2 al año.

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, cobertura de servicio de energía y agua potable.

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

No hay presencia de servidumbres y/o afectaciones en el bien inmueble.

5.4.4 SEGURIDAD

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

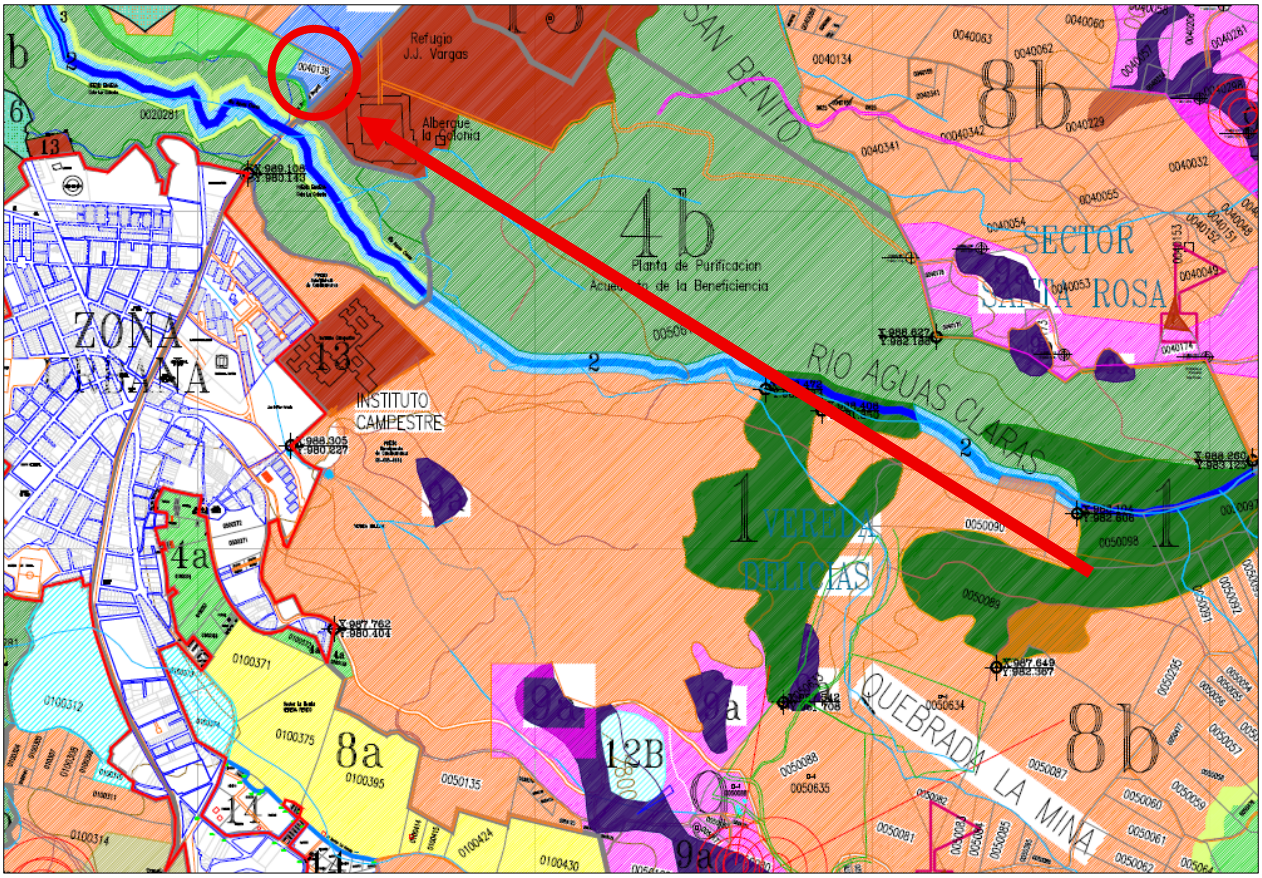
5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

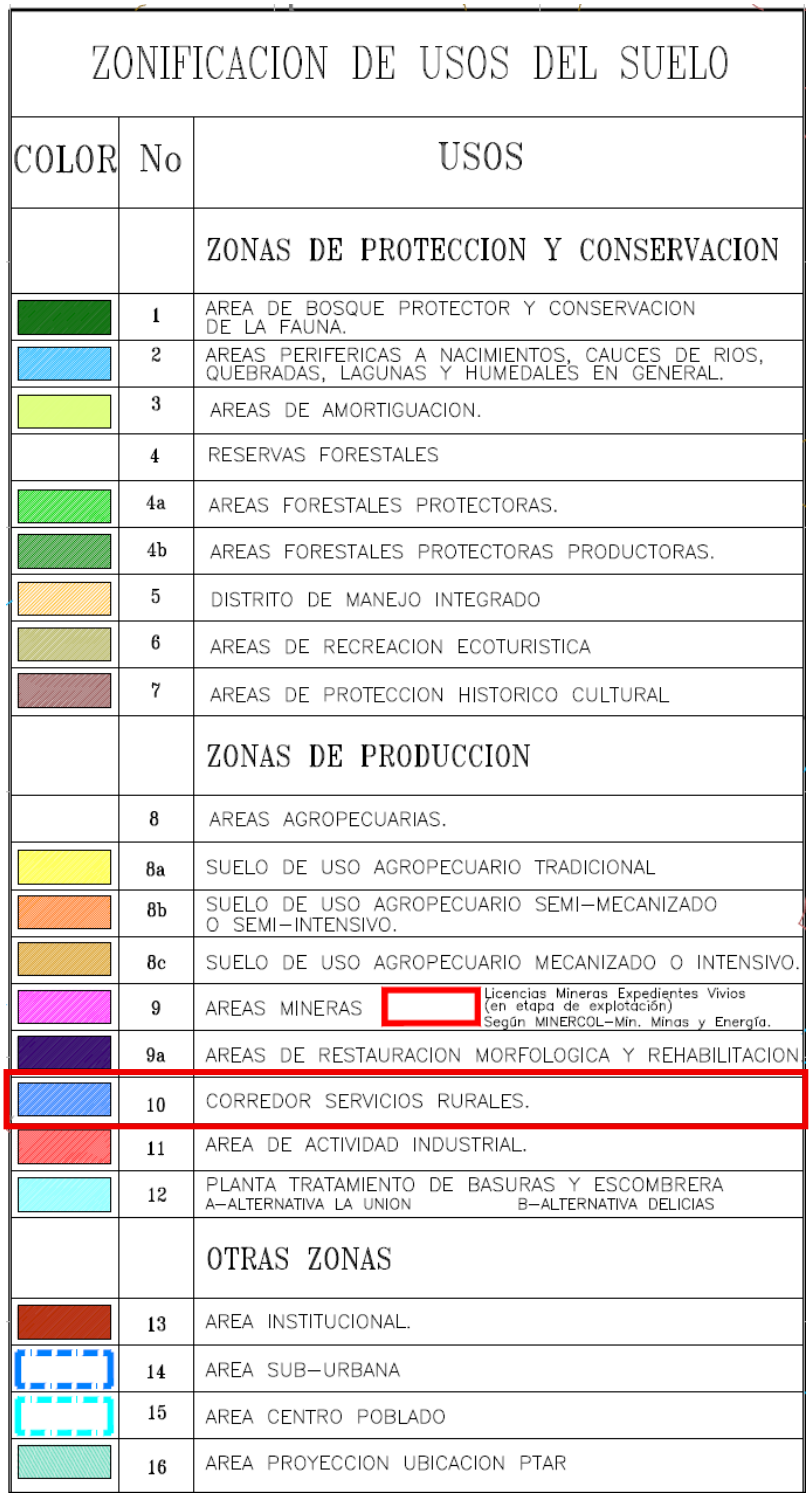
El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

Fin de página.

6 NORMATIVIDAD

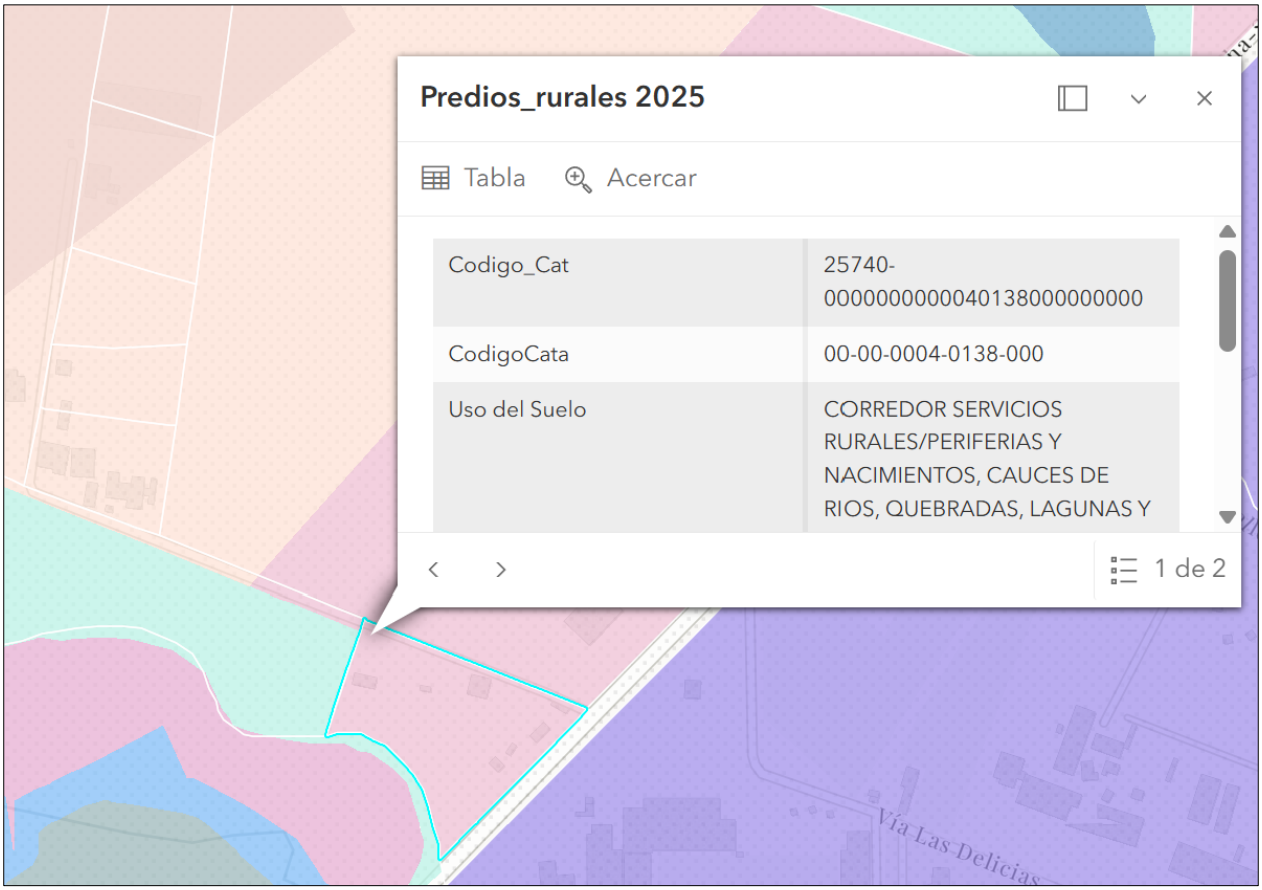
De acuerdo con el Plan de Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sibaté, reglamentado por el Acuerdo 11 de 2002 y modificado por el Acuerdo 29 de 2010 y el Acuerdo 11 de 2016 y sus planos anexos, el predio presenta la siguiente reglamentación urbanística:





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 Vivios (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
		OTRAS ZONAS
	13	AREA INSTITUCIONAL.
	14	AREA SUB-URBANA
	15	AREA CENTRO POBLADO
	16	AREA PROYECCION UBICACION PTAR



ARTÍCULO 51.- Corredor vial de servicios rurales. (MODIFICADO POR EL ARTICULO VEINTICUATRO DEL ACUERDO No. 29 DE 2010) Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, se localizan sobre las vías de primero y segundo orden, preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las Cabeceras Municipales y de los desarrollos municipales de enclave rural.

Se identifica en el Plano con el No. Diez (10) en el Plano No. Dos (2) de usos del suelo rural, el cual hace parte integral del presente Acuerdo y se localiza paralela por los dos (2) costados de la vía Departamental a partir del punto No. uno (1) del perímetro urbano de la Cabecera Municipal en sentido Sur – Norte. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

Uso Principal: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; Planta de Beneficio Animal y demás análogas, complementarias y afines; usos institucionales, centros vacacionales, actividades de alto impacto relacionadas en la Ley 902 de 2004 y estaciones de servicio.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

Se determinan como normas generales para el corredor vial las siguientes:

1. Ancho de la franja: trescientos metros (300 M) a partir del borde de la vía.

2. Calzada de desaceleración y parqueo: ocho metros (8 M) contados a partir del borde de la franja de aislamiento. “Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

3. Aislamiento ambiental: cinco metros de aislamiento (5M) contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio.

4. El área mínima del predio será de Dos Mil Quinientos metros cuadrados (2.500 m2).

5. El frente mínimo del predio tendrá Veinticinco metros lineales (25.00 ML)

6. El índice de ocupación se establece en treinta por ciento (30%).

7. El índice de construcción será del Ochenta por ciento (80%).

8. La altura máxima de la edificación es Dos (2) pisos ó 6.00 M.L.

9. El Voladizo tendrá una magnitud de 0.80 M.L.

10. El Patio posterior tendrá área mínima de veinte metros cuadrados (20.00 m2) y lado mínimo de cuatro metros (4.00 M)

11. El aislamiento de la edificación tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas: Frente: Quince metros (15.00 M.) a partir del paramento del predio. Lateral: Cinco metros (5.00 M). Respecto del predio colindante. Posterior:Cuatro metros (4:00 M) por todo el ancho del Predio.

12. Cerramientos: El cerramiento frontal lateral y posterior dispondrán transparencia mínima del 80% y tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 M).

13. Estacionamientos: Se deben solucionar en restaurantes y paradores: Un estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30.00 m2) del área construida, en bodegas, centros de producción y distribución: Un estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50.00 m2) de área construida. Para cargue y descargue: Las construcciones que por su actividad requieran áreas de cargue y descargue, deberán solucionar un parqueo al interior del predio de ocho metros por tres metros (8.00x3.00 M) por cada ciento ochenta metros cuadrados (180 m2) de área construida.

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.

El resultado corresponde al valor comercial de **venta y renta** 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 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.

He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.

- ✓ He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. Ver CERTIFICADO RAA AVALUADOR. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- ✓ 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.
- ✓ Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- ✓ El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- ✓ Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- ✓ De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal respecto al bien inmueble, a la propiedad o título legal del mismo (Escritura). El avaluador revelará solamente la información sobre la valuación a la persona natural o jurídica que solicita el presente encargo, salvo el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor de este dictamen es una base de valores para la toma de decisiones, se aclara que es libre de ser analizado, para las partes que intervengan, para ser consultado aprobado o no. Que no es de obligatoriedad que se enajene, arriende, asegure, hipoteque por los valores sugeridos, puede ser negociado; las partes, comprador o vendedor, tienen la potestad de tomar el valor o modificarlo respecto a mutuo acuerdo o consentimiento, sin que la firma avaluadora ni sus avaluadores tengan responsabilidad alguna por la negociación, por lo tanto, la firma avaluadora se declaran libres y se exoneran de toda responsabilidad civil y penal.

El avaluador actúa bajo el principio constitucional de la buena fe (artículo 83) donde se presume que ante todas sus gestiones los particulares y las autoridades públicas actuaran ceñidos ante este postulado. Es una regla general que la buena fe se presume: de una parte, es la manera usual de comportarse; y de otra, a la luz del derecho las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe. El solicitante pide el concepto de este avalúo con la finalidad de conocer el **valor comercial – renta**. **Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.** A pesar de que este avalúo comercial NO está enmarcado en la Ley 1564 de 2012 “Código General del Proceso” si el solicitante lo requiere como justificación para el **valor comercial – renta**, y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley, en especial con el Articulo 226 Procedencia.

Llegado el caso de sustentación ante un juzgado o tribunal donde sea requerido el perito avaluador, la parte que solicitó la prueba deberá previamente hacer el debido pago de honorarios el cual NO está incluido dentro de este estudio.

.

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.*

Artículo 10. *(...) Segundo párrafo. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal* ***se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada*** *de construcción.*

ARTÍCULO 2o. ***MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.*** *Es la técnica valuatória que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

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.

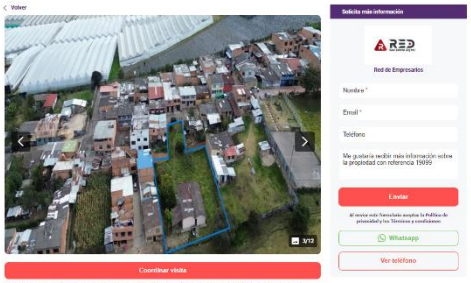
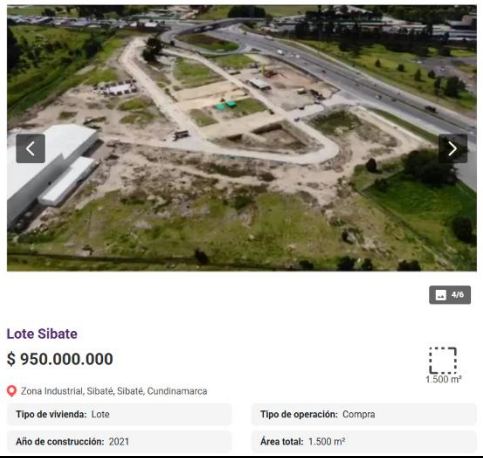
Atendiendo que el bien inmueble en estudio corresponde a un predio urbano, para la determinación del valor de **venta y renta** se utiliza el método de comparación de mercado.

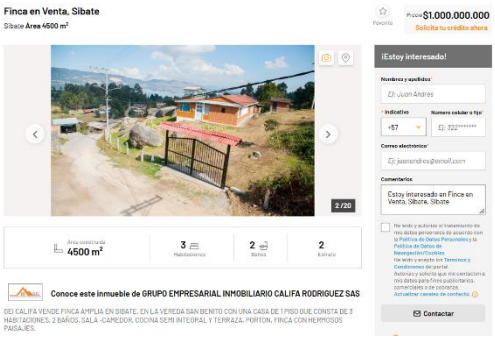
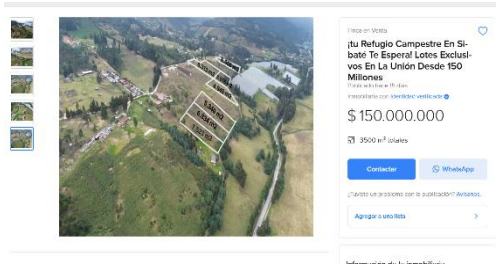
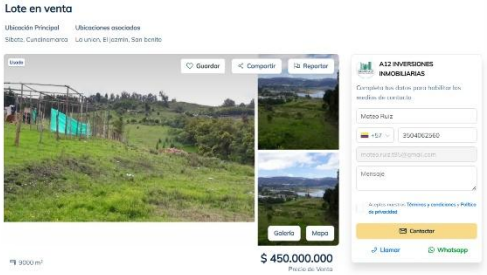
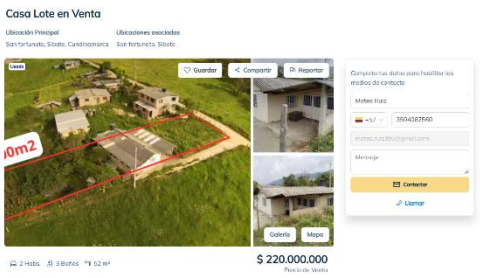
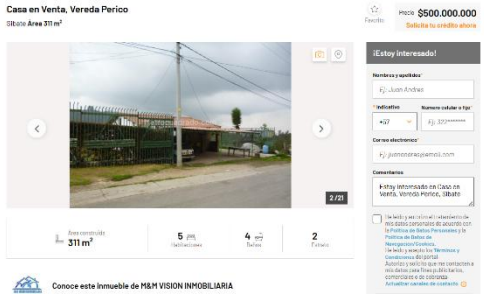
8.3 DETERMINACION DEL VALOR DE TERRENO

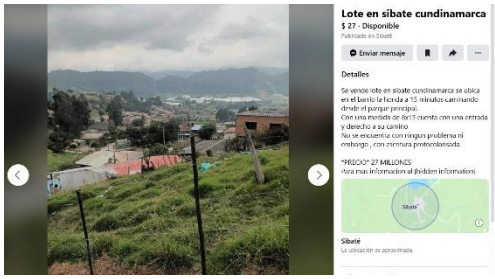
Se identifica sobre el bien inmueble dos zonas de terreno de acuerdo a uso, con 6.255,19 m2 en corredor vial y 2.461,34 m^2 en zona de protección y reserva o zona sin aprovechamiento, por lo cual es necesaria la discriminación de estas áreas en la valoración del bien.

8.3.1 Zona de corredor vial

Para la determinación del valor comercial del terreno se recopiló información de mercado correspondiente a trece (13) ofertas de inmuebles ubicados en el municipio de Sibaté y su área de influencia, identificando diferencias importantes en cuanto a localización, uso del suelo, potencial de desarrollo y características físicas de cada predio. Con el fin de realizar un análisis comparativo los inmuebles fueron depurados descontando el valor de las construcciones existentes cuando fue necesario, obteniendo de esta manera el valor atribuible exclusivamente al terreno.

No.	IMAGEN DE LA OFERTA	No.	IMAGEN DE LA OFERTA
1		2	

3	Volver Embalse del Muña Granada - Soacha Sibaté - Soacha Autopista Sur 1/13 $8.000.000.000 1 habitación 1 baño 9.368 m² Sibaté, Cundinamarca Tipo de vivienda: Lote Tipo de operación: Compra	**4**	Finca en Venta, Sibate Sibate Area 4500 m² $1.000.000.000 ¡Estoy interesado! 4500 m² Conoce este inmueble de GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO CALIFA RODRIGUEZ SAS Contactar
5	¡tu Refugio Campestre En Si-baté Te Espera! Lotes Exclusi-vos En La Unión Desde 150 Millones $ 150.000.000 Contactar WhatsApp	**6**	Lote en venta Ubicación Principal Ubicaciones asociadas Sibaté, Cundinamarca La unión, El jazmín, San benito Guardar Compartir Reportar A12 INVERSIONES INMOBILIARIAS Galería Mapa $ 450.000.000 Precio de Venta Contactar Llamar Whatsapp
7	Casa Lote en Venta Ubicación Principal Ubicaciones asociadas Guardar Compartir Reportar Galería Mapa $ 220.000.000 Precio de Venta	**8**	Casa en Venta, Vereda Perico Sibate Area 311 m² Precio $500.000.000 ¡Estoy interesado! 311 m² Conoce este inmueble de M&M VISION INMOBILIARIA

9		**10**	
11		**12**	
13			

Fin de página.

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONSTRUIDA M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	CONTACTO	FUENTE
1	LOTE DE TERRENO BARRIO SAN JORGE CON DOS VIAS DE ACCESO, SUELO DE EXPANSION URBANA	1132	155	$ 950.000.000	10%	$ 855.000.000	$ 170.500.000	$ 684.500.000	$ 755.300	$ 604.682	3183749090	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7fed-716f0b377e8-a3b8-194c08b-452e?page=1&pos=4&t_sec=1&t_pvid=4e577e90-7422-482a-ae37-67bd8e7c9a0f&hd=false
2	LOTE UBICADO EN SIBATE VIA CHUSACA INDUSTRIAL RURAL	1500	0	$ 950.000.000	10%	$ 855.000.000	$ -	$ 855.000.000	$ 570.000	$ 570.000	3219953014	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7220-524f02bf52b0-bc41-193626a-baaa?page=1&pos=11&t_sec=1&t_pvid=4e577e90-7422-482a-ae37-67bd8e7c9a0f&hd=false
3	LOTE EN ZONA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL SOBRE LA VIA QUE CONDUCE AL MUNICIPIO DE SIBATE VEREDQA CHACUA	9367	1065	$ 8.000.000.000	15%	$ 6.800.000.000	$ 852.000.000	$ 5.948.000.000	$ 725.953	$ 634.995	3163979827 6015942333	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-sibate-el-carmen/12917-M4349347?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Flotes%2Fventa%2Fsibate%2Fusados-10000000000000-pesos%2F&src_env=pro
4	LOTE VEREDA SAN BENITO CON CASA DE UN PISO, EN USO AGRICOLA SEMI MECANIZADO	4500	170	$ 1.000.000.000	20%	$ 800.000.000	$ 221.000.000	$ 579.000.000	$ 177.778	$ 128.667	3208508929	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-sibate-sibate-3-habitaciones-2-banos/2648-M3391939
5	LOTE PARA VIVIENDA CAMPESTRE SECTOR VEREDA LA UNION CON PENDEINTE INCLINADA A 10 MINUTOS DE LA ZONA URBANA PRINCIPAL. PENDIENTE INCLINADA	3516	0	$ 151.188.000	0%	$ 151.188.000	$ -	$ 151.188.000	$ 43.000	$ 43.000	3117050525	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2813544234-tu-refugio-campestre-en-sibate-te-espera-lotes-exclusivos-en-la-union-desde-150-millones-_JM#polycard_client=search-nordic&position=8&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ec76117a-d7d7-4716-8492-6e91b6412665
6	LOTE DE 9000 METRO CUADRADOS SOBRE LA VIA SOACHA-SIBATE KM 7	9000	0	$ 450.000.000	10%	$ 405.000.000	$ -	$ 405.000.000	$ 45.000	$ 45.000	6017065308	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/11085571
7	LOTE JUNTO CON CASA A 15 MIN DE LA ZONA URBANA DE SIBATE CON USO AGRICOLA	1600	52	$ 220.000.000	2%	$ 215.600.000	$ 26.000.000	$ 189.600.000	$ 134.750	$ 118.500	3123339908	https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta/191155779
8	LOTE DE TERRENO VEREDA EL PERICO CON USO DE SUELO AGRICOLA Y AGRORESIDENCIAL	3375	211	$ 500.000.000	0%	$ 500.000.000	$ 126.600.000	$ 373.400.000	$ 148.148	$ 110.637	3186497707	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-sibate-la-paz-5-habitaciones-4-banos/16627-M4729043
9	LOTE DE TERRENO VEREDA SAN FORTUNATO CON SUELO AGRICOLA SEMIMECANIZADO	1000	0	$ 123.000.000	5%	$ 116.850.000	$ -	$ 116.850.000	$ 116.850	$ 116.850	3112432826	https://www.facebook.com/marketplace/item/621507680565565/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2c2530e8-99ec-41e1-8e42-0a63b77cc2b0
10	LOTE EN SIBATE VIA FUSAGASUGA SECTOR DE SAN MIGUEL EN ZONA DE DESARROLLO DE VIVIENDA	700	0	$ 185.000.000	5%	$ 175.750.000	$ -	$ 175.750.000	$ 251.071	$ 251.071	SIN INFORMACION	https://www.facebook.com/marketplace/item/1062909968651110/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2c2530e8-99ec-41e1-8e42-0a63b77cc2b0
11	LOTE EN SIBATE SECTOR DE LA HONDA ZONA DE DESARROLLO DE VIVIENDA	104	0	$ 27.000.000	5%	$ 25.650.000	$ -	$ 25.650.000	$ 246.635	$ 246.635	SIN INFORMACION	https://www.facebook.com/marketplace/item/507008288889753/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2c2530e8-99ec-41e1-8e42-0a63b77cc2b0
12	LOTE SECTOR ALTO DEL CUCHUCO EN ZONA RURAL A 50 METROS DE ZONA URBANA	720	0	$ 110.000.000	15%	$ 93.500.000	$ -	$ 93.499.999	$ 129.861	$ 129.861	SIN INFORMACION	https://www.facebook.com/marketplace/item/507008288889753/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2c2530e8-99ec-41e1-8e42-0a63b77cc2b1
13	LOTE PARA DESARROLLO INDUSTRIAL, LOGISTICOS Y DE COMERCIO	24964	0	$ 14.603.940.000	5%	$ 13.873.743.000	$ -	$ 13.873.742.998	$ 555.750	$ 555.750	3187073911	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-sibate/193019549

Del análisis efectuado se identificaron tres grupos claramente diferenciados de mercado:

Grupo 1 (Ofertas 1, 2, 3 y 13). Corresponde a terrenos con vocación industrial, logística o comercial, ubicados principalmente sobre corredores viales estratégicos o en zonas de expansión urbana e industrial. Estos inmuebles presentan las mayores expectativas de aprovechamiento económico, acceso directo a vías nacionales y condiciones similares a las del predio objeto de valoración, registrando valores unitarios de terreno comprendidos entre $555.750/m^2$ y $634.995/m^2$, con excepción de una oferta localizada en expansión urbana cuyo valor integral alcanza aproximadamente $755.300/m^2$.

Se considera que este grupo representa el mercado más comparable, debido a que el inmueble objeto se encuentra sobre el corredor vial Bogotá–Sibaté y actualmente desarrolla actividades de servicios complementarios al transporte, condición que le otorga una dinámica económica distinta a la de un predio rural tradicional.

Grupo 2 (Ofertas 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 12). Agrupa predios con destinación predominantemente agrícola, agroresidencial o campestre, localizados en diferentes veredas del municipio. Sus valores unitarios oscilan entre $43.000/m^2$ y $129.861/m^2$, presentando únicamente un caso cercano a $177.778/m^2$ correspondiente a un inmueble con vivienda y mejores condiciones de localización.

Aunque estas ofertas permiten caracterizar el comportamiento del mercado rural convencional, no constituyen referencias directas para el presente avalúo, debido a que corresponden a suelos cuya rentabilidad depende principalmente de actividades agropecuarias o residenciales rurales, sin la ventaja competitiva derivada de la exposición sobre un corredor vial nacional ni del desarrollo de actividades comerciales y de servicios.

Grupo 3 (Ofertas 10 y 11). Comprende lotes de pequeñas dimensiones destinados al desarrollo de vivienda urbana o de expansión, con valores unitarios entre $246.635/m^2$ y $251.071/m^2$. Estos inmuebles responden a una dinámica inmobiliaria propia del mercado residencial y presentan áreas, aprovechamientos y condiciones urbanísticas diferentes a las del predio objeto de estudio, razón por la cual se

consideran únicamente como referencia secundaria del comportamiento general del mercado local.

El análisis estadístico del grupo 1 arrojó un valor promedio de $591.357/m^2, una desviación estándar de $35.618/m^2 y un coeficiente de variación de 6,02%, obteniéndose un rango estadístico comprendido entre un límite inferior de $557.739/m^2 y un límite superior de $626.974/m^2. Dichos resultados evidencian una adecuada homogeneidad de los datos, con una dispersión inferior al 7,5%, lo que indica que las ofertas son estadísticamente comparables y representan de manera consistente el comportamiento del mercado para este tipo de inmuebles.

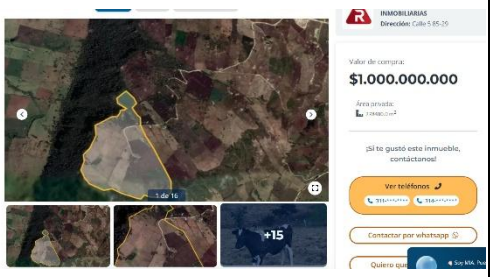
PROMEDIO	$ 591.357
DESV. ESTÁNDAR	$ 35.618
COEF. VARIACIÓN	6,02%
LÍMITE SUPERIOR	$ 626.974
LÍMITE INFERIOR	$ 555.739

Dentro de este grupo sobresale la Oferta No. 13, correspondiente a un lote destinado al desarrollo industrial, logístico y comercial, con un valor unitario de $555.750/m^2, siendo el inmueble que presenta el mayor grado de similitud con el predio objeto de valoración, tanto por su localización sobre el corredor vial Bogotá–Sibaté como por su destinación económica y potencial de desarrollo.

En consecuencia, el análisis comparativo evidencia que el mercado del inmueble objeto se encuentra claramente asociado al **Grupo 1**, al compartir con estas ofertas la localización sobre un corredor vial de alta importancia regional, el potencial para el desarrollo de actividades industriales, logísticas y de servicios, así como la capacidad de generar una rentabilidad superior a la de un predio rural agrícola. Bajo estos criterios se adopta como referencia principal dicho grupo de ofertas, obteniéndose un valor comercial representativo del orden de **$555.739/m^2** cercano el límite inferior, valor que refleja adecuadamente las condiciones físicas, económicas y de localización del inmueble, constituyéndose en la base para el desarrollo de los análisis posteriores de renta y capitalización.

8.3.2 Zona de protección o de no aprovechamiento

Con el propósito de determinar el valor comercial de las áreas clasificadas como suelo de protección y conservación, se realizó una investigación de mercado orientada a identificar inmuebles con características físicas, normativas y funcionales similares al predio objeto de avalúo.

No.	IMAGEN DE LA OFERTA	No.	IMAGEN DE LA OFERTA
1		2	
3			

Las ofertas consideradas corresponden a predios rurales que poseen una alta proporción de áreas destinadas a protección ambiental, conservación de recursos naturales y preservación de coberturas vegetales, manteniendo únicamente construcciones e infraestructura básica de apoyo a actividades agropecuarias o de administración predial. En cada caso fue necesario efectuar la respectiva depuración

del valor de oferta, descontando el valor atribuible a las construcciones, infraestructura y mejoras permanentes, con el fin de aislar exclusivamente el valor del terreno.

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONSTRUIDA M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR CULTIVOS INFRAESTRUCTURA	VALOR LOTE	VALOR HA TERRENO	CONTACTO	FUENTE
1	Finca ubicada en los alrededores de Fusagasugá con cercanía al pueblo de pasca con zona de reserva y conservación, colinda con 3 vías principales en forma de Y en donde la vía principal se dirige a Fusa, la secundaria a San Bernardo y la tercera para Pasca.	8	90	$ 330.000.000	5%	$ 313.500.000	$ 81.000.000	$ 60.000.000	$ 172.500.000	$ 21.562.500	3138680469	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-fusagasug/7797183
2	Finca en Sibate cercana al limite con el municipio de Pasca y Fusagasugá. Extensión: 43.5 fanegadas de terreno. Recursos Hídricos: 1 nacedero natural 1 reservorio, garantizando suministro constante de agua 2 puntos de agua de acueducto	28,992	120	$ 1.000.000.000	10%	$ 900.000.000	$ 120.000.000	$ 80.000.000	$ 700.000.000	$ 24.144.592	6013905331	https://www.ciencuadras.com/inmueble/finca-en-venta-en-sibate-sibate-3123486
3	Finca vereda San Rafael con casa, uso agricola y protección contiguo al parque natural San Rafael	7,193	110	$ 250.000.000	5%	$ 237.500.000	$ 71.500.000	$ -	$ 166.000.000	$ 23.077.992	3223916677	TOMADO EN CAMPO

Como resultado del análisis se obtuvieron valores unitarios comprendidos entre $21.562.500/ha y $24.144.592/ha, evidenciando un comportamiento homogéneo del mercado para esta categoría de inmuebles. El análisis estadístico arrojó un valor promedio de $22.928.361/ha, una desviación estándar de $1.297.533/ha y un coeficiente de variación del 5,66 %, indicador que demuestra una baja dispersión entre los datos y confirma la adecuada comparabilidad de las ofertas seleccionadas.

PROMEDIO	$ 22.928.361
DESV. ESTÁNDAR	$ 1.297.533
COEF. VARIACIÓN	5,66%
LÍMITE SUPERIOR	$ 24.225.894
LÍMITE INFERIOR	$ 21.630.829

El intervalo estadístico obtenido se encuentra comprendido entre un límite inferior de $21.630.829/ha y un límite superior de $24.225.894/ha. En el presente avalúo se adopta como valor unitario de referencia el límite superior, equivalente a $24.225.894 por hectárea o de **$2.422,59/m²**, considerando que el área objeto de valoración presenta atributos que le otorgan una posición favorable dentro del mercado analizado.

8.4 DETERMINACION DEL VALOR DE RENTA

La determinación del canon de arrendamiento del inmueble objeto de avalúo presenta una dificultad metodológica derivada de la inexistencia de un mercado suficientemente amplio y homogéneo de contratos de arrendamiento para inmuebles con características equivalentes en el corredor vial Bogotá – Sibaté.

El predio corresponde a un bien de naturaleza rural con localización estratégica sobre un corredor de alto tráfico vehicular, cuyo aprovechamiento económico no está asociado a actividades agrícolas sino a servicios complementarios al transporte, tales como parqueadero para vehículos de carga y pasajeros, lavadero de automotores pesados y establecimiento comercial de apoyo. Estas condiciones generan una tipología inmobiliaria especial que difiere tanto del mercado de predios rurales tradicionales como del mercado industrial urbano, razón por la cual no es posible aplicar de manera directa el método comparativo de renta.

En consecuencia, la determinación del canon se fundamenta en el Método de Capitalización de Rentas, reconocido por la normativa valuatória para aquellos casos en los que el valor del inmueble puede relacionarse con la rentabilidad esperada del activo.

Como soporte del análisis se realizó un estudio del comportamiento del mercado de predios rurales del municipio de Sibaté, identificando tasas de rentabilidad correspondientes principalmente a inmuebles destinados a actividades agrícolas, las cuales reflejan retornos bajos acordes con la naturaleza productiva de dichos bienes. Sin embargo, estas condiciones no resultan plenamente aplicables al inmueble objeto de estudio, debido a que su localización estratégica sobre un corredor vial nacional le permite desarrollar actividades económicas de apoyo al transporte con una capacidad de generación de ingresos superior a la de un predio rural convencional.

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
7	FINCA DE 20 HECTAREAS CON CASA Y CONSTRUCCIONES ANEXAS	20	$ 1.250.000	0%	$ 1.250.000	$ 62.500	TOMADO EN CAMPO	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-arriendo-en-san-jorge-sibate/191285841

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

ANALISIS SUELO RURAL AGRICOLA	MENSUAL	ANUAL
PROMEDIO	$ 31,37	$ 376,47
DESV. ESTÁNDAR	$ 1,09	
COEF. VARIACIÓN	3,46%	
LÍMITE SUPERIOR	$ 32,46	$ 389,51
LÍMITE INFERIOR	$ 30,29	$ 363,43
TASA PROMEDIO	0,0264%	0,3173%

No obstante, lo anterior, el inmueble tampoco puede asimilarse a un activo comercial o industrial urbano. El propietario no participa en la operación de las actividades económicas desarrolladas en el predio ni obtiene ingresos derivados de la explotación del parqueadero, el lavadero o la tienda; su participación se limita al suministro del terreno como soporte físico para dichas actividades. En consecuencia, el riesgo empresarial y la rentabilidad propia de la operación recaen exclusivamente sobre el arrendatario, razón por la cual la renta inmobiliaria debe representar únicamente la retribución por el uso y goce del bien inmueble.

Adicionalmente, el predio conserva su naturaleza rural, presenta edificaciones de carácter básico y mantiene un contrato de arrendamiento de larga duración, circunstancias que evidencian un nivel de riesgo inmobiliario moderado y una expectativa de rentabilidad inferior a la exigida para activos comerciales especializados o inmuebles industriales de alta demanda.

Bajo estas consideraciones, se estima técnicamente razonable adoptar una **rentabilidad inmobiliaria anual del 2,00%** sobre el valor comercial determinado para el inmueble. Este porcentaje representa una rentabilidad superior a la observada para predios rurales de uso exclusivamente agrícola, en atención al mayor potencial económico derivado de su ubicación y uso efectivo, pero se mantiene por debajo de los niveles de rentabilidad exigidos por el mercado para inmuebles comerciales urbanos, reflejando adecuadamente la naturaleza del activo, el perfil de riesgo y las condiciones propias del mercado inmobiliario local.

Rentabilidad anual	Canon mensual
0,30%	Muy inferior al potencial económico del inmueble
1,00%	Conservadora
2,00%	Equilibrada y consistente con el uso actual
4,00%	Propia de inmuebles comerciales consolidados
6,00%	Alta para el contexto rural

Es importante precisar que la rentabilidad adoptada no corresponde a una tasa financiera ni pretende reflejar la utilidad del negocio desarrollado por el arrendatario. Su finalidad es estimar la remuneración razonable que debe percibir el propietario por la cesión temporal del uso del inmueble, considerando las características físicas, jurídicas y económicas del bien, así como las condiciones del mercado inmobiliario aplicable. En este sentido, el porcentaje adoptado representa una rentabilidad inmobiliaria y no una rentabilidad empresarial, manteniendo independencia entre el valor del activo y los ingresos derivados de la actividad económica desarrollada sobre él.

Así pues, y con esta tasa de capitalización de rentas se adopta un **valor de canon mensual de $8’077.000 sin IVA.**

9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE C033-26

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UND	VALOR TOTAL
ZONA DE CORREDOR VIAL	6.255,19	m2	$ 555.739,26	$ 3.476.254.633
ZONA DE PROTECCION Y RESERVA	2.461,34	m2	$ 2.422,59	$ 5.962.816
VALOR TOTAL				**$ 3.482.217.449**
VALOR TOTAL REDONDEADO				**$ 3.482.217.000**

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 **julio 7 de 2026** es como está estipulada según tabla de avalúos por un valor de **TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($3.482’217.000 M/CTE).**

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

Fin de página.

10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DE RENTA DEL INMUEBLE R034-26

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UND	VALOR TOTAL
LT PARCELA LA BANANERA LAVADERO	8.720,00	m2	$ 665,56	$ 5.803.695
VALOR TOTAL				**$ 5.803.695**
VALOR TOTAL REDONDEADO				**$ 5.804.000**

Nota: Valor no incluye IVA.

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 **julio 7 de 2026** es como está estipulada según tabla de avalúos por un valor de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($5’804.000 M/CTE).**

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

Fin de página.

11 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO C033-26 R034-26

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

12 REGISTRO FOTOGRÁFICO













Fin de página.

13 CERTIFICADO RAA AVALUADOR

PIN de Validación: b3ec0acf

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

Página 1 de 4

PIN de Validación: b3ec0acf

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: b3ec0acf

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: b3ec0acf

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

b3ec0acf

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 Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal