

**EXTENSIÓN DE LA TRONCAL NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE  
BOGOTÁ D.C.  
EN EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III**

**AVALÚO COMERCIAL URBANO  
TM-2-018  
No. AVALÚO EIC: 261.**



**FICHA PREDIAL:  
TM-2-018**

**PROPIETARIOS:  
MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ DE MESA Y OTROS**

**SOLICITADO POR:  
EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.**

**REALIZADO POR:  
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**

**AVALUADOR DESIGNADO:  
ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

**BOGOTÁ D.C. 10 DE AGOSTO DE 2020**



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

## TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	7
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	9
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	12
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	21
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	23
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	24
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	26
IX.	AVALÚO COMERCIAL	32



CO - SC - CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

Empresa Férrea Regional SAS.

**1.2. FECHA DE LA VISITA Y COMITÉ DE AVALÚO**

Inspección técnica: 27 de julio de 2020.

Comité de Avalúos EIC: 10 de agosto de 2020.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

10 de agosto de 2020.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno, localizado al interior del perímetro urbano de la ciudad.

**1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE**

KR 4 20 75.

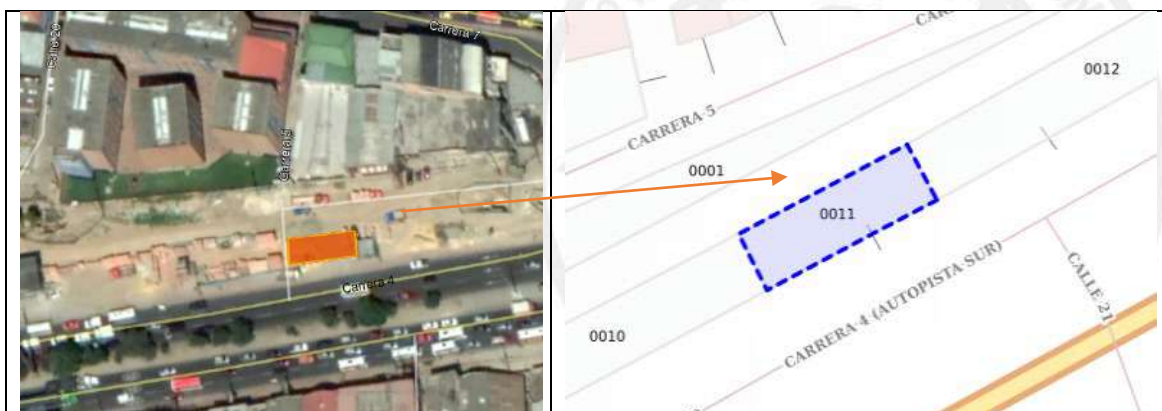
**1.6. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA**

ABSC. INICIAL: K3+746,20 EJE 1

ABSC. FINAL: K3+765,40 EJE 1

**1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS**

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central. Concretamente, el inmueble se localiza sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur) y sobre el costado sur de la carrera 5, entre las calles 20 y 22.



FUENTE: Cartografía IGAC, Google Earth.

**1.8. PAÍS**

Colombia.

**1.9. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

**1.10. MUNICIPIO**

Soacha.

**1.11. COMUNA**

Comuna 2 Soacha Central.

**1.12. SECTOR**

Nor-Oriental.

**1.13. BARRIO**

San Luis.

**1.14. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo comercial, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de Agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de Marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013.

**1.15. MARCO NORMATIVO**

Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018.

**1.16. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

Predio de uso comercial sobre la Carrera 4 (Autopista Sur).



CO-SC-CER 596851



### **1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria 051-183298 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha del 12 de marzo de 2020
- Sentencia de 1938 del Juzgado 5 civil Municipal de Bogotá
- Escritura pública 1300 del 30 de mayo de 1940 de la Notaria 2 de Bogotá
- Escritura pública 3149 del 17 de octubre de 1940 de la Notaria 4 de Bogotá
- Escritura pública 3912 del 3 de noviembre de 1941 de la Notaria 4 de Bogotá
- Escritura pública 3913 del 3 de noviembre de 1941 de la Notaria 4 de Bogotá
- Escritura pública 238 del 21 de enero de 1944 de la Notaria 4 de Soacha,
- Escritura pública 4735 de 1986 de la Notaria 7 de Bogotá
- Escritura pública 5449 del 25 de octubre de 2018 de la Notaria 68 de Bogotá
- Escritura pública 5450 del 28 de julio de 2018 de la Notaria 68 de Bogotá
- Escritura pública 5451 del 28 de julio de 2018 de la Notaria 68 de Bogotá
- Escritura Pública No. 2326 del 2 de mayo de 1978 de la Notaria 9 de Bogotá.
- Concepto de uso del suelo No. 373 de fecha 29 de enero de 2019 emitido por la Secretaria de Planeación del Municipio de Soacha.
- Ficha y plano predial No. TM-2-018 de fecha 06 de marzo de 2020.
- Estudio de títulos de fecha 15 de mayo de 2020.

### **1.18. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

Nota 1: Jorge Eliecer Gaitán Torres, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de estas, sin embargo, su titularidad está dada por los estudios de títulos desarrollados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.

Nota 2: Jorge Eliecer Gaitán Torres no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Nota 3: Jorge Eliecer Gaitán Torres no establecerá la legalidad y/o legitimidad de los documentos de soporte tendientes a determinar el lucro cesante que pudiese generarse por efecto de la adquisición del predio.

Nota 4: Jorge Eliecer Gaitán Torres no determinará si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998<sup>1</sup>. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículo 30º.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. Decreto 1420 de 1998.

<sup>2</sup> “pese a la falta de licencia de las construcciones reconocidas en la indemnización producto de la expropiación administrativa, la Sala estima, que al ser las construcciones tan antiguas (entre 40 y 60 años según avalúo comercial) operó el término de caducidad para las sanciones por infracciones urbanísticas, el cual se considera de tres (3) años, ya que ni la Ley 9ª de 1989, ni la Ley 388 de 1997 contemplaron un término para que prescriban estas infracciones, por lo que se debe aplicar la norma supletiva, consignada en el artículo 38 del C. C.A que es del siguiente tenor literal: <<Artículo 38. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.>> lo que hace concluir que al momento de la expropiación no era posible aplicar ningún tipo de sanción a Tubos Moore S.A., siendo justo que la administración reconociera en la indemnización la totalidad de bienes expropiados. Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección C en descongestión, con Radicación No. 11001-33-31-030-2008-00636-01.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**II. TITULACIÓN**

**2.1. PROPIETARIOS**

MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ DE MESA  
EFRAIN SANCHEZ VASQUEZ  
JOSÉ MARIA SÁNCHEZ VÁSQUEZ  
PEDRO JULIO SÁNCHEZ VÁSQUEZ  
VICTOR JULIO SÁNCHEZ VÁSQUEZ  
FERNANDO PEÑALOZA SÁNCHEZ  
LUIS CARLOS PEÑALOZA SÁNCHEZ

**2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

a) Los señores MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ DE MESA; EFRAIN SANCHEZ VASQUEZ; JOSÉ MARIA SÁNCHEZ VÁSQUEZ; PEDRO JULIO SÁNCHEZ VÁSQUEZ y VICTOR JULIO SÁNCHEZ VÁSQUEZ adquieren como se relaciona a continuación:

- Mediante adjudicación en la sucesión de LUIS GINES SANCHEZ LADINO, mediante sentencia del 21 de abril de 1986 del Juzgado 12 civil del circuito de Bogotá, protocolizada en la Escritura pública 4735 de 1986 de la Notaría 7 de Bogotá, inscrita en la anotación 016 del folio de matrícula inmobiliaria 051-183298.
- Mediante adjudicación en la sucesión del 50% de NICOLASA VÁSQUEZ DE SANCHEZ, mediante Escritura pública 5449 del 25 de octubre de 2018 de la notaría 68 de Bogotá, inscrita en la anotación 019 del folio de matrícula inmobiliaria 051-183298.
- Mediante adjudicación en la sucesión del 7.1428% de LUIS FRANCISCO SANCHEZ VÁSQUEZ, mediante Escritura pública 5450 del 28 de octubre de 2018 de la notaría 68 de Bogotá, inscrita en la anotación 020 del folio de matrícula inmobiliaria 051-183298.
- Mediante adjudicación en la sucesión del 7.1428% de DONATILA SÁNCHEZ DE PEÑALOZA y en la liquidación de la sociedad Conyugal con REINALDO PEÑALOZA VÁSQUEZ, mediante Escritura pública 5451 del 25 de octubre de 2018 de la notaría 68 de Bogotá, inscrita en la anotación 021 del folio de matrícula inmobiliaria 051-183298.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

b) Los señores FERNANDO PEÑALOZA SÁNCHEZ y LUIS CARLOS PEÑALOZA SÁNCHEZ, adquieren así:

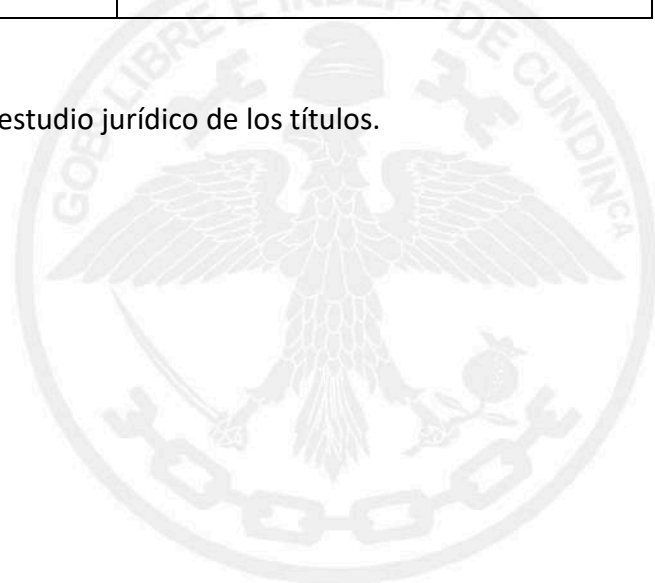
- Mediante adjudicación en la sucesión del 50% de NICOLASA VÁSQUEZ DE SANCHEZ, mediante Escritura pública 5449 del 25 de octubre de 2018 de la notaría 68 de Bogotá, inscrita en la anotación 019 del folio de matrícula inmobiliaria 051-183298.
- Mediante adjudicación en la sucesión del 7.1428% de LUIS FRANCISCO SANCHEZ VÁSQUEZ, mediante Escritura pública 5450 del 28 de octubre de 2018 de la notaría 68 de Bogotá, inscrita en la anotación 020 del folio de matrícula inmobiliaria 051-183298.
- Mediante adjudicación en la sucesión del 7.1428% de DONATILA SÁNCHEZ DE PEÑALOZA y en la liquidación de la sociedad Conyugal con REINALDO PEÑALOZA VÁSQUEZ, mediante Escritura pública 5451 del 25 de octubre de 2018 de la notaría 68 de Bogotá, inscrita en la anotación 021 del folio de matrícula inmobiliaria 051-183298.

### 2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
KR 4 20 75	051-183298	257540101000001230011000000000

### 2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)



### **III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

#### **3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

**NORTE:** Carrera 7  
**SUR:** Autopista Sur  
**ORIENTE:** Calle 22  
**OCCIDENTE:** Calle 15

#### **3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR**

**NORTE:** Licoln  
**SUR:** Libertador  
**ORIENTE:** La Union  
**OCCIDENTE:** Oasis De Jerico

#### **3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central. Sector de uso mixto caracterizado por el uso residencial, representado por la vivienda unifamiliar, bifamiliar mediante casas tradicionales del sector de dos y tres pisos y vivienda multifamiliar mediante construcciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal, adicional a lo anterior el uso comercial y de servicios se encuentra localizado sobre los ejes viales del sector y representado por la venta de artículos de ferretería, insumos agropecuarios, venta de productos al detal y comercio de tipo plaza de mercado.

#### **3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:**

El uso residencial está representado por casas tradicionales del sector de dos y tres pisos principalmente, adicional a lo anterior se presentan construcciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal.

El uso comercial y de servicios está representado por construcciones tipo local y/o bodega, adecuadas para su uso, así como edificaciones tipo grandes superficies y plazas de mercado.

#### **3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:**

Al interior del sector de localización no se presentan edificaciones de mayor relevancia. Sin embargo, en sectores aledaños se pueden resaltar las siguientes:



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

- Centro Comercial Mercurio.
- Centro Comercial Unisur.
- Centro Comercial Gran Plaza Soacha.
- Universidad de Cundinamarca.
- Universidad Minuto de Dios.
- Parque Principal de Soacha.
- Estadio Municipal Luis Carlos Galán Sarmiento.

### **3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

El sector se encuentra clasificado socioeconómicamente como estrato tres (3), para predios de uso residencial.

### **3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

El sector cuenta con una aceptable dotación de vías de acceso, tanto de carácter municipal como zonal. Las vías de acceso se describen a continuación:

#### **AUTOPISTA SUR:**

Vía de la malla vial arterial, Tipo V – 3 de carácter metropolitano, comunica al Municipio de Soacha con la Ciudad de Bogotá D.C., así como con los Departamentos del sur de Colombia. Atraviesa el casco urbano del Municipio de Soacha de norte a sur y viceversa, convirtiéndose en Vía Panamericana. Presenta dos (2) calzadas, cada una con tres (3) carriles. Es de anotar que a medida que se acerca a la Ciudad de Bogotá D.C. (Sector San Mateo), la vía en mención cuenta cuatro (4) calzadas dos (2) de las cuales son exclusivas para el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio y dos (2) para el servicio de transporte mixto, en general presenta regular estado de conservación, se debe destacar que sobre la misma se presenta un alto tránsito de automóviles, camiones, bus de servicio público e intermunicipal, motocicletas, entre otros, lo cual genera un alto grado de congestión vehicular dificultando la movilidad en el sector.

#### **AVENIDA JULIO CESAR TURBAY (CARRERA 7):**

Vía de la malla vial intermedia, de carácter municipal, comunica al centro del municipio con el sector occidental y en especial con la región Sabana Occidente (sector sur). Avenida Julio Cesar Turbay conocida como La Paralela, que va desde los límites con la Ciudad de Bogotá D.C., en el barrio Despensa hasta la Diagonal 9, pasando por el Parque Central, se encuentra en regular estado de conservación con un flujo vehicular alto.

### **3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR**

El sector presenta topografía plana con pendientes inferiores al 3%.



CO-SC-CER 596851



### **3.9. TRANSPORTE PÚBLICO**

El sector cuenta con servicio de transporte público colectivo y servicio de transporte tradicional sobre el eje vial de la Autopista Sur, se presenta el servicio de transporte masivo Transmilenio hasta el sector denominado San Mateo. Adicionalmente se cuenta con servicio de transporte colectivo tradicional, así como transporte público intermunicipal.

### **3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**

El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural y recolección de basuras. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en el municipio.

En relación con el espacio público, el sector dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras, vías internas en aceptable estado de conservación.

Respecto de zonas verdes de carácter público no existen al interior del sector, ni en los sectores aledaños.

### **3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:**

Al interior del sector donde se localiza el predio objeto de estudio no se presentan desarrollos o proyectos constructivos dado su alta consolidación. Sin embargo, en sectores aledaños se encuentran proyectos de uso residencial desarrollados en altura con características constructivas acordes al uso y nivel socioeconómico medio.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

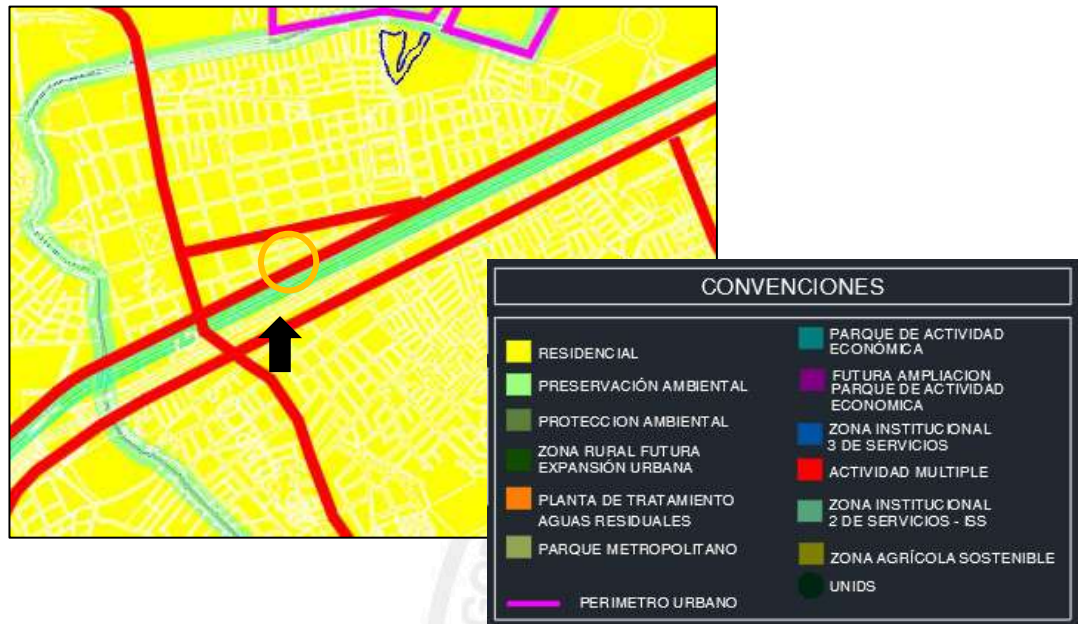
 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio, normatividad que se encuentra definida por el Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha”.

De manera concreta el predio en estudio se encuentra reglamentado así:

SECTOR NORMATIVO:	Nororiental
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Zona de Actividad Múltiple.
TRATAMIENTO:	Consolidación.



FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial Plano No. 7 Usos del Suelo.

**Artículo 293. SECCIÓN 3: ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. DEFINICIÓN.**

Es la que designa un suelo para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinan armónicamente áreas de vivienda con comercio y servicios, y usos equipamiento institucionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Tiene dos modalidades:

293.1 Áreas ya desarrolladas. Se ubican en suelo urbano. Continúan rigiéndose por las normas originales y constituyen modelos para orientar el desarrollo urbanístico de las áreas de nuevo desarrollo.

293.2 Áreas de nuevo desarrollo. Se ubican en suelo de expansión y en áreas sin desarrollar dentro del suelo urbano, según se indica en el plano de áreas de usos del suelo del documento técnico de soporte.

### **Artículo 294 USOS**

Los usos determinados para las edificaciones localizadas en áreas de actividad múltiple son los siguientes:

Principales: - Comercio tipo 1, 2, y 3. - Institucional tipo 1, y 2.

Restringidos: Vivienda Industria Tipo 1 y 2 Institucional 1, 2 y 3

**Parágrafo 1:** INSTITUCIONAL TIPO 3. Se refiere exclusivamente a establecimientos considerados en el casco urbano, de que trata el artículo 251 del presente acuerdo.

**Parágrafo 2:** La totalidad de los usos principales deben prever aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como urbanos.

**Parágrafo 3:** Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las áreas de actividad Múltiple, en suelo urbano y de expansión, se exige la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables, con base en estudios que los interesados aportarán, dentro del proceso de adopción del correspondiente plan parcial. La zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia.

### **Sección 2. Tratamiento de Consolidación:**

Artículo 383. Definición (Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000).

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**Artículo 384. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación.**

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.
2. Con densificación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
3. Con cambio de patrón.	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.
4. De sectores urbanos especiales.	Zonas industriales y equipamiento institucionales existentes desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

**Parágrafo 1.** Se entiende por norma original la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto.

**Parágrafo 2.** Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización de acuerdo con las normas contenidas en este acuerdo, pasarán al tratamiento de consolidación urbanística.

**Artículo 385 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación.**

Con excepción de los predios sometidos en este tratamiento en la modalidad de sectores urbanos especiales, en los demás casos la ficha reglamentaria aplicará los siguientes principios normativos:

**385.1 Aislamientos Laterales.**

385.1.1 Las fichas normativas señalarán la exigencia o no de aislamientos laterales en función de su presencia en el sector objeto de reglamentación y los frentes de los lotes.



CO-SC-CER 596851



385.1.2 Aquellos sectores en los que predominen tales aislamientos se clasificarán como tipología aislada y en los sectores donde no se presente tal predominio y los frentes de los lotes sean menores a 18 metros., se clasificarán como tipología continua.

385.1.3 En sectores de tipología continua no se permiten aislamientos laterales. Si los predios vecinos previeron aislamiento por aplicación de normas anteriores y estos se consideran permanentes, el aislamiento es opcional, sin generar servidumbre de vista a menos de 3 metros.

385.1.4 Los aislamientos laterales se exigen a partir del nivel de la placa de cubierta del primer piso o a partir del nivel de empate con construcciones permanentes.

385.1.5 En sectores de tipología aislada deberán mantenerse tales aislamientos en la dimensión reglamentada, con excepción de los englobes, los cuales permiten eliminar aquellos aislamientos comprendidos entre los lotes objeto del englobe, pero en ningún caso respecto de los colindantes.

385.1.6 La ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones especiales de pareamiento (aislamiento por un solo costado, por pares de lotes), y de empates en condiciones diferentes a las señaladas.

385.1.7 Se entiende por edificación permanente: Las edificaciones de conservación, edificaciones que tienen una altura igual o mayor de tres pisos en zonas donde se permite hasta 5 pisos. Las de 4 o más pisos, construidas con licencia y las edificaciones correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda.

### **385.2 Aislamientos Posteriores.**

El aislamiento posterior obliga en todos los casos y comprende todos los pisos que conforman el plano de la fachada posterior reservando una franja adosada al fondo del predio de 1,5 metros como mínimo. Esta franja se reserva para vegetación y localización de árboles y debajo de ella no podrá haber sótanos ni semisótanos. La dimensión del aislamiento posterior se determina en las fichas normativas en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros. En tipología aislada, para el aislamiento posterior de los lotes esquineros la ficha normativa la homologará con las dimensiones del aislamiento lateral, y en tipología continua, la manejará como patio ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento exigido.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**385.3 Antejardines.**

Sus dimensiones, así como su exigencia y las condiciones de empate, se determinan en las fichas reglamentarias, con base en la dispuesto por la norma original. En su defecto se determinará por el de las edificaciones permanentes por costado de manzana y en última instancia por el predominante.

No se permite la construcción de semisótanos ni sótanos hasta una distancia de 1,50 metros bajo el área del antejardín a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio. En zonas de comercio y servicios no se permite la construcción de semisótanos bajo el área del antejardín.

**385.4 Voladizos.** Se permite la construcción de voladizos con las siguientes dimensiones máximas de acuerdo con la vía a que da frente el predio:

Ancho de vía	Dimensión del voladizo
Menores de 10 metros	0,60 metros
De 10 a 21. 99 metros	1,00 metro
Mayor de 22 metro	1,50 metros
Sobre zonas verdes	no se permite

**Parágrafo.** Cualquier ampliación o modificación a la estructura original será considerada como una adecuación.

**Artículo 386 Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas. Su edificabilidad se define así:

386.1 En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.

386.2 En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos: Índice de Ocupación (IO): 0,6 Índice de Construcción (IC): El resultante de aplicar la altura autorizada.

**Artículo 387 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por lo siguiente:



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



387.1 Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.

382.2 Las alturas máximas para las nuevas construcciones no podrán superar los 2 pisos adicionales a la altura permitida en la norma original, con un máximo de 5 pisos.

387.3 Su edificabilidad, la cual se aplica únicamente a urbanizaciones por sistema de loteo, se define así: Índice de Ocupación (IO): 0,6 Índice de Construcción (IC): resultante de aplicar la altura autorizada.

**Artículo 388 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.**

La reglamentación específica, que expida la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL para los sectores normativos sometidos a este tratamiento seguirá el siguiente procedimiento para definir su edificabilidad:

388.1 Definición de subsectores por tope máximo de edificabilidad propuesta. Se toma en consideración la capacidad de la malla vial predominante para soportar una edificabilidad determinada: (a mayor ancho de vía, mayor edificabilidad).

388.2 Se clasifican las características del lote en función del frente y área predominante en un subsector, con el fin de identificar la capacidad del mismo para albergar las densidades propuestas (índices de ocupación y de construcción).

388.3 Los índices de construcción y ocupación máximos según el ancho de vías y frente de los predios.

388.4 En zonas residenciales cuando en un costado de manzana, o sector normativo se preserve inalterado el antejardín original, la norma específica podrá incrementar la altura en un piso, con el consiguiente incremento en la edificabilidad de dicho sector o costado de manzana, hasta en un 0,5 del índice de construcción.

388.5 En zona de comercio y servicios, cuando se ceda a la Administración Municipal de Soacha como espacio público el área del antejardín integrado al andén, podrá acogerse a la bonificación enunciada en el numeral anterior.

388.6 Al englobar los predios colindantes se permite eliminar los aislamientos laterales y se permite un incremento en la altura básica que se define en las fichas reglamentarias de cada zona.



CO-SC-CER 596851

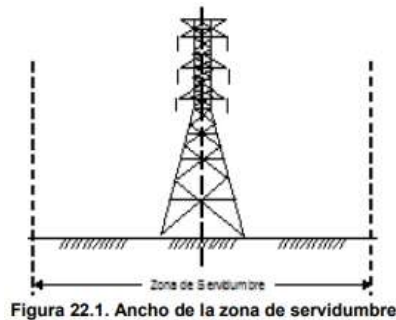


**Parágrafo.** La Administración Municipal de Soacha podrá crear y reglamentar un fondo común para gestionar la generación de zonas verdes, ampliación de vías y centros de parqueo, según las conclusiones del diagnóstico que elabore la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL en la norma específica. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 307 del presente Acuerdo.

Por otra parte, sobre el predio objeto de estudio hace transito una línea de transmisión eléctrica de alta tensión (115kV), la cual de acuerdo con el Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas – RETIE, debe presentar una zona de servidumbre de mínimo 15 metros:

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSION (kV)	ANCHO MINIMO (m)
Torres/postes	500 (2 Ctos.)	65
	500 (1 Cto.)	60
Torres/postes	400 (2 Ctos.)	55
	400 (1 Cto.)	50
Torres	220/230 (2 Ctos.)	32
	220/230 (1 Cto.)	30
Postes	220/230 (2 Ctos.)	30
	220/230 (1 Cto.)	28
Torres	110/115 (2 Ctos.)	20
	110/115 (1 Cto.)	20
Postes	110/115 (2 Ctos.)	15
	110/115 (1 Cto.)	15
Torres/postes	57,5/66 (1 o 2 Ctos.)	15

Tabla 22.1 Ancho de la zona de servidumbre de líneas de transmisión [m]<sup>31</sup>



Igualmente, establece el reglamento citado algunas restricciones de uso al interior de dicha zona:

**ARTÍCULO 22 PRESCRIPCIONES GENERALES DE LAS LÍNEAS DE TRANSMISIÓN.**

**22.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE.**

...

*b. Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de*

*seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.*

*c. No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales. Las oficinas de planeación municipal y las curadurías deben abstenerse de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los municipios atender sus responsabilidad en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley.*

Es de anotar que dicha servidumbre se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en la Anotación No. 22 de fecha 21 de noviembre de 2018:

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 21-11-2018 Radicación: 2018-051-6-21904

Doc: OFICIO 1550 DEL 11-10-2018 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES 2018-262

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

<b>DE:</b> CODENSA S.A. ESP	<b>NIT#</b> 8300372480
<b>A:</b> BONILLA MURCIA JESUS ANTONIO	<b>CC#</b> 71770
<b>A:</b> CANGREJO MAYORGA MARIO ANTONIO	
<b>A:</b> MORENO ELIECER	<b>CC#</b> 251567
<b>A:</b> SANCHEZ DE MESA MARIA DEL CARMEN	<b>CC#</b> 20937361
<b>A:</b> SANCHEZ VASQUEZ EFRAIN	<b>CC#</b> 388756
<b>A:</b> SANCHEZ VASQUEZ JOSE MARIA	<b>CC#</b> 390258
<b>A:</b> SANCHEZ VASQUEZ PEDRO JULIO	<b>CC#</b> 391296
<b>A:</b> SANCHEZ VASQUEZ VICTOR JULIO	<b>CC#</b> 391346
<b>A:</b> VASQUEZ DE USAQUEN CARMEN TULIA	<b>CC#</b> 20936449
<b>A:</b> VASQUEZ JOSE DANIEL	<b>CC#</b> 4247202
<b>A:</b> VASQUEZ PAULINO	<b>CC#</b> 1345999
<b>A:</b> VASQUEZ TRINIDAD	
<b>A:</b> EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA S.A. ESP	<b>NIT#</b> 8999990823

De tal manera, el predio objeto de estudio presenta una afectación por la mencionada servidumbre de 115,13 m<sup>2</sup>.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

Ahora bien, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria no establece si efectivamente se ha compensado la servidumbre antes descrita, condición que no afecta el desarrollo del presente documento.

**CONCLUSIÓN NORMATIVA:**

De acuerdo con la normatividad vigente, el predio materia de estudio se encuentra al interior del Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Múltiple, por lo cual, las actividades que se desarrollan al interior del inmueble se estima que se encuentran acordes a la reglamentación urbanística dictada por el POT.

Sin embargo, el predio objeto de valuación cuenta con una servidumbre por una línea de transmisión eléctrica correspondiente al 88,56% del área total del predio, condición que afecta el aprovechamiento urbanístico del inmueble objeto de estudio.

Para el presente avalúo comercial se contó con un concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Soacha, de fecha 29 de enero de 2019 documento contenido en el expediente predial TM-2-018.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

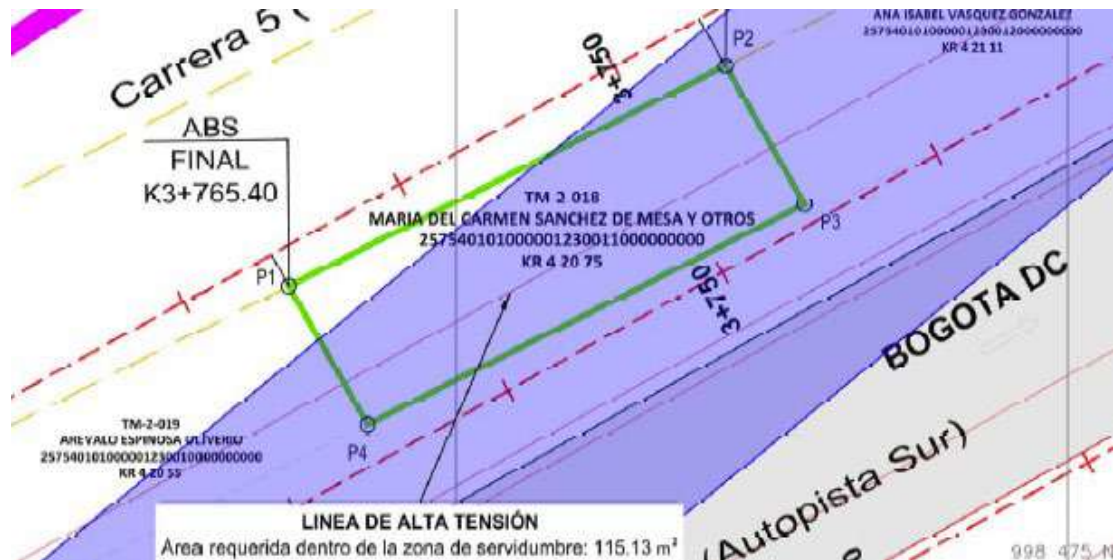
**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

**5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO**

ÁREA TOTAL TERRENO	130,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	130,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA	<b>130,00 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial TM-2-018

**NOTA:** Sobre el predio materia de valuación se desarrolla una zona de servidumbre por una línea de alta tensión, la cual abarca un área de 115,13 m<sup>2</sup>:



**5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA**

- POR EL NORTE:** En extensión de veinte metros (20,00 m), con la Carrera 5 - Corredor Férreo
- POR EL ORIENTE:** En extensión de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), con propiedad de Ana Isabel Vasquez.
- POR EL SUR:** En extensión de veinte metros (20,00 m), con la Carrera 4 - Autopista Sur



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), con propiedad de Arevalo Espinosa Oliverio.

Fuente: Ficha predial TM-2-018

**5.3. FORMA GEOMÉTRICA**

Polígono regular similar a un rectángulo.

**5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE**

Predio con topografía plana, pendiente entre el 0% y el 3%.

**5.5. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA**

El predio objeto de estudio cuenta con doble frente, en longitud de 20,00 metros sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur) y en longitud de 20,00 metros sobre la carrera 5

Fuente: Ficha predial TM-2-018



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Sobre el predio objeto de valuación no se encuentra edificado ningún tipo de construcción ni se ha desarrollado ningún tipo de mejora.

**6.1. SERVICIOS PÚBLICOS**

El predio materia de valuación no cuenta con acometidas de servicios públicos domiciliarios.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**VII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

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

- La localización del predio en estudio, en la zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, sector nororiental, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central.
- El corresponder al sector nororiental, a un sector de uso residencial y comercial.
- La apropiada dotación urbanística con que cuenta el sector, con disponibilidad de redes de servicios públicos básicos y complementarios; malla vial local completamente definida y en buen estado.
- La favorable localización espacial del sector nororiental, en zona céntrica del Municipio de Soacha, rodeada de ejes viales arteriales de importancia que permiten una conexión con diferentes puntos del municipio.
- El contar el sector de manera directa para su acceso con la Autopista Sur y la Calle 7, ejes viales del sistema vial del municipio que en general presentan buen estado de mantenimiento y aceptables condiciones de rodamiento.
- La baja actividad edificadora del sector, debido a su nivel de consolidación, anotando que en sectores aledaños se evidencia un nivel moderado de desarrollos constructivos mediante construcciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal principalmente para uso residencial de condiciones socioeconómicas bajas (Santa Cecilia), los cuales presentan buenas características constructivas.
- El alto nivel de tráfico presente en el sector, lo cual dificulta la movilidad tanto al interior del sector como sobre los sectores aledaños.
- La norma urbanística que hoy rige para el sector de localización, y en particular al inmueble objeto de estudio, reglamentada mediante el acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, que lo clasifica como Área de Actividad Múltiple, con tratamiento de consolidación.
- El predio en estudio presenta un uso acorde a la normatividad urbanística vigente.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



- La forma regular del terreno objeto de estudio similar a un rectángulo.
- La disposición medianera del predio materia de estudio, y su frente a la Autopista Sur.
- El predio objeto de estudio cuenta con frente de 20,00 metros sobre el costado sur de la carrera 4 (Autopista Sur) y de 20,00 metros sobre la carrera 5.
- Que el predio objeto de valuación cuenta con una servidumbre por una línea de transmisión eléctrica correspondiente al 88,56% del área total del predio, condición que restringe ampliamente el aprovechamiento urbanístico del inmueble.
- Que el predio materia de valuación no cuenta con ningún servicio público domiciliario, sin embargo en el sector se cuenta con disponibilidad de los mismos.
- Que sobre el predio objeto de avalúo no se desarrollan edificaciones o mejoras.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas al interior de los predios objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del Avaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

## **VIII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO**

### **8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 del 2013 y siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013. Para efectos de la valoración y conforme al Artículo 8 de la Resolución 898 de 2014 se atenderán los contenidos del Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se empleó de manera central el método de comparación o de mercado.

### **DEFINICIONES BASE**

*ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria 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.*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

### **8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

En miras a la adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al predio objeto de estudio, se hace uso de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.

Como primera medida se hace necesario conocer el comportamiento del mercado inmobiliario de predios de alguna forma comparables al de estudio, ver la intensidad de la oferta, así como



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

los valores a que se ponen estos predios en oferta y pretender si es posible conocer transacciones que permitan ajustar el precio acordado a estos bienes en el mercado actual.

### 8.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

En desarrollo del proceso valuatorio se debe indicar que la propiedad en estudio hace parte del área de impacto del proyecto Fase II de Transmilenio, por consiguiente, para dar cumplimiento al método de valoración base, se adelantó una investigación inmobiliaria en buena parte del Municipio de Soacha, investigación que abarca oferta de bienes inmuebles tanto sobre las zonas de actividad o corredores comerciales como sobre zonas de uso residencial, zonas de uso mixto, entre otros.

Así las cosas y con el fin de atender el análisis económico del bien en estudio, se presenta a continuación el análisis de ofertas inmobiliarias propias de la zona homogénea física y geoeconómica del bien objeto de valoración.

#### PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para desarrollar el método comparativo o de mercado se realizó investigación de ofertas existentes de inmuebles que pudieran ser de alguna manera comparables con el bien en estudio, ofertas que principalmente se localizaron sobre la Autopista Sur (Carrera 4) y en sectores comerciales al interior del municipio de Soacha.

Sin embargo, tal como se mencionó en el capítulo IV y V de este documento, sobre el predio se encuentra desarrollada una Zona de Servidumbre por infraestructura eléctrica con un área de 115,13 m<sup>2</sup>:



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

Es decir, el predio cuenta con un área no afectada de 14,87 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, para el desarrollo por construcción se deben cumplir las siguientes condiciones:

**SUB SECCIÓN 1: DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN**

*Artículo 296 DEFINICIÓN.*

*Desarrollo por construcción es aquel por el cual es viable el desarrollo de un predio de tamaño reducido, sin que medien procesos de urbanización alguno.*

*Artículo 297 REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN*

*Los predios individuales, que surjan por loteos, que formen parte de urbanizaciones, o que se originen por cualquier proceso de subdivisión predial, deben cumplir con los siguientes requisitos*

*Tener las siguientes dimensiones mínimas:*

<i>Unifamiliar</i>	<i>6 m</i>	<i>12 m</i>	<i>72 m<sup>2</sup></i>
<i>Bifamiliar, Trifamiliar</i>	<i>7 m</i>	<i>15 m</i>	<i>105 m<sup>2</sup></i>
<i>Multifamiliar</i>	<i>12 m</i>	<i>24 m</i>	<i>288 m<sup>2</sup></i>

*297.2 Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público y privadas.*

*297.3 Tener acceso desde una vía de uso público.*

*PARÁGRAFO: Los lotes con dimensiones menores a las exigidas, existentes antes de la promulgación de la presente normativa, no podrán desarrollarse sino mediante proceso de englobe con predio vecino. La Secretaría de Planeación velará por el cumplimiento estricto de esta exigencia.*

De acuerdo a lo anterior, con la imposición de la servidumbre se afecta la totalidad del predio materia de estudio imposibilitando desarrollar en él las actividades propias del suelo urbano.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

De tal manera, y en atención a lo contenido en el Artículo 21 del POT<sup>3</sup>, la zona de servidumbre tiene restringida la posibilidad de desarrollo entrando a formar parte de las zonas de utilidad pública para la provisión de servicios públicos domiciliarios.

En tal medida, la totalidad del predio ha de analizarse como un suelo protegido, para lo cual, es necesario indicar que no se cuenta con ofertas recientes y/o directas de predios urbanos en suelo protección, por lo cual para su determinación se efectúan los siguientes análisis de valor:

Se consultaron ofertas de inmuebles en suelo protegido adquiridos en la zona o en sectores aledaños al municipio, en donde se pudo contar con los precios de adquisición de inmuebles ubicados en Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá, predios Adquiridos por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR en el año 2010 (Ver anexo predios CAR Río Bogotá), en donde se puede establecer que el valor más cercano a la zona de estudio correspondería a las compras efectuadas en la zona de Bosa (Bogotá) por un valor de \$16.500/m<sup>2</sup>, valor asociado a suelos rurales.

En tal medida, se procedió a efectuar otro análisis de valor, a partir de la tesis que el valor del suelo protegido está asociado a la renta absoluta urbana la cual presenta como valor de referencia la renta total rural. Por tanto, se tendría bajo esta teoría que, el valor de un suelo de protección urbano debe ser como mínimo el valor de suelo rural agropecuario más cercano o inmediato.

De tal manera, se consultaron ofertas de predios en suelo rural agropecuario ubicados en Bogotá y la sabana, resultando un total de 34 datos, los cuales se encuentran consignados en la tabla de mercado de predios rurales y presentan un promedio general de \$63.574/m<sup>2</sup>, valor que no es asignable en este primer análisis, toda vez que los datos con los que se calcula el valor promedio presentan una alta dispersión (superior al 7.5%). De una depuración de extremos y considerando la tendencia que muestran los datos de la investigación al valor promedio antes anotado y teniendo como referencia una mediana de \$59.715/M2 (para los 34 datos), se seleccionaron los datos con valores por m<sup>2</sup> cercanos a este valor medio, descartando tanto valores altos como bajos, con el fin de disminuir la dispersión y buscar reducir el coeficiente de variación inicialmente mencionado (que superaba el 7.5%). Así las cosas, se hace un análisis para los siguientes datos

---

<sup>3</sup> Artículo 21 Suelo de protección : Lo constituyen las zonas o áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las mencionados, suelo urbano, de expansión urbana, rural que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas o riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Acuerdo 046 de 2000.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

La selección arrojó un total de trece datos y el resumen es el siguiente:

DATO	TIPO	MUNICIPIO	AREA TERRENO METROS	VALOR METRO CUADRADO
55	FINCA	MOSQUERA	70.400,00	\$ 42.259
92	FINCA	TENJO	20.000,00	\$ 42.375
87	LOTE	SOPÓ	31.200,00	\$ 43.269
51	LOTE	FUNZA	43.385,00	\$ 44.548
80	FINCA	TENJO	34.300,00	\$ 45.041
88	LOTE	TABIO	7.974,00	\$ 46.902
106	FINCA	SOPÓ	51.200,00	\$ 48.896
			<b>PROMEDIO</b>	\$ 44.756
			<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	\$ 2.449
			<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	5%
			<b>LÍMITE INFERIOR</b>	\$ 42.307
			<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	\$ 47.205

Teniendo en cuenta la dispersión de los valores de la tabla anterior, el resultado de la estadística se considera aceptable dentro de los términos establecidos por la Resolución 620 de 2008, respecto a que, cuando se calcule un valor promedio y este se acoja para la definición del valor del bien, el coeficiente de variación de los datos utilizados debe ser inferior al 7,5%.

De otra parte, observando que el coeficiente de asimetría es positivo y que el predio del cual hace parte la fracción de terreno objeto de avalúo se ubica al interior del Suelo Urbano del Municipio de Soacha, se adopta para el valor del terreno la tendencia al límite superior de la estadística \$47.205/m<sup>2</sup> valor que se adopta como valor metro cuadrado de suelo protegido.

**NOTA:** De acuerdo con lo contenido en la Resolución 620 de 2008 “*es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho*”, es de anotar que, si bien la servidumbre se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria mediante una demanda de imposición de servidumbre, no es posible constatar si esta fue pagada. Para efectos del presente avalúo la determinación del valor del terreno afectado por la servidumbre se establece bajo las condiciones de desarrollo que la servidumbre impone sobre el predio, especialmente con las restricciones en cuanto a usos y edificabilidad.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

#### **8.4. VALORES APROBADOS**

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se toma como referencia los valores arrojados mediante el **Método de Comparación o de Mercado** y se adopta como valor para el componente suelo la cifra de **\$47.205/m<sup>2</sup>** de terreno.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**IX. AVALÚO COMERCIAL**

**9.1 INMUEBLE VALORADO**

KR 4 20 75. BARRIO SAN LUIS, SECTOR NORORIENTAL, JURISDICCIÓN DE LA COMUNA 2 SOACHA CENTRAL. CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

**9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

10 de agosto de 2020.

**9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)**

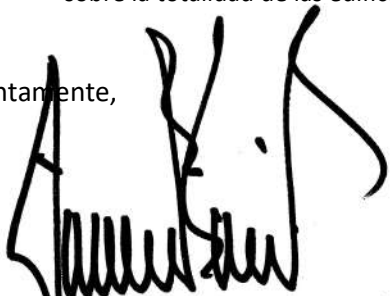
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	130,00	m <sup>2</sup>	\$ 47.205	\$ 6.136.650
<b>AVALÚO TOTAL</b>					<b>\$ 6.136.650</b>

**9.4 VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.**

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, 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.

**NOTA 2:** El presente avalúo comercial no determina si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.

Atentamente,



**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.  
Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional  
de Avaluadores - ANA

**DR. ELIECER HURTADO OCHOA**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS  
DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 10 de agosto de 2020



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



**ANEXOS:**

- LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
- MERCADO INMOBILIARIO RURAL SABANA DE BOGOTÁ
- PREDIOS CAR RONDA RIO BOGOTÁ
- REGISTRO FOTOGRÁFICO



CO - SC - CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE  
RESOLUCIÓN 898 DE 2014  
RESOLUCIÓN 1044 DE 2014**


KR 4 20 75. BARRIO SAN LUIS, SECTOR NORORIENTAL, JURISDICCIÓN DE LA COMUNA 2 SOACHA CENTRAL. CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

<b>1. DAÑO EMERGENTE</b>	
<b>ÍTEM</b>	<b>SUBTOTAL</b>
1.1 Notariado y Registro	\$812.715
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$0
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
<b>TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$812.715</b>
<b>2. LUCRO CESANTE</b>	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$0
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>
<b>3. TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$812.715</b>

**VALOR EN LETRAS: OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS (M/CTE)**

**NOTA:** La EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Propietario del inmueble, por lo tanto, no se hace responsable de la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Atentamente,



**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

**DR. ELIECER HURTADO OCHOA**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 10 de agosto de 2020



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

f/EICundinamarca @CundinamarcaGob  
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

**1. DAÑO EMERGENTE**

**1.1. CÁLCULO NOTARIADO Y REGISTRO**

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes a la negociación.

<b>ESCRITURACIÓN</b>			
<b>VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$6.136.650</b>
<b>ITEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>Subtotal</b>
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$38.880
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$115.687
Recaudos a terceros		0,0225 SMLMV	\$19.800
<b><sup>1</sup>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$744.367</b>
<b>REGISTRO</b>			
<b>ITEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>Subtotal</b>
Gastos Registro	1	\$36.400	\$36.400
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$728
Total Gastos Registro			\$53.928
<b><sup>2</sup>Total Gastos Registro correspondiente al propietario</b>			<b>\$26.964</b>
<b>IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)</b>			
<b>ITEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>Subtotal</b>
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$61.367
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$82.767
<b><sup>3</sup>Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario</b>			<b>\$41.384</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$812.715</b>

**Fuente:** Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en la Resolución 6610/2019, Resolución 6713/2019 y Resolución 1299/2020.

**Nota 1:** No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 parágrafo 3 y Artículo 67 parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

**Nota 2:** El cálculo de Gastos Acto de Compraventa, corresponde a la tarifa establecida para Actuaciones Notariales - Actos con cuantía (Art. 2 literal b. Resolución 1299 de 2020): 1. Para cuantías iguales o

<sup>1</sup> Artículo 39. Resolución 1299/2020 "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial".

<sup>2</sup> Artículo 22. Resolución 6610/2019 "Por la cual se fijan tarifas por concepto del ejercicio de la función registral".

<sup>3</sup> Artículo 187. Ley 1607/2012 "Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones".



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

inferiores a \$176.800 se establece un monto de \$21.000. 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos \$176.800), se le aplica la tarifa única del 3 x 1000. El Gasto Acto de Compraventa corresponde a la sumatoria de los numerales 1 y 2.

### **1.2. CÁLCULOS GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE**

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición a otro lugar.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.3. CÁLCULOS GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS**

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL**

Cuando por las condiciones especiales o plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquiriente y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.5. IMPUESTO PREDIAL**

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios y de forma proporcional de acuerdo con el trimestre que se elabore el avalúo.

**Nota:** De conformidad con el anexo 1, ítem "3.5. Factor por Reembolso del Impuesto Predial" de la Resolución 028 de 2020 "POR LA CUAL SE MODIFICA Y ADICIONA A LA RESOLUCIÓN 040 DE 2019 – POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA POLÍTICA DE REASENTAMIENTO Y GESTIÓN SOCIAL PARA EL PROYECTO EXTENSIÓN DE LA TRONCAL NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE BOGOTÁ D.C. EN EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III" y el oficio de Referencia: "Lineamientos para la elaboración de las indemnizaciones de perjuicios derivados de la terminación de contratos e impuesto predial – Avalúos – Proyecto Extensión de la Troncal NQS del Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha fases II y III", de fecha 03 de diciembre de 2019 con N° de Radicado 500 EFR, este ítem será incluido en la liquidación de los factores de reconocimientos económicos para la Unidad Social Propietario y calculado de acuerdo al trimestre de la entrega del inmueble.



CO-SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

### **1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES**

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construida remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno.

**Nota:** En el inmueble no se requiere de este concepto al tratarse de adquisición total.

### **1.7. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS**

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos.

**Nota:** De conformidad con el oficio de Referencia: “Lineamientos para la elaboración de las indemnizaciones de perjuicios derivados de la terminación de contratos e impuesto predial – Avalúos – Proyecto Extensión de la Troncal NQS del Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha fases II y III”, de fecha 03 de diciembre de 2019 con N° de Radicado 500 EFR, este ítem será incluido en la liquidación de los factores económicos de la “Relocalización de arrendatarios” de la unidad social en caso de aplicar.

## **2. LUCRO CESANTE**

### **2.1. PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN**

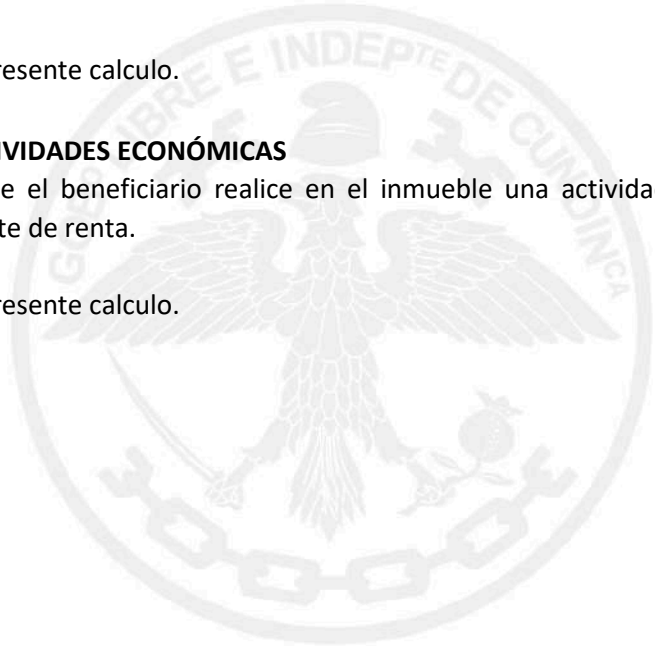
Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como arrendamiento, sobre parte o la totalidad del inmueble.

**Nota:** No fue suministrada información para el presente calculo.

### **2.2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a la enunciada anteriormente de renta.

**Nota:** No fue suministrada información para el presente calculo.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /ElCundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)



**TABLA DE MERCADO PREDIOS RURALES EN BOGOTÁ Y LA SABANA**

DATO	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	IMAGEN
11	LOTE	BOGOTÁ	GUAYMARAL	3108653148	CRISTINA	LOTE INTERIOR	5.960,00	-	\$ 774.800.000	10%	\$ 697.320.000	\$ 0	\$ 697.320.000	\$ 0	\$ 117.000	
12	LOTE	BOGOTÁ	GUAYMARAL	3108653148	CRISTINA	LOTE CON FRENTE SOBRE VIA SECUNDARIA	15.840,00	-	\$ 2.542.953.600	10%	\$ 2.288.658.240	\$ 0	\$ 2.288.658.240	\$ 0	\$ 144.486	
27	FINCA	TENJO	SIBERIA	3143168311 3144656229	ELÍAS SALGADO	PREDIO DE USO AGROPECUARIO, TOPOGRAFIA PLANA, SE ENCUENTRA A UNOS 500 METROS DE LA VIA PRINCIPAL	22.000,00	-	\$ 1.980.000.000	8%	\$ 1.821.600.000	\$ 0	\$ 1.821.600.000	\$ 0	\$ 82.800	
31	FINCA	FUNZA	SIBERIA	3142952705 8415816	ALBERTO RODRÍGUEZ	LOTE UBICADO A UNOS 900 METROS DE LA VIA FUNZA SIBERIA, USO AGROPECUARIO	57.000,00	-	\$ 6.840.000.000	15%	\$ 5.814.000.000	\$ 0	\$ 5.814.000.000	\$ 0	\$ 102.000	
41	FINCA	FUNZA	CACIQUE	3105747407	ESNEDA ROBLES	Finca agropecuaria de 26.57 Fanegadas (170.048 M2), ubicada a 2.5 kms aproximadamente desde la Vía Funza-Siberia por el Camino del Cacique. Agua del Distrito de Riego. Cuenta con las siguientes instalaciones: (2) casas, la primera consta de sala – comedor, dos (2) alcobas, baño y cocina en el primer piso y en el mezanine una (1) alcoba y estar de televisión, la segunda casa consta de una (1) alcoba, baño, cocina y lavadero de ropa.	170.048,00	320,00	\$ 4.300.000.000	6%	\$ 4.042.000.000	\$ 500.000	\$ 3.882.000.000	\$ 160.000.000	\$ 22.829	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-468429655-venta-finca-agropecuaria-en-funza-opportunidad- JM">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-468429655-venta-finca-agropecuaria-en-funza-opportunidad- JM</a>
42	FINCA	MADRID		3132498479	GUSTAVO MEDINA	Finca ubicada en el Municipio de Madrid, por la vía que comunica con Puente Piedra, antes de la floristería de La Alborada. Cuenta con 17 fanegadas totalmente plana. Documentos al día.	108.800,00	180,00	\$ 3.500.000.000	10%	\$ 3.150.000.000	\$ 600.000	\$ 3.042.000.000	\$ 108.000.000	\$ 27.960	
43	FINCA	FUNZA	LA PUNTA	3132498479	GUSTAVO MEDINA	Finca de 27 fanegadas con topografía plana ubicada en el Municipio de Funza, sobre un eje vial secundaria. cuenta con una casa de campo con los servicios energía eléctrica, acueducto vereda, reservorio, pozo profundo y riego. Documentos al día.	172.500,00	100,00	\$ 4.294.967.295	7%	\$ 3.994.319.584	\$ 0	\$ 3.994.319.584	\$ 0	\$ 23.155	<a href="https://www.allanuncios.com.co/venta-terrenos/bogota/sevende-magnifica-finca-en-funza-27-fanegadas/134951363/r?utm_source=mitula&amp;utm_medium=Aggregator&amp;utm_term=housing&amp;utm_campaign=Columbia-Aggregator-mitula-organic-housing">https://www.allanuncios.com.co/venta-terrenos/bogota/sevende-magnifica-finca-en-funza-27-fanegadas/134951363/r?utm_source=mitula&amp;utm_medium=Aggregator&amp;utm_term=housing&amp;utm_campaign=Columbia-Aggregator-mitula-organic-housing</a>
44	FINCA	FUNZA	LA PUNTA	3132498479	GILBERTO HERRERA	Infraestructura: casa cabaña, dos casas administrador, una bodega, via acceso carretable. Usos permitidos: agrícola, ganadero, cultivos de flores, institucional, clubes. Aguas: reservorio (nacedero natural), un pozo profundo de 2 pulgadas, autorización de otro de 6 pulgadas, infraestructura de ordeño para 10 vacas. a 5.3 klms del centro de Funza. Uso Actual: ganadero. vecino de fincas floricultoras. <b>TRANSACCIÓN</b>	352.000,00	800,00	\$ 11.000.000.000	0%	\$ 11.000.000.000	\$ 500.000	\$ 10.600.000.000	\$ 400.000.000	\$ 30.114	<a href="https://www.fincarai.com.co/finca-venta/funza/funza_vial_punta-det-2127560.aspx#pnImap">https://www.fincarai.com.co/finca-venta/funza/funza_vial_punta-det-2127560.aspx#pnImap</a>
45	FINCA	MOSQUERA	SAN JOSE	3005526460	ALBERTO	. Como suelo rural permite la construcción de instituciones educativas, clubes y centros vacacionales. Como suburbano permite uso residencial de 5 a 10 viviendas de baja densidad por hectárea. La propiedad no cuenta con servicios públicos, pero colinda con otras urbanizaciones y las tuberías y acometidas se encuentran muy cerca.	59.000,00	-	\$ 2.150.000.000	8%	\$ 1.978.000.000	\$ 0	\$ 1.978.000.000	\$ 0	\$ 33.525	<a href="http://casas.mitula.com.co/offer-detalle/182632/5490085531326480217/3/1/lotes-rural-funza/Tixuz">http://casas.mitula.com.co/offer-detalle/182632/5490085531326480217/3/1/lotes-rural-funza/Tixuz</a>

DATO	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	IMAGEN
46	LOTE	FUNZA	LA PUNTA	3224721020 3123787556	OMAR ALFONSO	Finca de 63 fanegadas aproximadamente dividida en tres predios de 37, 13 y 12 fanegadas. Ubicada vía funza -la punta y a 2,5 kms de la autop. Medellín. Ideal para proyectos agropecuarios, instituciones educativas, clubes vacacionales, centros agroturísticos y cultivo de flores. Tiene dos casas. Dos bodegas. Acueducto. Cada lote tiene su escritura ,se venden por separado o juntos. Se piden 45 millones por fanegada negociables. Area construida total aprox 600 m2	404.000,00	600,00	\$ 28.125.000.000	12%	\$ 24.750.000.000	\$ 550.000	\$ 24.420.000.000	\$ 330.000.000	\$ 60.446	<a href="http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-2-habitaciones-2-banos/MC25825695">http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-2-habitaciones-2-banos/MC25825695</a>
47	LOTE	FUNZA	LA ISLA	3132498479	GILBERTO HERRERA	Finca de produccion de 22 fanegadas, uso agropecuario e institucional, a 2km de la vía que de funza conduce a siberia, costado izquierdo, uso actual ganaderia excentes pastos, sistema de riego CAR y nacedero propio, tiene ciento veinte metros de frente sobre via veredal San Ramón en buen estado ,pavimentada. Tiene una casa con tres habitaciones, 2 baños, 3 garajes de aproximadamente 200 m2. No tiene cultivos actualmente	140.800,00	200,00	\$ 12.672.000.000	15%	\$ 10.771.200.000	\$ 650.000	\$ 10.641.200.000	\$ 130.000.000	\$ 75.577	<a href="http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-3-habitaciones-2-banos-3-garajes/3307-810853">http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-3-habitaciones-2-banos-3-garajes/3307-810853</a>
49	LOTE	FUNZA	LA ARGENTINA	3105747407	BOOM INMOBILIARIA	Lote de 33.400 m2 con uso Agroindustrial. Topografía plana. Tienes vías de acceso por los dos extremos del lote. Colinda con parques Industriales. No tiene construcciones.	33.400,00	-	\$ 4.676.000.000	15%	\$ 3.974.600.000	\$ 0	\$ 3.974.600.000	\$ 0	\$ 119.000	<a href="https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-443302651-venta-lote-industrial-33400m2-funza-JM">https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-443302651-venta-lote-industrial-33400m2-funza-JM</a>
50	LOTE	FUNZA	SIBERIA	3132498479	GILBERTO HERRERA	FINCA LOCALIZADA A UNOS OCHOCIENTOS METROS DE LA VÍA QUE DE FUNZA CONDUCE A SIBERIA ANTES DEL PEAJE A LA ALTURA CANCHAS DE FUTBOL, CON CASA DE UNOS CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS. CON FRENTE SOBRE CARRETERA VEREDAL. NEGOCIABLE	51.500,00	200,00	\$ 7.500.000.000	15%	\$ 6.375.000.000	\$ 500.000	\$ 6.275.000.000	\$ 100.000.000	\$ 121.845	<a href="http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-4-habitaciones-3-banos-3-garajes/3307-831255?utm_source=casas.mitula.com.co&amp;utm_medium=referal">http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-4-habitaciones-3-banos-3-garajes/3307-831255?utm_source=casas.mitula.com.co&amp;utm_medium=referal</a>
51	LOTE	FUNZA	EL CACIQUE		LUIS SOTO	LOTE PLANO EN ZONA MUY BUENA UBICACION Y PROYECCION. SOBRE VÍA SECUNDARIA EL CACIQUE, LA CUAL COMUNICA LA AUTOPISTA MEDELLÍN/ CALLE 80/ Y LA TORCAL DE OCCIDENTE. ENTRADA POR LA AUTOPISTA MEDELLÍN, VINIENDO DE BOGOTÁ A LA IZQUIERDA POR LA DE RIMBO Y BAJANDO 2000 METROS	43.385,00	-	\$ 2.147.483.647	10%	\$ 1.932.735.282	\$ 0	\$ 1.932.735.282	\$ 0	\$ 44.548	<a href="https://www.infocasas.com.co/lotes-y-casalotes-en-venta/113272v">https://www.infocasas.com.co/lotes-y-casalotes-en-venta/113272v</a>
52	CASA LOTE	FUNZA	EL CACIQUE	3152198725	JHOHANA SÁNCHEZ	EXCELENTE FINCA DE USO RURAL UBICADA EN LA VEREDA EL CACIQUE, PARA SIEMBRA VEINTICINCO HECTÁREAS POZO PROFUNDO, ÁREA PLANA, DE ALTO IMPACTO, EN DESARROLLO FÁCIL ACCESO VÍA EN EXCELENTE ESTADO ID DOS MIL QUINCE	250.000,00	-	\$ 19.968.000.000	13%	\$ 17.372.160.000	\$ 0	\$ 17.372.160.000	\$ 0	\$ 69.489	<a href="http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-1-habitaciones/304-2015?utm_source=casas.mitula.com.co&amp;utm_medium=referal">http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-1-habitaciones/304-2015?utm_source=casas.mitula.com.co&amp;utm_medium=referal</a>
55	FINCA	MOSQUERA	SAN JOSE	3125302594 3103046440	WEB	FINCA CON BUENA LOCALIZACIÓN, EN CERCANIAS A LA VIA BOGOTA - GIRADOT, BUENAS TIERRAS	70.400,00	-	\$ 3.500.000.000	15%	\$ 2.975.000.000	\$ 0	\$ 2.975.000.000	\$ 0	\$ 42.259	<a href="https://www.fincarai.com.co/finca-en-venta/mosquera/vereda-san-jose-det-4353601.aspx#pnIMap">https://www.fincarai.com.co/finca-en-venta/mosquera/vereda-san-jose-det-4353601.aspx#pnIMap</a>
56	FINCA	SOPÓ		3188648248	LUIS FERNANDO	USO DE GANADERÍA, CUENTA CON UNA RESERVA FORESTAL, CON CASA CAMPESTRE CON SALA AMPLIA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE BBQ Y REUNIONES, HERMOSA VISTA DE LA SABANA, SENDERO ECOLÓGICO, DOS POZOS DE AGUA PROPIA, HERMOSOS JARDINES Y ÁRBOLES, CAPACIDAD PARA 20 VEHÍCULOS, SISTEMA DE RIEGO, CUARTO DE HERRAMIENTAS, SE VENDE DOS FINCAS UNIDAS, A SOLO 100 METROS DE LA VÍA PRINCIPAL DE SOPÓ, KILÓMETRO Y MEDIO DE SOPÓ.	50.000,00	344,00	\$ 4.000.000.000	12%	\$ 3.520.000.000	\$ 800.000	\$ 3.244.800.000	\$ 275.200.000	\$ 64.896	<a href="https://www.fincarai.com.co/finca-en-venta/sopo/sopo-det-4092318.aspx">https://www.fincarai.com.co/finca-en-venta/sopo/sopo-det-4092318.aspx</a>

DATO	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	IMAGEN
79	FINCA	COTA	VÍA ANTIGUA DE COTA, DEBAJO DE LA ESCUELA DEL DAS; CERCA DEL COLEGIO DEL CAMBRIDGE.	321 358 42 09	PEDRO HUMBERTO	FINCA PARA CULTIVAR; AGUA ABUNDANTE, PAPELES AL DÍA; COLINDA CON EL RÍO BOGOTÁ. APTA PARA CULTIVAR PESEBRERAS, TUBERCULOS, CILANTRO. CUENTA CON UNA CASA ESTILO CAMPESINO.	402.600,00	200,00	\$ 19.000.000.000	10%	\$ 17.100.000.000	\$ 300.000	\$ 17.040.000.000	\$ 60.000.000	\$ 42.325	
80	FINCA	TENJO	A 1,5 KM. DEL CASCO URBANO Y 500 M DE LA VÍA PRINCIPAL.	313 348 29 05 / 031 627 23 62	FRANCY OTALORA	TERRENO PARA AGRICULTURA INTENSIVA, GANADERÍA, PERRERAS Y CA	34.300,00	250,00	\$ 1.855.000.000	12%	\$ 1.632.400.000	\$ 350.000	\$ 1.544.900.000	\$ 87.500.000	\$ 45.041	
82	FINCA	TENJO	VEREDA LA PUNTA TENJO A 1 CUADRA DE LA AUTOPISTA MEDELLÍN.	312 408 53 84 / 031 927 78 33 / 321 371 58 34	GIOVANNI CUBILLOS	TERRENO COMPLETAMENTE PLANO. CUENTA CON CASA PRINCIPAL Y CASA DE CUIDANDERO, 4 ALCOBAS, 4 BAÑOS, ESTUDIO, ZONA DE ROPAS, ÁREA DE TV, CUARTO DE SERVICIO, COCINA SENCILLA, SALA-COMEDOR. SERVICIO DE ACUEDUCTO VEREDAL Y LAGUNA, RED DE MEDIA TENSIÓN ACOMETIDA MUNICIPAL.	217.600,00	300,00	\$ 18.000.000.000	10%	\$ 16.200.000.000	\$ 500.000	\$ 16.050.000.000	\$ 150.000.000	\$ 73.759	
83	FINCA	TENJO	A 5 MINUTOS DEL PUEBLO	317 759 65 30 / 031 552 22 67 / 311 208 31 45	VIVIANA AMAYA	FINCA DE DESCANSO; VÍAS DE ACCESO, TODA PAVIMENTADA; A LA ENTRADA PLACAHUELLA. CASA DE TRES NIVELES, CHIMENEA, SALON DE JUEGOS, CUATRO BAÑOS, CASA DE ADMINISTRADOR, PARQUE INFANTIL, VAGON DE TREN ADAPTADO PARA ESTAR: SALA, HABITACION Y BAÑO, COMPLETAMENTE FUNCIONAL, APROX 1 CABANA (FUEJO, BREVES, DURAZNO Y CIRUELAS).	19.200,00	400,00	\$ 1.500.000.000	9%	\$ 1.365.000.000	\$ 450.000	\$ 1.185.000.000	\$ 180.000.000	\$ 61.719	
84	FINCA	TENJO	VEREDA PALMARITO	315 258 28 21 / 031 909 85 46 / 317 291 21 23	JOSE VILLAMIZAR	SALONES AMPLIOS, MARRANERA, PICADERO, HUERTO, 2 CASAS PARA PERROS, CUARTO PARA ALIMENTOS DEL GANADO, GALLINEROS, CABALLERIZAS CON PISTA SONORA, 2 CASAS PARA MAYORDOMOS, CASA PARA HUÉSPEDES, BODEGA PARA HERRAMIENTAS, PARQUEADEROS, HERMOSAS ZONAS VERDES	51.200,00	500,00	\$ 3.500.000.000	5%	\$ 3.325.000.000	\$ 400.000	\$ 3.125.000.000	\$ 200.000.000	\$ 61.035	
85	FINCA	TENJO	AL SUR DEL CASCO URBANO	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	TOPOGRAFIA PLANA, ABUNDANTE AGUA; GANADERA. CASA PRINCIPAL, SENCILLA Y CASA PARA EL MAYORDOMO. EXCELENTE UBICACION. CUENTA CON UN PROYECTO DE DIVISION HECHO POR AMARILLO.	256.000,00	120,00	\$ 20.000.000.000	12%	\$ 17.600.000.000	\$ 400.000	\$ 17.552.000.000	\$ 48.000.000	\$ 68.563	
86	FINCA	TABIO	RIO FRIO OCCIDENTAL; A 22 KM DE CENTRO CHÍA.	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	FINCA CAMPESTRE, CARRETERA PAVIMENTADA EN UN 95%, ACCESO PARA AUTOMÓVILES, TOPOGRAFÍA PLANA, DOS LAGOS, ÁRBOLES Y JARDINES. CASA QUINTA DE UN PISO, BODEGA Y CASA DE ADMINISTRADOR.	34.900,00	250,00	\$ 2.400.000.000	8%	\$ 2.208.000.000	\$ 450.000	\$ 2.095.500.000	\$ 112.500.000	\$ 60.043	
87	LOTE	SOPÓ	A 2,5 KM DEL PUEBLO; A 400 M DE LA FUTURA PERIMETRAL DE SOPO Y A 3,5 KM DE LA AUTOPISTA NORTE	315 306 86 57	RICARDO TORRES	APTO PARA PROYECTO AGROPECUARIO, VIVIENDA O FINCA DE RECREO. TIENE UNA SERVIDUMBRE DE AGUA Y ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS (ACUEDUCTO Y ENERGÍA).	31.200,00	-	\$ 1.500.000.000	10%	\$ 1.350.000.000	\$ 0	\$ 1.350.000.000	\$ 0	\$ 43.269	
88	LOTE	TABIO	RIO FRIO ORIENTAL; A 10 KM DEL PARQUE PRINCIPAL DE TABIO	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	TOPOGRAFIA SEMIPLANA. VIABILIDAD DE ACUEDUCTO APROBADA. LAGO PEQUEÑO, ESTÁ EN ZONA RURAL, NO CUENTA CON ALCANTARILLADO; LAS AGUAS NEGRAS SE MANEJAN CON POZO SÉPTICO, LICENCIA APROBADA PARA DOS CASAS CON UN AREA DE 156 M2 Y 154M2. TRANSPORTE PUBLICO A 1.8 KILOMETROS. SERVICIO DE TAXI PUERTA A PUERTA LAS 24	7.974,00	-	\$ 425.000.000	12%	\$ 374.000.000	\$ 0	\$ 374.000.000	\$ 0	\$ 46.902	
92	FINCA	TENJO	VIA TENJO A TABIO; A 500 M DE LA CARRETERA PAVIMENTADA	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	ACTUALMENTE NO CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. TOPOGRAFÍA SEMI PLANA, TERRENO RURAL, USOS PERMITIDOS CONSTRUCCIÓN DE CASA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR DE MÁXIMO 2 PISOS, EL TERRENO TIENE UN PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL 20%, FÁCIL ACCESO.	20.000,00	150,00	\$ 1.000.000.000	10%	\$ 900.000.000	\$ 350.000	\$ 847.500.000	\$ 52.500.000	\$ 42.375	
93	FINCA	TABIO	RIO FRIO ORIENTAL - SAN ISIDRO / A 12 KM DEL CENTRO	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	FÁCIL ACCESO CON VEGA DEL RIO FRIO, TOPOGRAFÍA LEVEMENTE TENDIDA HACIA EL RIO, ACTUALMENTE NO CUENTA CON SERVICIOS PUBLICOS, EL POT PERMITE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR DE MÁXIMO 2 PISOS, RESPETANDO UNA RONDA DE 30 METROS CON EL RIO.	10.000,00	-	\$ 650.000.000	8%	\$ 598.000.000	\$ 0	\$ 598.000.000	\$ 0	\$ 59.800	



DATO	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	IMAGEN
101	FINCA	TENJO	VEREDA CARRASQUILLA, AL COSTADO IZQUIERDO DE LA VÍA.	322 399 23 45		FINCA AGROINDUSTRIAL AGUA: LAGUNA EXISTENTE. ACOMETIDA MUNICIPAL LUZ: RED DE MEDIA TENSIÓN. CASA FINCA Y CASA MAYORDOMO; SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS EN LADRILLO Y TEJA DE CONSTRUCCIÓN ANTIGUA Y SU ESTADO ES ACEPTABLE.	221.600,00	200,00	\$ 20.778.000.000	10%	\$ 18.700.200.000	\$ 500.000	\$ 18.600.200.000	\$ 100.000.000	\$ 83.936	
102	FINCA	TENJO	VEREDA GUANGATA	312 493 11 08		FINCA CON 2 CASAS NUEVAS, 2 POZOS PROFUNDOS, BODEGA, 23 PESEBRERAS, RIEGO, TANQUE DE RESERVA, 3 PUESTOS DE ORDEÑO, PARQUEADERO ESTERCOLERO.	32.000,00	300,00	\$ 2.500.000.000	12%	\$ 2.200.000.000	\$ 750.000	\$ 1.975.000.000	\$ 225.000.000	\$ 61.719	
103	FINCA	TENJO	VEREDA CHITASUGA CENTRO	3132917340	PACO PARDO	FINCA CON TOPOGRAFIA PLANA, SOBRE VIA PRINCIPAL, AL INTERIOR CUENTA CON UNA CASA ANTIGUA GRANDE (TIENE 7 HABITACIONES, SALA COMEDOR, COCINA, BAÑO, UN PATIO AMPLIO) HA SIDO REMODELADA , QUEDA SOBRE LA VIA QUE VA A LA PUNTA, TIENE AMPLIAS ZONAS DE PARQUEO, CUENTA CON AGUA PROPIA POR PERMISO DE LA CAR.	7.020,00	500,00	\$ 720.000.000	9%	\$ 655.200.000	\$ 400.000	\$ 455.200.000	\$ 200.000.000	\$ 64.843	
104	FINCA	FUNZA	VEREDA LA ISLA	3123778654	GILBERTO HERRERA	FINCA CON TOPOGRAFIA PLANA, SE LOCALIZA A 2 KM DE LA VIA QUE CONDUCE DE FUNZA A SIBERIA, ACTUALMENTE SE DESARROLLA GANADERIA, SE ENCUENTRA EN PASTOS, TIENE SISTEMA DE RIEGO CAR, Y NACEDERO PROPIO, POSEE 120 METROS DE FRENTE SOBRE CARRETERA VEREDAL. EXISTE UNA CONSTRUCCION.	140.800,00	450,00	\$ 10.560.000.000	15%	\$ 8.976.000.000	\$ 500.000	\$ 8.751.000.000	\$ 225.000.000	\$ 62.152	
105	FINCA	TENJO	VÍA A LA PUNTA	3016464699		PREDIO CON 10 CORRALES EN MADERA , TIENE POZO DE AGUA, TANQUE PARA 15000 LITROS, UNA CASA PREFABRICADA (TIENE 3 HABITACIONES, SALA COMEDOR, COCINA, BAÑO) .	12.000,00	80,00	\$ 780.000.000	5%	\$ 741.000.000	\$ 350.000	\$ 713.000.000	\$ 28.000.000	\$ 59.417	
106	FINCA	SOPÓ	VIOLETA	3115649032	OSCAR NARVÁEZ	FINCA CON TOPOGRAFIA PLANA, SE ENCUENTRA UBICADA A 1,5 KILOMETROS DEL CONDOMINIO LA TOSCANA, PRESENTA NACEDERO. TIENE UNA CONSTRUCCION DE 4 HABITACIONES, 2 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, PATIO ADICIONAL CUENTA CON UNA BODEGA.	51.200,00	140,00	\$ 2.950.000.000	13%	\$ 2.566.500.000	\$ 450.000	\$ 2.503.500.000	\$ 63.000.000	\$ 48.896	

**LISTADO DE COMPRAS RONDA RIO BOGOTA RURAL**

MUNICIPIO	SECTOR	Topografia	Características Generales	Area Terreno m2	Area Construcción M2	Valor Pedido \$	% Negociación	Valor Final \$	Valor M2 Construcción \$	Valor M2 Terreno \$
BOGOTA D.C	<b>BOSA</b>	PLANA	ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL	24.658,61	-	\$ 221.927.490,00	0,00%	\$ 221.927.490,00	\$ 0	\$ 9.000
BOGOTA D.C	<b>BOSA</b>	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	154.331,14	-	\$ 1.234.649.120,00	0,00%	\$ 1.234.649.120,00	\$ 0	\$ 8.000
BOGOTA D.C	<b>BOSA</b>	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	177.990,00	-	\$ 1.334.925.000,00	0,00%	\$ 1.334.925.000,00	\$ 0	\$ 7.500
BOGOTA D.C	<b>BOSA</b>	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	2.287,65	-	\$ 20.588.850,00	0,00%	\$ 20.588.850,00	\$ 0	\$ 9.000
BOGOTA D.C	<b>BOSA</b>	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	73.997,53	-	\$ 665.977.770,00	0,00%	\$ 665.977.770,00	\$ 0	\$ 9.000
BOGOTA D.C	<b>BOSA</b>	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	2.784,57	-	\$ 45.945.405,00	0,00%	\$ 45.945.405,00	\$ 0	\$ 16.500
BOGOTA D.C	<b>BOSA</b>	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	34.054,41	-	\$ 561.897.765,00	0,00%	\$ 561.897.765,00	\$ 0	\$ 16.500
MOSQUERA	<b>Mosquera</b>	PLANA	EA DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRA	61.587,98	-	\$ 523.497.830,00	0,00%	\$ 523.497.830,00	\$ 0	\$ 8.500
BOGOTA D.C	<b>ENGATIVA</b>	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL RIO BOGOTA	24.489,38	-	\$ 440.808.840,00	0,00%	\$ 440.808.840,00	\$ 0	\$ 18.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	15.932,46	-	\$ 254.919.360,00	0,00%	\$ 254.919.360,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>LA FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	3.350,47	-	\$ 53.607.520,00	0,00%	\$ 53.607.520,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	4.904,36	-	\$ 78.469.760,00	0,00%	\$ 78.469.760,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	13.571,07	-	\$ 217.137.120,00	0,00%	\$ 217.137.120,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	4.931,27	-	\$ 78.900.320,00	0,00%	\$ 78.900.320,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	915,82	-	\$ 14.663.120,00	0,00%	\$ 14.663.120,00	\$ 0	\$ 16.011
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	5.844,75	-	\$ 93.516.000,00	0,00%	\$ 93.516.000,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	1.000,00	-	\$ 16.000.000,00	0,00%	\$ 16.000.000,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	2.888,72	-	\$ 46.219.520,00	0,00%	\$ 46.219.520,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	2.721,75	-	\$ 43.548.000,00	0,00%	\$ 43.548.000,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	2.975,94	-	\$ 47.615.040,00	0,00%	\$ 47.615.040,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	3.413,49	-	\$ 54.615.840,00	0,00%	\$ 54.615.840,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	3.869,35	-	\$ 61.909.600,00	0,00%	\$ 61.909.600,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	12.669,67	-	\$ 202.714.720,00	0,00%	\$ 202.714.720,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	14.390,47	-	\$ 230.247.520,00	0,00%	\$ 230.247.520,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	13.560,91	-	\$ 216.974.560,00	0,00%	\$ 216.974.560,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	<b>FLORIDA</b>	PLANA	ZONA AGROINDUSTRIAL Y LOGISTICA	36.734,86	-	\$ 587.757.760,00	0,00%	\$ 587.757.760,00	\$ 0	\$ 16.000
MOSQUERA	<b>SAN FRANCISCO</b>	PLANA	RONDA DE 50 MTS	62.658,32	-	\$ 783.270.500,00	0,00%	\$ 783.270.500,00	\$ 0	\$ 12.501
MOSQUERA	<b>SAN FRANCISCO</b>	PLANA	RONDA DE 50 MTS	2.362,71	-	\$ 29.533.875,00	0,00%	\$ 29.533.875,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	<b>SAN FRANCISCO</b>	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	41.867,70	-	\$ 523.346.250,00	0,00%	\$ 523.346.250,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	<b>SAN FRANCISCO</b>	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	2.505,61	-	\$ 31.320.125,00	0,00%	\$ 31.320.125,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	<b>SAN FRANCISCO</b>	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	10.845,77	-	\$ 135.572.125,00	0,00%	\$ 135.572.125,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	<b>SAN FRANCISCO</b>	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	22.473,82	-	\$ 280.922.750,00	0,00%	\$ 280.922.750,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	<b>SAN FRANCISCO</b>	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	11.132,77	-	\$ 166.991.550,00	0,00%	\$ 166.991.550,00	\$ 0	\$ 15.000
BOGOTA D.C	<b>Localidad Fontibon</b>	PLANA	ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION DEL MEANDRO DEL SAY	8.677,40	-	\$ 112.806.200,00	0,00%	\$ 112.806.200,00	\$ 0	\$ 13.000
MOSQUERA	<b>San Francisco</b>	PLANA	INDUSTRIAL RONDA DE RIO	677.425,00	-	\$ 5.021.208.000,00	0,00%	\$ 5.021.208.000,00	\$ 0	\$ 7.412

## LISTADO DE COMPRAS RONDA RIO BOGOTA RURAL

MUNICIPIO	SECTOR	Topografia	Características Generales	Area Terreno m2	Area Construcción M2	Valor Pedido \$	% Negociación	Valor Final \$	Valor M2 Construcción \$	Valor M2 Terreno \$
MOSQUERA	<b>SAN FRANCISCO</b>	PLANA	INDUSTRIAL	30.412,00	-	\$ 304.120.300,00	0,00%	\$ 304.120.300,00	\$ 0	<b>\$ 10.000</b>



Vista general



Vista general



Vista entorno carrera 4 al sur (Autopista Sur)



Vista carrera 5 (Corredor Férreo)