



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS  
ESPECIALIZACION EN AVALUOS



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS  
ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE COTA VEREDAS LA MOYA, PUEBLO VIEJO,  
CETIME, EL ABRA, EL ROZO Y RESGUARDO INDÍGENA

ELIZABETH RAMOS DÍAZ

NELSON ALEXANDER QUIROZ TAPIA

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS  
ESPECIALIZACIÓN DE AVALÚOS  
FACULTAD DE INGENIERIA  
BOGOTA D.C.  
2019



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS  
ESPECIALIZACION EN AVALUOS



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS  
ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE COTA VEREDAS LA MOYA, PUEBLO VIEJO,  
CETIME, EL ABRA, EL ROZO Y RESGUARDO INDÍGENA

ELIZABETH RAMOS DÍAZ  
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA

NELSON ALEXANDER QUIROZ TAPIA  
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

PROYECTO DE GRADO

DIRECTOR  
OSCAR TORRES  
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA  
DOCENTE ESPECIALIZACION EN AVALUOS

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS  
ESPECIALIZACIÓN DE AVALÚOS  
FACULTAD DE INGENIERIA  
BOGOTA D.C.  
2019



## Contenido

<b>1. Introducción.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Justificación.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Objetivos.....</b>	<b>7</b>
3.1. Objetivo general.....	7
3.2. Objetivo Especifico.....	7
<b>Capítulo 1. Información General.....</b>	<b>8</b>
<b>1. Marco Teórico.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1. Información Básica Municipio .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Marco Espacial.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Marco Normativo .....</b>	<b>11</b>
<b>Capítulo 2. Zonas Homogéneas Físicas.....</b>	<b>14</b>
<b>1. Categoría del suelo .....</b>	<b>14</b>
<b>2. Zonas de actividad.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Áreas homogéneas de tierra .....</b>	<b>21</b>
<b>4. Cobertura uso actual.....</b>	<b>29</b>
<b>5. Tipo según cobertura uso actual .....</b>	<b>33</b>
<b>6. Aguas.....</b>	<b>39</b>
<b>7. Vías.....</b>	<b>42</b>
<b>8. Zonas Homogéneas Físicas .....</b>	<b>45</b>
<b>Capítulo 3. Zonas Homogéneas Goeconómicas.....</b>	<b>48</b>
<b>1. Selección puntos de investigación.....</b>	<b>48</b>
<b>2. Metodología avalúos .....</b>	<b>52</b>
<b>3. Zonas Homogéneas Goeconómicas .....</b>	<b>52</b>
<b>Capítulo 4. Zonas Homogéneas Físicas y Goeconómicas generales.....</b>	<b>59</b>
<b>1. Zonas Homogéneas físicas generales.....</b>	<b>59</b>
<b>2. Zonas Goeconómicas generales .....</b>	<b>62</b>
<b>Conclusiones.....</b>	<b>70</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>73</b>
<b>Anexo 1 .....</b>	<b>74</b>
<b>Anexo 2 .....</b>	<b>76</b>

## Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Mapa localización veredas de estudio .....	10
Ilustración 2. Mapa de Categoría del Suelo .....	15
Ilustración 3. Mapa Zona de Actividad .....	17
Ilustración 4. Mapa AHT .....	22
Ilustración 5. Mapa de usos actual .....	30
Ilustración 6. Mapa de tipificación según uso actual .....	34
Ilustración 7. Mapa de Aguas .....	41
Ilustración 8. Mapa de vías .....	44
Ilustración 9. Zonas Homogéneas Físicas .....	46
Ilustración 10. Ubicación puntos de investigación .....	49
Ilustración 11. Mapa de Zonas Homogéneas Geoeconómicas .....	53
Ilustración 12. Mapa general ZHF .....	60
Ilustración 13. Mapa general ZHG .....	63

## Índice de Tablas

Tabla 1. Leyenda Mapa Categoría de Suelo .....	14
Tabla 2. Leyenda Mapa Zonas de Actividad .....	16
Tabla 3. Leyenda mapa de usos del suelo .....	29
Tabla 4. Leyenda mapa tipo según uso .....	33
Tabla 5. Clasificación de vías rurales .....	42
Tabla 6. Leyenda Mapa ZHF .....	45
Tabla 7. Caracterización ZHF .....	47
Tabla 8. Procesamiento de datos para puntos de investigación .....	50
Tabla 9. Cálculo de Zonas Homogéneas Geoeconómicas .....	51
Tabla 10. Leyenda Mapa ZHG .....	52
Tabla 11. Leyenda mapa ZHF general .....	59
Tabla 12. ZHF Generales .....	61
Tabla 13. Leyenda mapa general ZHG .....	62

## 1. Introducción

El presente proyecto resume el procedimiento que se llevara a cabo para determinar los valores de referencia producto de generar las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas para las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena, en área rural del municipio de Cota en el departamento de Cundinamarca.

En consideración que es inexistente un estudio de Zonas Homogéneas en el municipio de Cota, se hace no solamente interesante como propuesta para el presente anteproyecto de grado, sino necesaria como fuente de consulta para las entidades oficiales del mismo municipio, que a posteriori, podrán servir de base en la toma de decisiones en proyectos de desarrollo urbanístico entre otros.

Para desarrollar dicho procedimiento se cita el Artículo 50 de la Resolución 0070 de 2011, que define las áreas homogéneas de tierra, como espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado valor potencial.

Así con esta premisa se mostrara un eventual paso a paso de una serie de consultas de información en fuentes oficiales que serán utilizadas como base de la investigación a adelantar y generar productos preliminares que posteriormente nos permitirán orientarnos geográficamente para realizar una profunda investigación de campo y documental, que además, teniendo en cuenta la similitud geográfica de esas

características nos permitirán concluir las ZHF, que empieza con la identificación de puntos representativos para la investigación y determinación posterior de su valor puntual para finalmente asociar áreas homogéneas y determinar las ZHG.

Adicionalmente el Artículo 51 y el 52 de la resolución 0070 de 2011, define o particulariza las zonas homogéneas físicas y las geoeconómicas. Siendo en conclusión espacios geográficos de características similares y con valor asignado de acuerdo a dicha similitud.

## **2. Justificación**

El territorio nacional está compuesto por diferentes tipos de relieves y suelos que permiten la clasificación en distintas zonas para poder determinar valores de las tierras. Mediante la determinación de las Áreas homogéneas de Tierras que se denominan como aquella área rural con condiciones similares en cuanto a clima, relieve, material parental y características internas de los suelos, que expresan la capacidad productiva de la tierra por medio de un valor potencial.<sup>1</sup>

Se pueden determinar los valores de cada zona con lo cual se pueden generar distintos tipos de productos como servir de base para la determinación del impuesto predial, valores mínimos de comercialización, o valores de un avalúo.

---

<sup>1</sup> Tomado de Metodología de elaboración y actualización de áreas homogéneas de tierras con fines catastrales. IGAC, 2014.

### 3. Objetivos

#### 3.1. Objetivo general

Determinar las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del municipio de Cota para las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena.

#### 3.2. Objetivo Especifico

- Determinar las áreas homogéneas físicas rurales del municipio de Cota en las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena.
- Determinar las áreas homogéneas geoeconomicas rurales del municipio de Cota en las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena.
- Realizar avalúos del suelo de la zona rurales del municipio de Cota en las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena.

## Capítulo 1. Información General

### 1. Marco Teórico

#### 1.1. Información Básica Municipio

El municipio de cota se localiza al noroccidente de Bogotá Distrito capital del cual dista 14 Km. Su cabecera municipal está ubicada a 4° 50´ Latitud Norte y 74° 05° Longitud Oeste. Altura sobre el nivel del mar de la cabecera: 2457 m. Temperatura media 13.7°C y precipitación media de 800 mm.<sup>2</sup>.

Limita por el Norte con el municipio de Chía, por el Sur con Funza, por el Oriente con Bogotá D.C. y por el Occidente con Tenjo.

El territorio municipal comprende 5.344 hectáreas, de las cuales aproximadamente 144 hectáreas pertenecen al área urbana y las restantes 5.200 al área rural y de estas, 505 pertenecen al Resguardo indígena de Cota.

La topografía del municipio es plana en su mayor parte, sin embargo al Occidente presenta un relieve montañoso importante cuya principal altura es el Cerro del Majuy con 3.050 metros. Por la condición de sus suelos y la cercanía a Bogotá lo hace apto para el desarrollo de las actividades agrícolas especialmente la horticultura.



<sup>2</sup> IGAC , 1996 Diccionario Geográfico de Colombia. Tercera Edición.



## 2. Marco Espacial

El municipio presenta como divisiones administrativas tradicionales la zona urbana determinada por el perímetro urbano y la zona rural la cual está conformada por 9 veredas: Pueblo Viejo, El Abra, Rozo, Vuelta Grande, Cetime incluyendo el Resguardo Indígena, parcelas de cota, Siberia y La Moya.

El caso de estudio son las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena

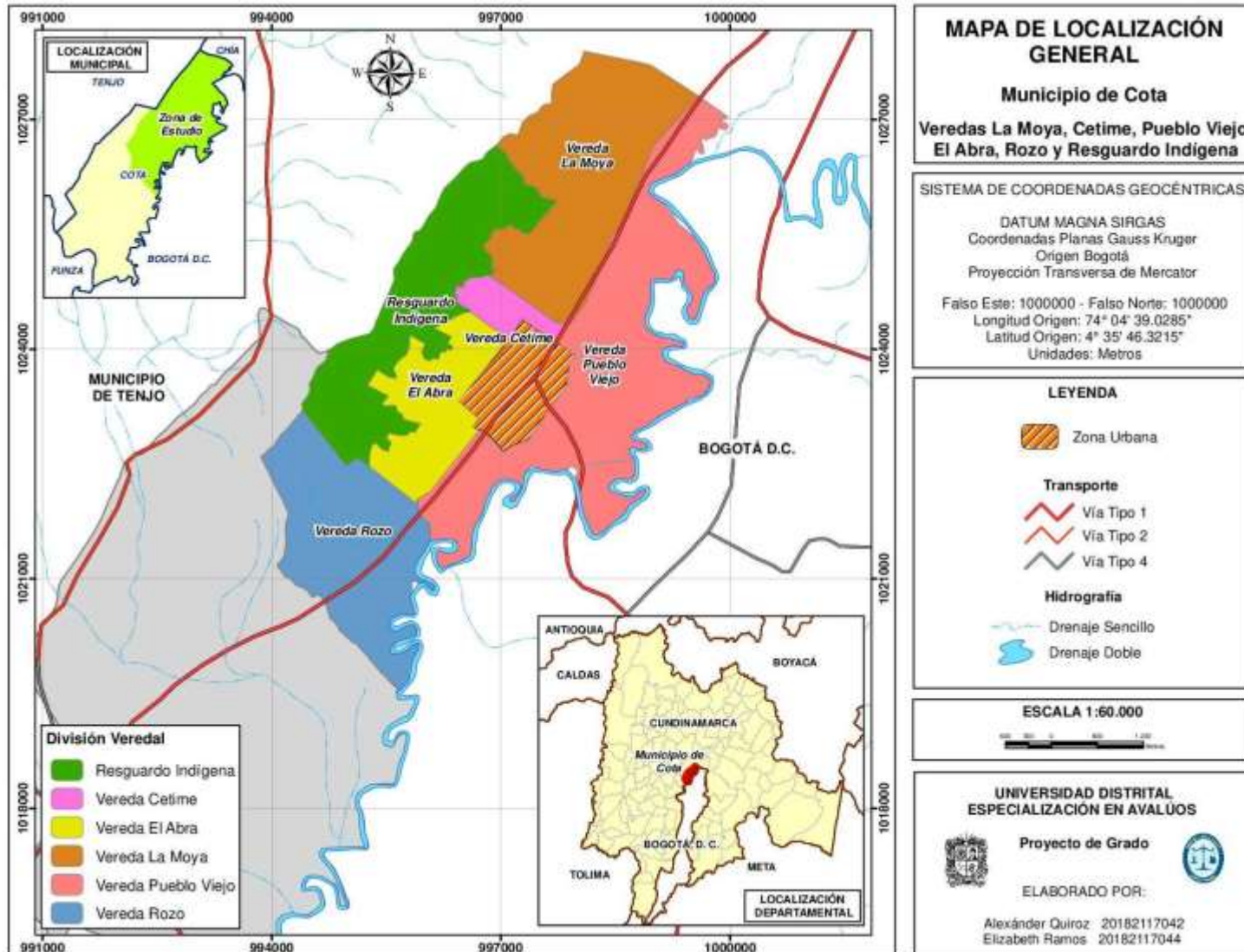


Ilustración 1. Mapa localización veredas de estudio

### 3. Marco Normativo

El municipio de Cota cuenta con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado por el Acuerdo No. 12 del 20 de octubre de 2000 mediante y se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del municipio de Cota-Cundinamarca, se establecen las normas de desarrollo. De este acuerdo se pueden extraer varios apartes en cuanto a la temática a tratar, como son:

- Vías:

Artículo 18: Plan Vial Rural.

Artículo 20: Plan Vial De La Zona Agropecuaria E Industrial –AI-:

1. Red vial principal:

- a. Vía Nacional – VN
- b. Vía Regional Principal - VRP
- c. Vía Principal de la Zona - V1
- d. Vía Complementaria -V2
- e. Vía de Penetración Especial - VPE
- f. Vía de Penetración Local - VPL

2. Red Vial Secundaria:

3. Vía de Penetración Paisajística Ambiental - VPPA

4. Red Vial Interna:

- a. Vía Principal Interna.- VPI
- b. Vía Secundaria Interna -VSI
- c. Vía Peatonal –VP

- Organización y división territorial:

Artículo 53: Organización Y División Territorial:

1. Suelo urbano
2. Suelo rural

Artículo 54: resguardo indígena

Artículo 59: usos de suelo rural:

1. De protección
2. De actividad económica
3. De carácter suburbano.

Artículo 60: el suelo rural de protección:

1. zona de protección y conservación ambiental
2. zona de infiltración y recarga de acuíferos
3. zona de ronda de los rios y cuerpos de agua
4. zona de recreación

Artículo 61: El Suelo Rural De Actividad Económica:

1. Zona De Actividad Agropecuaria
2. Zona De Manejo Integrado
3. Zona De Recuperación Y Rehabilitación Ambiental
4. Zona Agropecuaria E Industrial

Artículo 62: el suelo rural de carácter suburbano:

1. Zona Agrorresidencial:

- A. Tradicional - Su-1-
- B. Múltiple - Su-2-
- C. Campestre - Su-3

## 2. Zona De Corredor Vial

- Usos:

Artículo 68: los usos del suelo se clasifican según su manejo en:

1. Conservación y protección
2. Agropecuario
3. Vivienda
4. Comercial y de servicios
5. Recreacional
6. Institucional
7. Industrial
8. Microempresarial

Otras normas de temática relacionada que se tuvo en cuenta son:

- Ley 388 del 1997, establece que todos los municipios del país formulen sus POT
- Resolución 70 de 2011, por la cual se reglamenta técnicamente la formación, actualización y conservación catastral.
- Resolución 620 de 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador

## Capítulo 2. Zonas Homogéneas Físicas

Para la zona de estudio se van a determinar las zonas homogéneas físicas, para lo cual nos basamos en la guía de zonas homogéneas físicas del profesor Jaime Silva.

Según la guía se determinan 7 variables para poder llegar a determinarlas, a continuación, se detallan cada una de ellas:

### 1. Categoría del suelo

Para esta variable se toman la clasificación que tiene el municipio de acuerdo al PBOT en suelos de protección, suelo de actividad productiva y suelo suburbano para las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena. (Ver mapa de categoría de suelo).

Como se puede observar en la leyenda del mapa de categoría de suelo de las 2.299,18 Ha de la zona de estudio 957,66 ha corresponden a suelo protegido ubicándose en el extremo norte correspondiente en su mayoría a la zona de resguardo indígena, representando un 41.65%, mientras que el suelo de actividad productiva representa un 22.85% y el suelo suburbano un 35.50%.

CATEGORÍA DE SUELO		CÓDIGO	ÁREA	
Categoría	Color		Has	%
Suelo de Protección		1	957,66	41,65
Suelo de Actividad Productiva		2	525,31	22,85
Suelo Suburbano		3	816,21	35,50
<b>Total</b>			<b>2299,18</b>	<b>100,00</b>

Tabla 1. Leyenda Mapa Categoría de Suelo

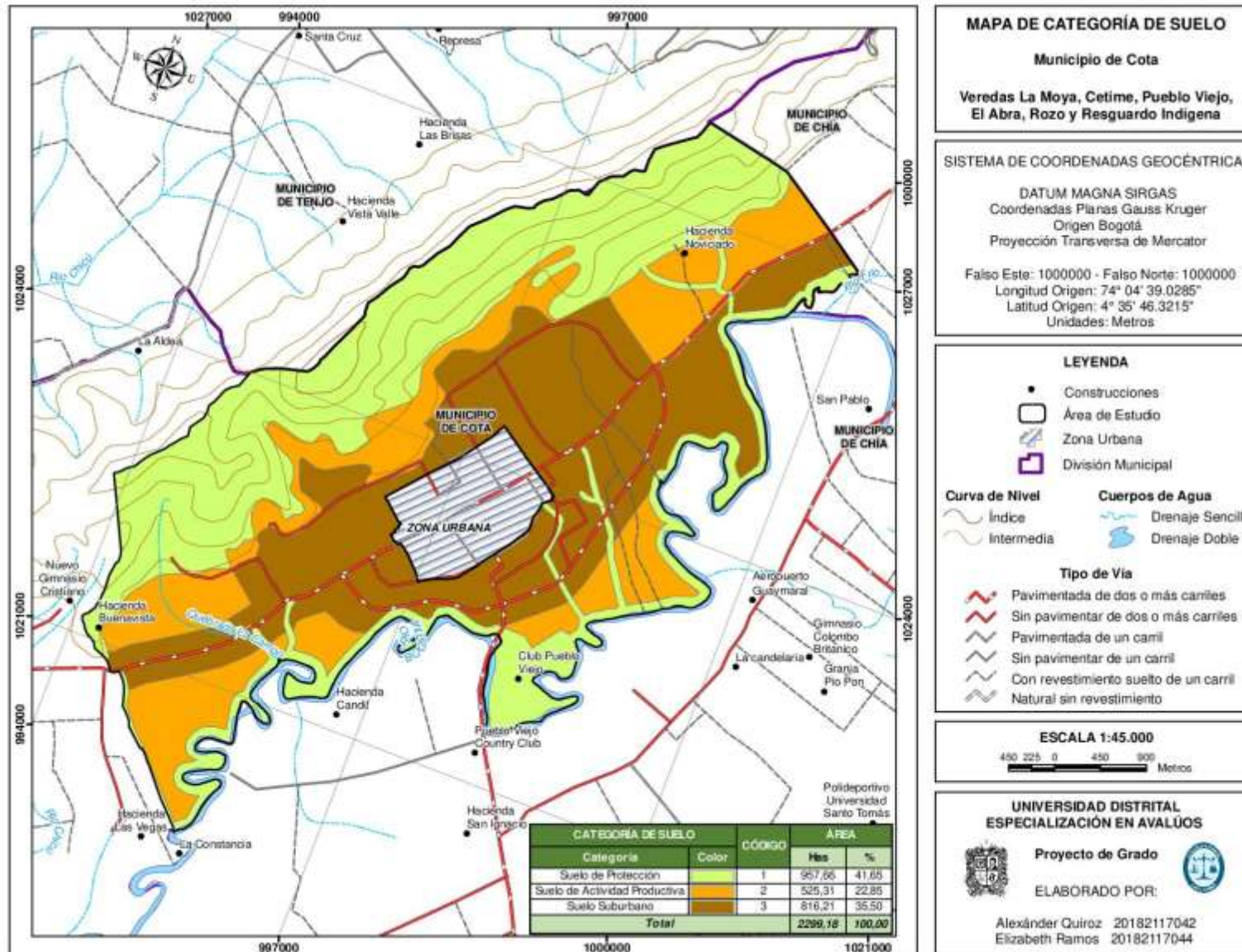


Ilustración 2. Mapa de Categoría del Suelo

## 2. Zonas de actividad

El profesor Jaime Silva la define como:” Se refiere al régimen legal de la zona rural del Municipio en cuestión, su objetivo es garantizar el uso integral y sostenible del recurso suelo en la perspectiva de lograr una transformación armónica del territorio”, en su texto Zonas Homogéneas Físicas Rurales.

Para las veredas en estudio del municipio de Cota de acuerdo al PBOT vigente a la fecha, se establecieron 10 zonas de actividad identificadas en el mapa de Zonas de Actividad.

ZONAS DE ACTIVIDAD		CÓDIGO	ÁREA	
Zona	Color		Has	%
Actividad agropecuaria		6	392,83	17,09
Corredor vial		13	177,99	7,74
Manejo integrado		9	132,48	5,76
Protección y conservación ambiental		1	188,01	8,18
Recreación Ecoturística		3	34,07	1,48
Resguardo indígena		4	516,28	22,45
Ronda de ríos y cuerpos de agua		2	219,29	9,54
Suburbano agroresidencial campestre		12	104,69	4,55
Suburbano agroresidencial múltiple		11	231,21	10,06
Suburbano agroresidencial tradicional		10	302,32	13,15
<b>Total</b>			<b>2299,18</b>	<b>100,00</b>

Tabla 2.Leyenda Mapa Zonas de Actividad



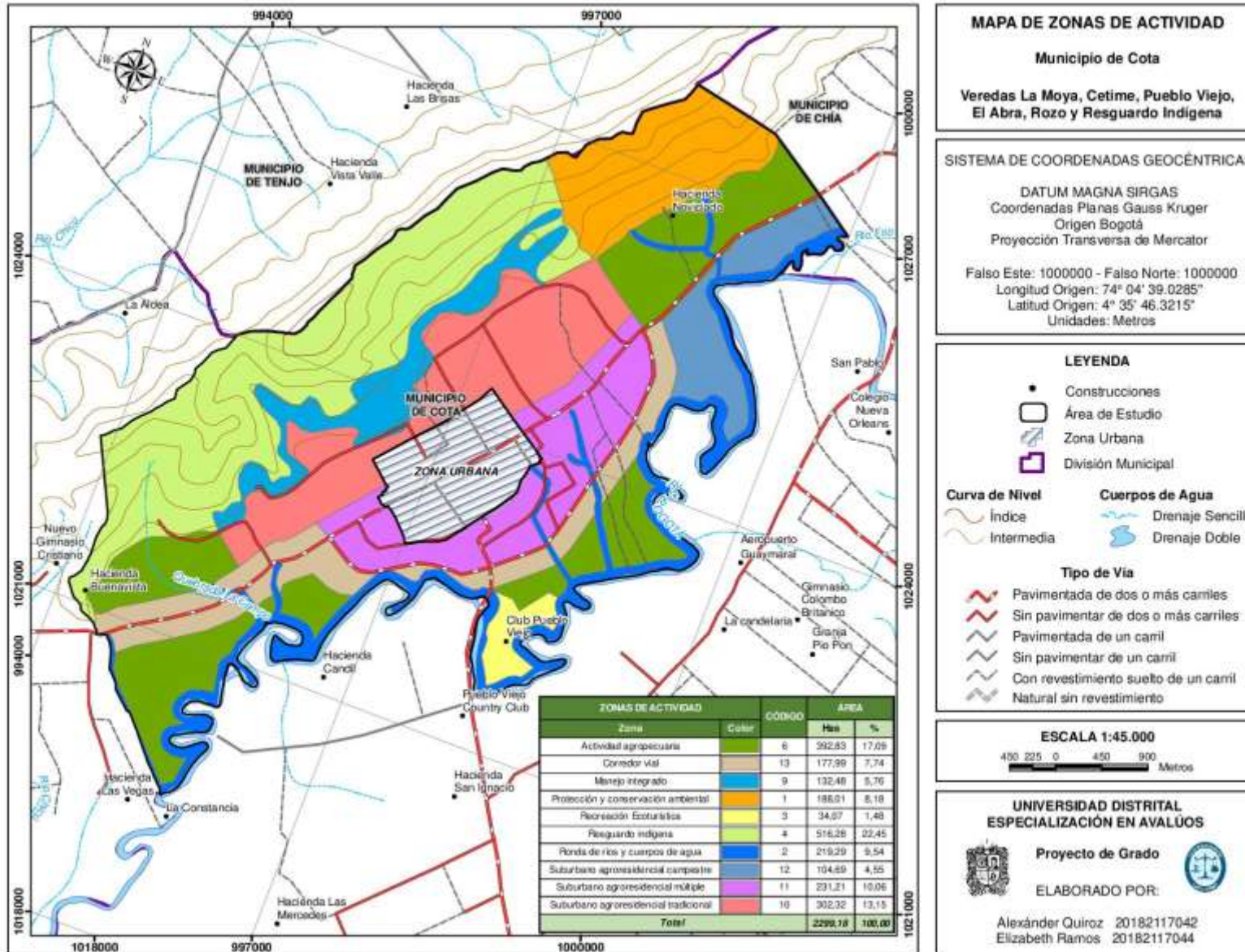


Ilustración 3. Mapa Zona de Actividad

- Actividad Agropecuaria:

Corresponde a las partes planas y ligeramente onduladas de las terrazas del piedemonte y de la llanura aluvial de los ríos Bogotá y Chicú, costado suroccidental del territorio municipal, dedicadas a la agricultura y ganadería. Esta zona se identifica bajo la denominación AG.

- Corredor Vial

Comprende la franja de doscientos metros (200 mts) paralela a lado y lado de la Vía Regional de la Sabana (Vía Chía – Cota – Funza), intermunicipal Cota – Suba y costados de la variante, medidos a partir del paramento. Esta zona se identifica bajo la denominación CV.

- Zona De Manejo Integrado:

Comprende la parte montañosa, generalmente por encima de los dos mil seiscientos metros sobre el nivel del mar (2.600 m.s.n.m.), con pendientes menores del veinticinco por ciento (25%), dedicadas a usos múltiples de vivienda campesina y huertos o pequeñas explotaciones agropecuarias de autoconsumo. Esta zona se identifica bajo la denominación MI.

- Zona De Protección Y Conservación Ambiental:

Comprende la parte montañosa, cubierta en su mayoría por bosques y vegetación nativa protectora y por esporádicas plantaciones forestales de especies exóticas. Se identifica en el mapa bajo la denominación PA.

- Zona De Recreación:

Son áreas que por factores ambientales y sociales deben constituirse en modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades

deportivas. Comprende el área del Parque de la Florida y los clubes campestres o centros recreativos. Esta zona se identifica bajo la denominación RE.

- Resguardo Indígena:

De acuerdo con la Legislación Indígena vigente, el territorio comprendido por el Resguardo Indígena, se considera de régimen territorial especial. Se tendrán como límites del Resguardo Indígena los indicados en la Escritura Pública número 1273 del 15 de Julio de 1876, registrada en el libro 1 con el número 159 de la Notaría Segunda del circuito de Funza, volumen 2 folios 813V a 817V. Los predios cuyos linderos no se hayan definido con el Resguardo Indígena, se declararán como “zonas por definir”, hasta cuando la autoridad competente decida si pertenecen al Resguardo Indígena o son de propiedad privada. Los parámetros sugeridos dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal deberán ser considerados por el Resguardo Indígena en su propio Esquema de Ordenamiento, bajo los mecanismos de coordinación que se deriven del respeto mutuo sin detrimento de la legislación, el patrimonio cultural y la tradición indígena. Este Esquema hará parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cota. Se identifica bajo la denominación RI. De conformidad con la Constitución Política y la Legislación Nacional vigente, es competencia de su cabildo o autoridad tradicional la formulación y elaboración de su ordenamiento territorial.

Zona De Ronda De Los Rios Y Cuerpos De Agua:

Comprende la franja paralela a la línea del cauce permanente del río, lago, laguna o quebrada, medida a partir del nivel máximo del agua, a cada lado del cauce. Estos anchos serán: de cien (100) metros para el Río Bogotá y el Río Frío, cincuenta (50) metros para

el Río Chicú y la Laguna de Cune o la Florida y treinta (30) metros para los antiguos cauces de quebradas. Esta zona y se identifica bajo la denominación RO.

a. Del Río Bogotá en una franja paralela a la orilla del río de cien (100) metros distribuidos en treinta (30) metros de ronda mecánica que será destinada a maniobra, mantenimiento y limpieza ejecutado por la entidad ambiental competente; setenta (70) metros de reforestación con especies apropiadas, determinadas por la entidad ambiental competente.

b. De la Laguna de Cune o la Florida y del Río Chicú en una franja paralela a la orilla de los respectivos cauces de cincuenta metros (50 mts) de ancho: treinta (30) metros de ronda mecánica para actividades de la entidad ambiental competente y veinte (20) metros para reforestación con especies apropiadas determinadas por la entidad ambiental competente.

c. La Quebrada La Culebrera, Quebrada El Hoyo, Quebrada Cetime, Quebrada La Hichitá, Quebrada Los Manzanos, tendrán una ronda mecánica de treinta metros (30 mts).

- El Suelo Rural De Carácter Suburbano:

Es aquel en el cual se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Se identifica bajo la denominación SU. Está compuesto por:

a. TRADICIONAL - SU-1-: ubicada en el costado occidental de la carrera quinta (Vía Chía – Cota – Siberia) en las proximidades del perímetro urbano con

predominancia de pequeños predios. Esta zona se identifica bajo la denominación -SU-1.

b. MÚLTIPLE - SU-2-, ubicada en el costado oriental de la carrera quinta (5<sup>a</sup>.) (Vía Chía–Cota-Funza) en las proximidades del perímetro urbano hasta la variante. Esta zona se identifica bajo la denominación SU-2.

c. CAMPESTRE - SU-3, comprende los actuales sectores de Parcelas, y Vuelta del Río. Esta zona se identifica bajo la denominación SU-3.

### **3. Áreas homogéneas de tierra**

En la metodología para elaborar y actualizar áreas homogéneas de tierras (AHT) con fines Catastrales del IGAC, se definen las áreas homogéneas de tierras como: “Para efectos catastrales se define como aquella área rural con condiciones similares en cuanto a clima, relieve, material parental y características internas de los suelos, que expresan la capacidad productiva de la tierra por medio de un valor potencial”.

Se consultaron las AHT del municipio de Cota que se fueron elaborada por el IGAC y de las cuales se obtuvo el mapa de esta variable, como consta en carta en anexo 1.

Para la zona de estudio se encuentra que existen 19 áreas homogéneas de tierras como se aprecia en el mapa de AHT, que indican que existen tierras 10 clases de tierras, teniendo desde tierras buenas de categoría 2 hasta tierras improductivas de clase 13.

Siendo la clase 03-Tierra buena la que es más representativa ocupando un 38.53 % del área seguida de la clase 11-tierra mala a muy mala representando un 22.79 %.

A continuación, se procede a realizar la leyenda como lo establece la metodología del IGAC:

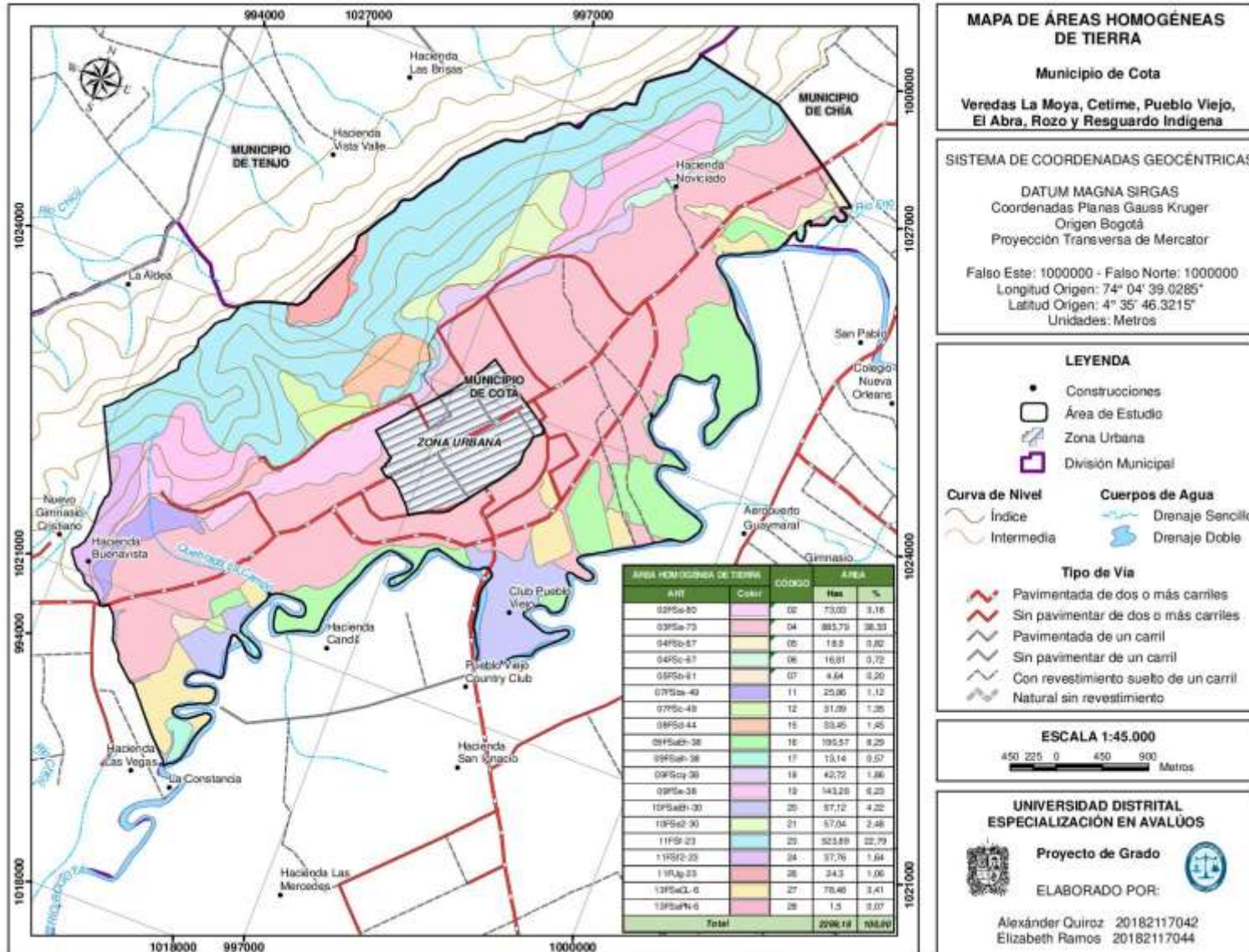


Ilustración 4. Mapa AHT



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

MUNICIPIO DE COTA

VEREDAS LA MOYA, PUEBLO VIEJO, CETIME, EL ABRA, EL ROZO Y RESGUARDO

INDÍGENA

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS CON FINES CATASTRALES

TIERRAS DE CLASE 02

SUBCLASE 02 FSa-80 73.03 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han originado a partir de depósitos superficiales piroclásticos no consolidados (cenizas volcánicas) y materiales medios; se caracterizan por: texturas medias, moderadamente gruesas y finas (F, FA, Ar), bien drenados, profundos y la fertilidad química es alta.

TIERRAS DE CLASE 03

SUBCLASE 03 FSa-73 885.79 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han originado a partir de depósitos superficiales piroclásticos no consolidados (cenizas volcánicas), se caracterizan por: texturas medias, medianamente finas y moderadamente gruesas (F, FArL, FA), bien drenados, muy profundos y profundos. La fertilidad química es moderada y alta.

## TIERRAS DE CLASE 04

### SUBCLASE 04 FSb-67

18.9 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente ondulado con pendientes entre el 3 y 7%. Los suelos se han originado a partir de depósitos superficiales piroclásticos no consolidados (cenizas volcánicas), se caracterizan por: texturas medias, moderadamente gruesas (F, FA), bien drenados y profundos. La fertilidad química es alta.

### SUBCLASE 04 FSc-67

16.61 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ondulado con pendientes entre el 7% y 12%. Los suelos se han originado a partir de depósitos superficiales piroclásticos no consolidados (cenizas volcánicas) y materiales medios; se caracterizan por: texturas medias, moderadamente gruesas y finas (F, FA, Ar), bien drenados, profundos y la fertilidad química es alta.

## TIERRAS DE CLASE 05

### SUBCLASE 05 FSb-61

4.64 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente ondulado con pendientes entre el 3 y 7%. Los suelos se han originado a partir de depósitos superficiales piroclásticos no consolidados (cenizas volcánicas) mezclados con arcillas lacustres, se caracterizan por: texturas medias, moderadamente gruesas y finas (F, FA, Ar), moderadamente bien drenados, moderadamente superficiales limitados por cambio textural abrupto. La fertilidad química es alta.

## TIERRAS DE CLASE 07

### SUBCLASE 07 FSbs-49

25.86 (HA)



Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente ondulado con pendientes entre el 3 y el 7%. Los suelos se han originado a partir de depósitos superficiales de materiales gruesos con influencia de cenizas volcánicas; se caracterizan por: texturas moderadamente gruesas (FA), bien drenados, muy superficiales limitados por el alto porcentaje de saturación de aluminio (>60%), la fertilidad química es baja.

SUBCLASE 07 FSc-49

31.09 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ondulado con pendientes entre el 7 y el 12%. Los suelos se han originado a partir de depósitos superficiales de materiales finos y medios; se caracterizan por: texturas medianamente finas y finas (FAr, Ar), bien drenados, profundos, la fertilidad química es moderada.

TIERRAS DE CLASE 08

SUBCLASE 08 FSd-44

33.45 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve fuertemente ondulado con pendientes entre el 12 y el 25%. Los suelos se han originado a partir de rocas clásticas limo arcillosas con depósitos de ceniza volcánica,; se caracterizan por: texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FAr, FArA, FA), bien drenados, moderadamente profundos limitados por contacto lítico y la fertilidad química es alta. Algunos sectores presentan erosión moderada.

TIERRAS DE CLASE 09

SUBCLASE 09 FScq-38

42.72(HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ondulado con pendientes entre el 7 y 12%. Los suelos se han originado a partir de depósitos heterométricos de areniscas y lutitas; se caracterizan por: texturas medianamente finas y finas (FArA, FAr, Ar), bien drenados, muy superficiales y superficiales limitados por la presencia fragmentos gruesos dentro del perfil, la fertilidad química es baja. Algunos sectores presentan erosión moderada, inundaciones frecuentes y encharcamientos largos.

SUBCLASE 09 FSaih-38

13.14 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%, presentan inundaciones ocasionales y cortas. Los suelos se han originado a partir de depósitos finos de origen lacustre; se caracterizan por: texturas finas (Ar), pobremente drenados, superficiales limitados por nivel freático fluctuante, la fertilidad química es alta.

SUBCLASE 09 FSaEh-38

190.57 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%, presentan encharcamientos frecuentes y largos. Los suelos se han originado a partir de depósitos medianos de origen lacustre; se caracterizan por: texturas medianamente finas, finas y medias (FArA, Ar, F), pobremente drenados, superficiales limitados por niveles freáticos fluctuantes. La fertilidad química es baja.

SUBCLASE 09 FSe-38

143.29(HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve fuertemente quebrado con pendientes entre el 25 y el 50%. Los suelos se han originado a partir de rocas clásticas limo arcillosas con depósitos de ceniza volcánica; se caracterizan por: texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FAr, FArA, FA), bien drenados, moderadamente profundos

limitados por contacto lítico y la fertilidad química es alta. Algunos sectores presentan erosión moderada.

## TIERRAS DE CLASE 10

### SUBCLASE 10 FSaiEh-30

97.12 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%, presentan inundaciones ocasionales, cortas y encharcamientos frecuentes y muy largos. Los suelos se han originado a partir de depósitos superficiales de sedimentos lacustres finos.; se caracterizan por: texturas medias y finas (F, Ar, ArL), pobremente drenados, superficiales limitados por niveles freáticos fluctuantes. La fertilidad química es moderada y alta

### SUBCLASE 10 FSe2-30

57.04 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve fuertemente quebrado con pendientes entre el 25 y el 50%, presentan erosión hídrica laminar moderada. Los suelos se han originado a partir de rocas clásticas limo arcillosas con depósitos de ceniza volcánica; se caracterizan por: texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FAr, FArA, FA), bien drenados, moderadamente profundos limitados por contacto lítico y la fertilidad química es alta.

## TIERRAS DE CLASE 11

### SUBCLASE 11 FSf-23

523.89 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve moderadamente empinado con pendientes entre el 50 y 75%. Los suelos se han originado a partir de rocas clásticas limo arcillosas con depósitos de ceniza volcánica,; se caracterizan por: texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FAr, FArA, FA), bien drenados, moderadamente profundos limitados por contacto lítico y la fertilidad química es alta. Algunos sectores presentan hídrica laminar ligera

### SUBCLASE 11 FSf2-23

37.76 (HA)

Tierras localizadas en clima frío seco, de relieve moderadamente empinado con pendientes entre el 50 y 75% presentan erosión hídrica laminar moderada. Los suelos se han originado a partir de rocas clásticas limo arcillosas con depósitos de ceniza volcánica,; se caracterizan por: texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FAr, FArA, FA), bien drenados, moderadamente profundos limitados por contacto lítico y la fertilidad química es alta.

### SUBCLASE 11 FUg-23

24.3 (HA)

Tierras localizadas en clima frío muy húmedo, de relieve fuertemente empinado con pendientes entre mayores al 75%. Los suelos se han originado a partir de rocas clásticas limo arcillosas con depósitos de ceniza volcánica,; se caracterizan por: texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FAr, FArA, FA), bien drenados, moderadamente profundos limitados por contacto lítico y la fertilidad química es alta. Algunos sectores presentan hídrica laminar ligera.

TIERRAS DE CLASE 13

SUBCLASE 13 FSaPN-6

1.5 (HA)

Tierras improductivas localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%, correspondientes a pantanos.

SUBCLASE 13 FSaCL-6

78.48 (HA)

Tierras improductivas localizadas en clima frío seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%, correspondientes a canteras.

**4. Cobertura uso actual**

La cobertura de uso actual corresponde a la actividad productiva predominante dentro de la zona rural, la cual se establece partir de fotointerpretación de imágenes satelitales y corroboradas en campo.

Se establecieron tres usos como se muestra en la leyenda del mapa de usos del suelo, las cuales fueron verificadas de acuerdo a visita realizada como se muestra en las fotografías anexas.




USO ACTUAL		CÓDIGO	ÁREA	
Uso	Color		Has	%
Agrícola		1	748,12	32,54
Bosques y áreas seminaturales		2	735,85	32,00
Territorios artificializados		3	815,21	35,46
<b>Total</b>			<b>2299,18</b>	<b>100,00</b>

Tabla 3. Leyenda mapa de usos del suelo

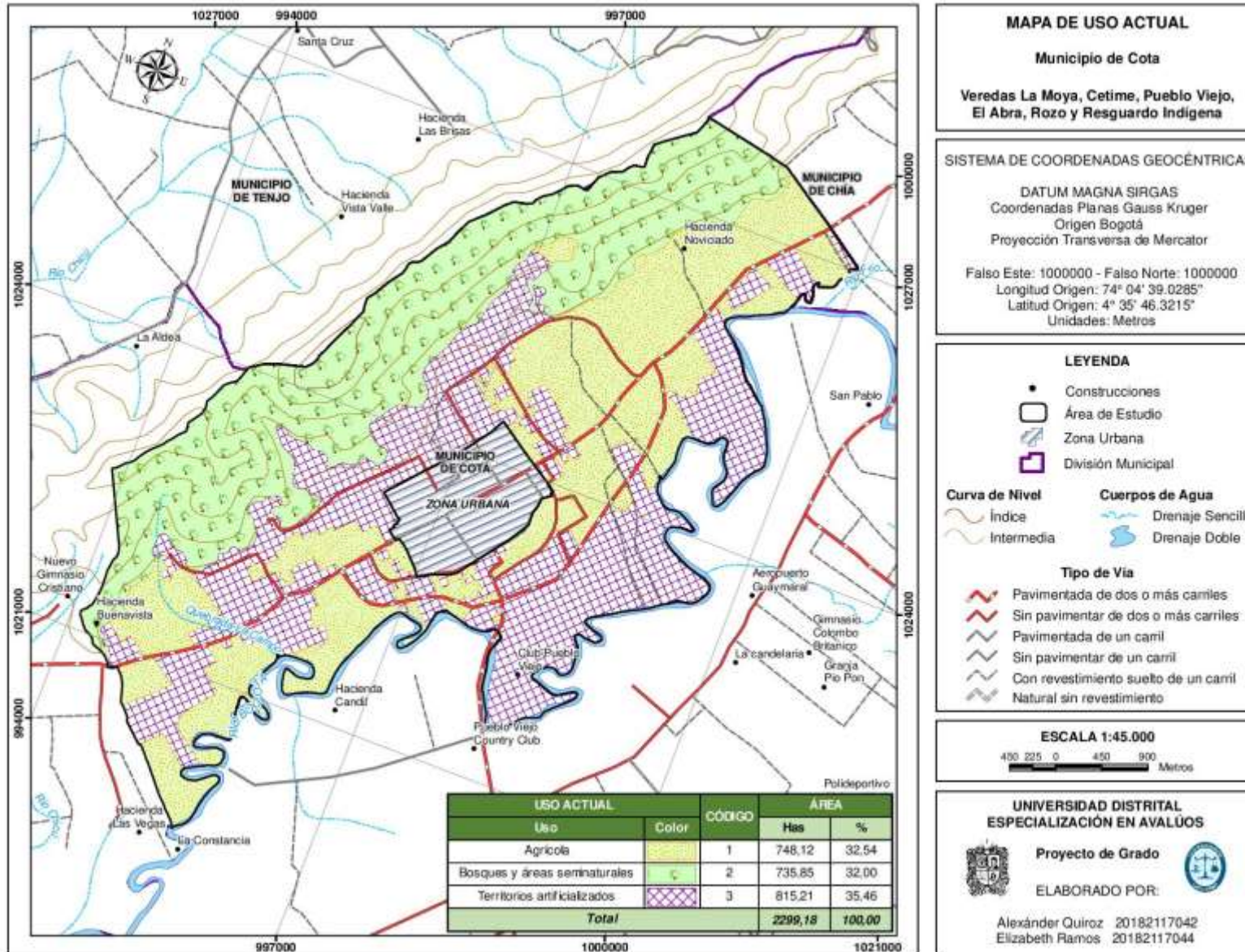


Ilustración 5. Mapa de usos actual

Tomando las definiciones establecidas por el profesor Jaime Silva en la guía Zonas Homogéneas Físicas Rurales se tiene que:

- Agricultura

Tierras ocupadas principalmente para la producción de alimentos, fibras y otras materias primas industriales, ya sea que se encuentren con cultivos, con pastos, en rotación y en descanso o barbecho.

Ocupa un área de 748.12 Ha representado el 32.54% distribuida a lo largo de la zona en la zona central principalmente.



*Fotografía 1. Cultivos*

- Bosques y áreas seminaturales

Comprende las zonas boscosas y de arbolado natural que tengan o puedan tener valor por su leña, madera u otros productos forestales que se usen como medio de protección y conservación de los suelos y que en general comparten territorio con otras plantaciones tales como la vegetación herbácea y/o arbustiva entre otras.

Ocupa un área de 735.85Ha representando el 32% ubicada en el extremo noroeste principalmente donde se ubican las zonas de reserva.



*Fotografía 2. Zona de Bosques*

- Territorios Artificializados

Son espacios donde el hombre impone nuevas estructuras en el paisaje que nada tiene que ver con la dinámica natural.

Se ubican a lo largo de toda la zona de estudio ocupando un área de 815.21 Ha representado el 35.46%.



*Fotografía 3. Estación de servicio*



## 5. Tipo según cobertura uso actual

Partiendo de la clasificación anteriormente mencionada se procede a segregar más los diferentes tipos de usos, obteniendo así el mapa de tipo de cobertura, la cual se verifica en campo:

Durante la clasificación de los tipos de cobertura se encontraron 14 tipos distribuidos como se muestra en el mapa de tipología de cobertura de usos. El bosque natural denso y los mosaicos de cultivos son los más representativos sumando un 52% aproximadamente de toda la zona.


TIPOLOGÍA SEGÚN USO ACTUAL		CÓDIGO	ÁREA	
Tipo	Color		Has	%
Bosque natural denso		01	735,85	32,00
Explotaciones mineras		70	2,6	0,11
Galpones		41	5,21	0,23
Instalaciones deportivas y recreativas		80	63,41	2,76
Mosaico agrourbano		66	127,17	5,53
Mosaico de cultivos		60	462,2	20,10
Mosaico de cultivos y pastos		62	29,35	1,28
Mosaico de pastos		53	124,18	5,40
Vivienda campestre agrupada		02	258,83	11,26
Vivienda campestre dispersa		03	93,92	4,08
Vivienda tradicional agrupada		04	324,31	14,11
Zonas comerciales		10	56,45	2,46
Zonas industriales		20	3,24	0,14
Zonas institucionales		90	12,45	0,54
<b>Total</b>			<b>2299,18</b>	<b>100,00</b>

Tabla 4. Leyenda mapa tipo según uso.

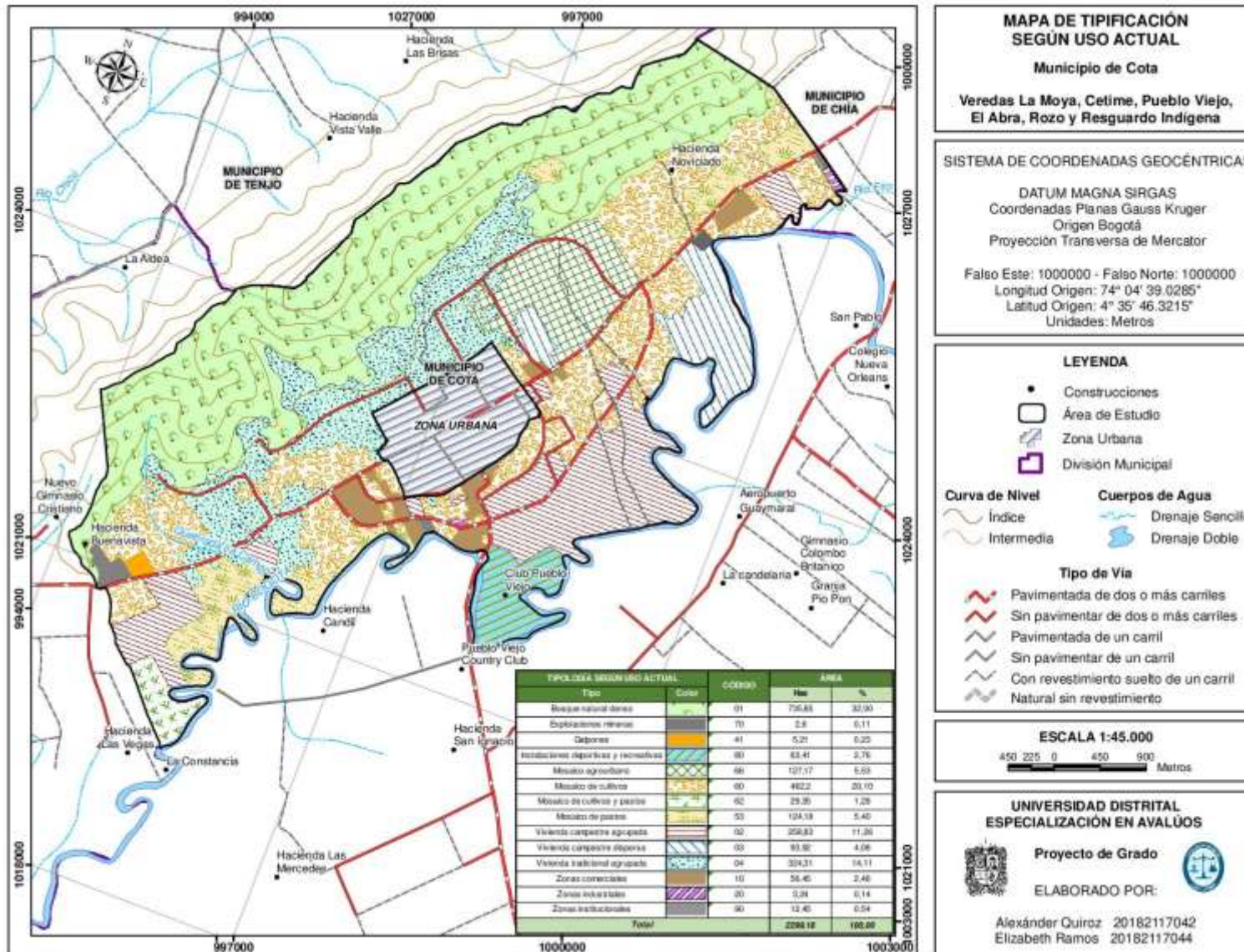


Ilustración 6. Mapa de tipificación según uso actual

Tipo de uso	Fotografía de uso de acuerdo a visita de campo
<p><b>Bosque Natural Denso:</b></p> <p>Ocupa un área de 735.85 Ha representado un 32% del área de estudio, ubicado en el extremo noroccidental del municipio.</p>	 <p><i>Fotografía 4. Bosque Natural Denso</i></p>
<p><b>Explotación Minera:</b></p> <p>Ocupa un área de 2.6 Ha representado un 0.11% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 5. Explotación Minera</i></p>
<p><b>Galpones:</b></p> <p>Ocupa un área de 5.21 Ha representado un 0.23% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 6. Galpones</i></p>

Tipo de uso	Fotografía de uso de acuerdo a visita de campo
<p>Instalaciones Deportivas y Recreativas: Ocupa un área de 63.41 Ha representado un 2.76 % del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 7. Instalaciones Deportivas y Recreativas</i></p>
<p>Mosaico Agrourbano: Ocupa un área de 127.17 Ha representado un 5.53% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 8. Mosaico Agrourbano</i></p>
<p>Mosaico De Cultivos: Ocupa un área de 462.2Ha representado un 20.10 % del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 9. Mosaico De Cultivos</i></p>

Tipo de uso	Fotografía de uso de acuerdo a visita de campo
<p>Mosaicos De Cultivos y Pastos: Ocupa un área de 29.35 Ha representado un 1.28% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 10. Mosaicos De Cultivos y Pastos</i></p>
<p>Mosaico De Pastos: Ocupa un área de 124.18 Ha representado un 5.40% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 11. Mosaico De Pastos</i></p>
<p>Vivienda Campestre Agrupada: Ocupa un área de 258.83 Ha representado un 11.26% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 12. Vivienda Campestre Agrupada</i></p>

Tipo de uso	Fotografía de uso de acuerdo a visita de campo
<p>Vivienda Campestre Dispersa: Ocupa un área de 93.92 Ha representado un 4.08% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 13. Vivienda Campestre Dispersa</i></p>
<p>Vivienda Tradicional Agrupada: Ocupa un área de 324.31 Ha representado un 14.11% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 14. Vivienda Tradicional Agrupada</i></p>
<p>Zona Comercial: Ocupa un área de 56.45 Ha representado un 2.46% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 15. Zona Comercial</i></p>

Tipo de uso	Fotografía de uso de acuerdo a visita de campo
<p>Zonas Industrial:</p> <p>Ocupa un área de 3.24 Ha representado un 0.14% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 16. Zonas Industrial</i></p>
<p>Zonas Institucionales:</p> <p>Ocupa un área 12.45 Ha representado un 0.54% del área de estudio.</p>	 <p><i>Fotografía 17. Zonas Institucionales</i></p>

## 6. Aguas

En esta variable se analiza los cuerpos de agua y fuentes de aguas existentes en la zona y de igual forma la accesibilidad de estos de las diferentes zonas para poder clasificarlas en abundantes, suficientes y escasas.

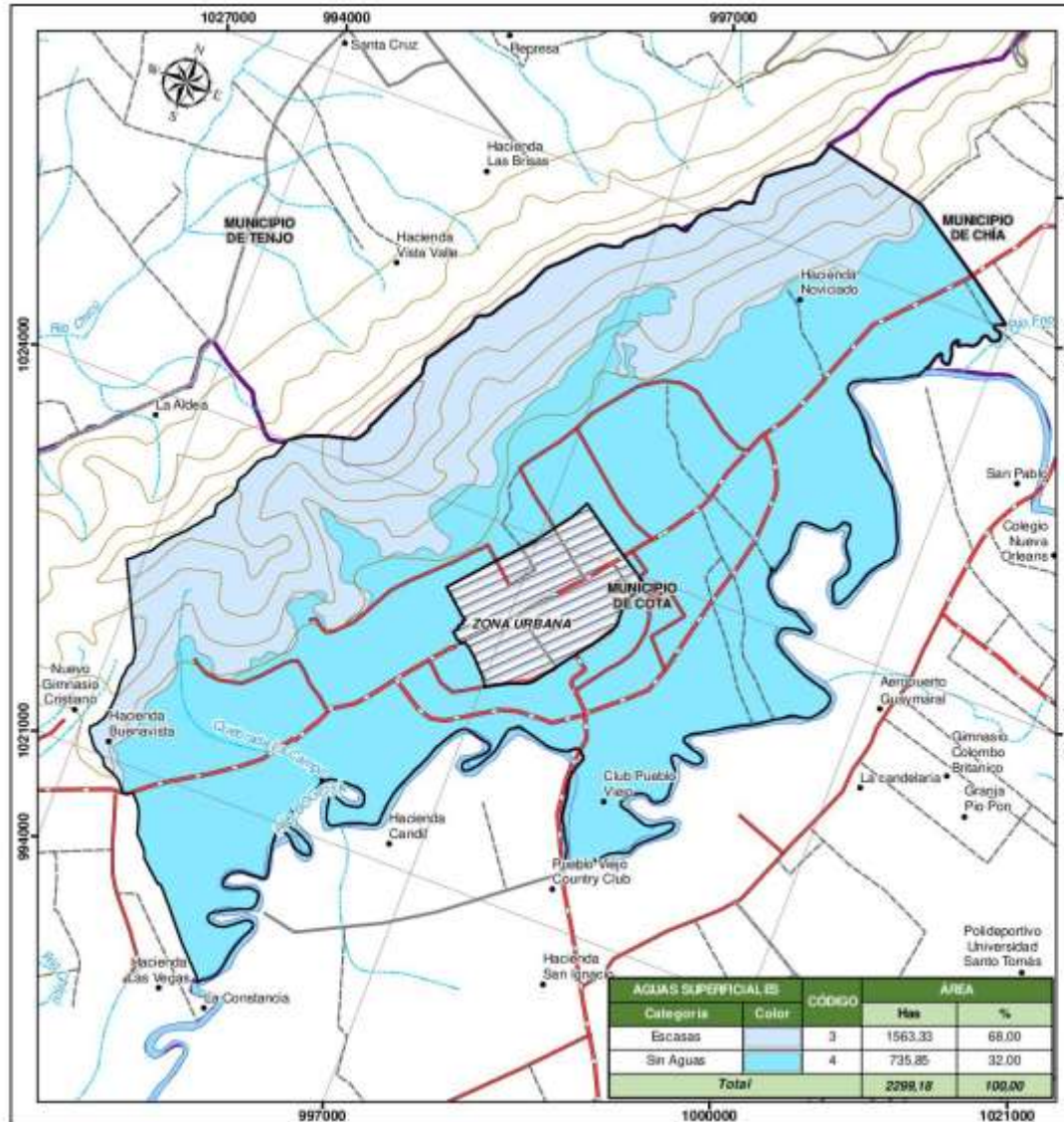
Según el diagnóstico del PBOT, el municipio hace parte de la cuenca del río Bogotá, en la zona norte influenciando las veredas La Moya, Pueblo Viejo, El Abra, Rozo, Parcelas y Siberia, una pequeña parte del territorio se encuentra dentro de la subcuenca del río frío influenciando la vereda La Moya y la zona sur del territorio municipal pertenece a la



sub-cuenca del río Chicú influenciando las veredas Parcelas, Vuelta Grande y Siberia. Y adicional cuenta con la quebrada La Hicita.

En el área de estudio se determina que el 68% tiene aguas escasas mientras que el 32% restante no cuenta con aguas, dado que se tomó como base la cartografía disponible en la cual no se evidencian cuerpos de agua.





**MAPA DE AGUAS SUPERFICIALES**

Municipio de Cota

Veredas La Moys, Cetime, Pueblo Viejo,  
El Abra, Rozo y Resguardo Indígena

**SISTEMA DE COORDENADAS GEOCÉNTRICAS**

DATUM MAGNA SIRGAS  
Coordenadas Planas Gauss Kruger  
Origen Bogotá  
Proyección Transversa de Mercator

Falso Este: 1000000 - Falso Norte: 1000000  
Longitud Origen: 74° 04' 39.0285"  
Latitud Origen: 4° 35' 46.3215"  
Unidades: Metros

**LEYENDA**

- Construcciones
- Área de Estudio
- ▨ Zona Urbana
- ▭ División Municipal

**Curva de Nivel**

- Índice
- Intermedia

**Cuerpos de Agua**

- Drenaje Sencillo
- Drenaje Doble

**Tipo de Via**

- Pavimentada de dos o más carriles
- Sin pavimentar de dos o más carriles
- Pavimentada de un carril
- Sin pavimentar de un carril
- Con revestimiento suelto de un carril
- Natural sin revestimiento

**ESCALA 1:45.000**

450 225 0 450 900 Metros

**UNIVERSIDAD DISTRITAL  
ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS**



Proyecto de Grado

ELABORADO POR:

Alexánder Quiroz 20182117042  
Elizabeth Ramos 20182117044

Ilustración 7. Mapa de Aguas

## 7. Vías


En esta variable se determina la accesibilidad de acuerdo a los diferentes tipos de vías y el estado de las mismas. Se clasifican de acuerdo al siguiente cuadro tomado de la guía de zonas homogéneas físicas del profesor Jaime Silva:

### CLASIFICACION DE VIAS RURALES

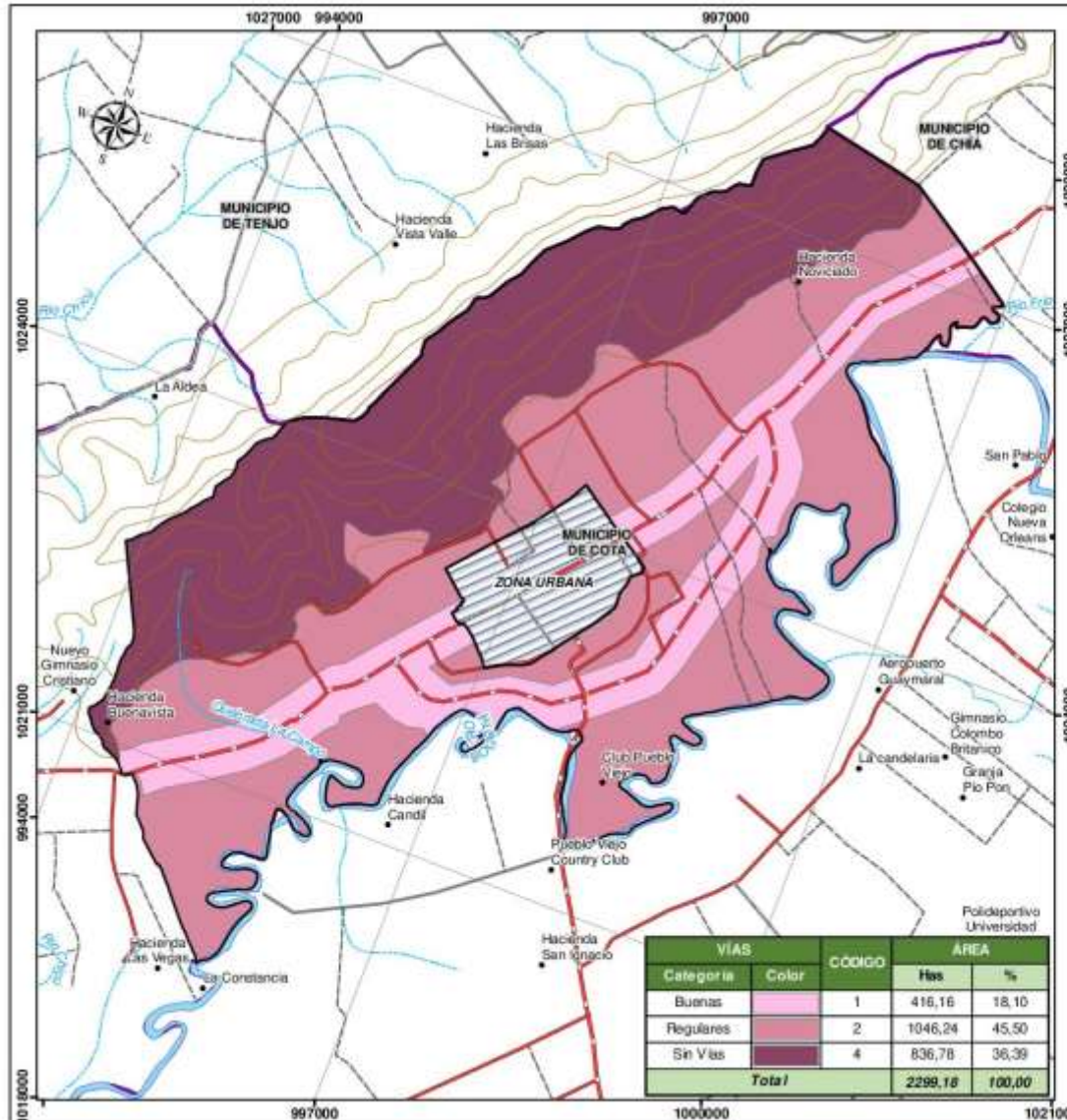
Código	Descripción	Equivalencia clasificación cartografía básica	Tipo vía
1	Vías buenas	Pavimentada, dos o más vías	1
		Sin pavimentar, dos o más vías	2
2	Vías regulares	Pavimentadas, vía angosta	3
		Sin pavimentar, vía angosta	4
3	Vías malas	Transitable en tiempo seco	5
		Carreteable sólo para vehículos medianos	6
		Camino real o de herradura	7
		Sendero	8
4	Sin vías	Sin vías	9

Tabla 5. Clasificación de vías rurales

Se determinan tres zonas de acuerdo a los diferentes tipos de vías encontradas en la cartografía y verificadas en campo, las cuales se pueden observar en el mapa adjunto.

Categoría	%	Fotografía
Buenas	59.06	 <p>Fotografía 18. Vías Buenas</p>

Categoría	%	Fotografía
Regulares	8.93	 <p data-bbox="1019 674 1312 703"><i>Fotografía 19. Vías Regulares</i></p>
Sin Vías	32	 <p data-bbox="1052 1150 1279 1180"><i>Fotografía 20. Sin Vías</i></p>



### MAPA DE VÍAS

Municipio de Cota

Veredas La Moya, Cetime, Pueblo Viejo,  
El Abra, Rozo y Resguardo Indígena

### SISTEMA DE COORDENADAS GEOCÉNTRICAS

DATUM MAGNA SIRGAS  
Coordenadas Planas Gauss Kruger  
Origen Bogotá  
Proyección Transversa de Mercator  
Falso Este: 1000000 - Falso Norte: 1000000  
Longitud Origen: 74° 04' 39.0285"  
Latitud Origen: 4° 35' 46.3215"  
Unidades: Metros

### LEYENDA

- Construcciones
  - Área de Estudio
  - ▨ Zona Urbana
  - ▭ División Municipal
- Curva de Nivel**
- Índice
  - Intermedia
- Cuerpos de Agua**
- Drenaje Sencilto
  - Drenaje Doble
- Tipo de Vía**
- Pavimentada de dos o más carriles
  - Sin pavimentar de dos o más carriles
  - Pavimentada de un carril
  - Sin pavimentar de un carril
  - Con revestimiento suelto de un carril
  - Natural sin revestimiento

### ESCALA 1:45.000

450 225 0 450 900  
Metros

### UNIVERSIDAD DISTRITAL ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS



Proyecto de Grado

ELABORADO POR:

Alexánder Quiroz 20182117042  
Elizabeth Ramos 20182117044

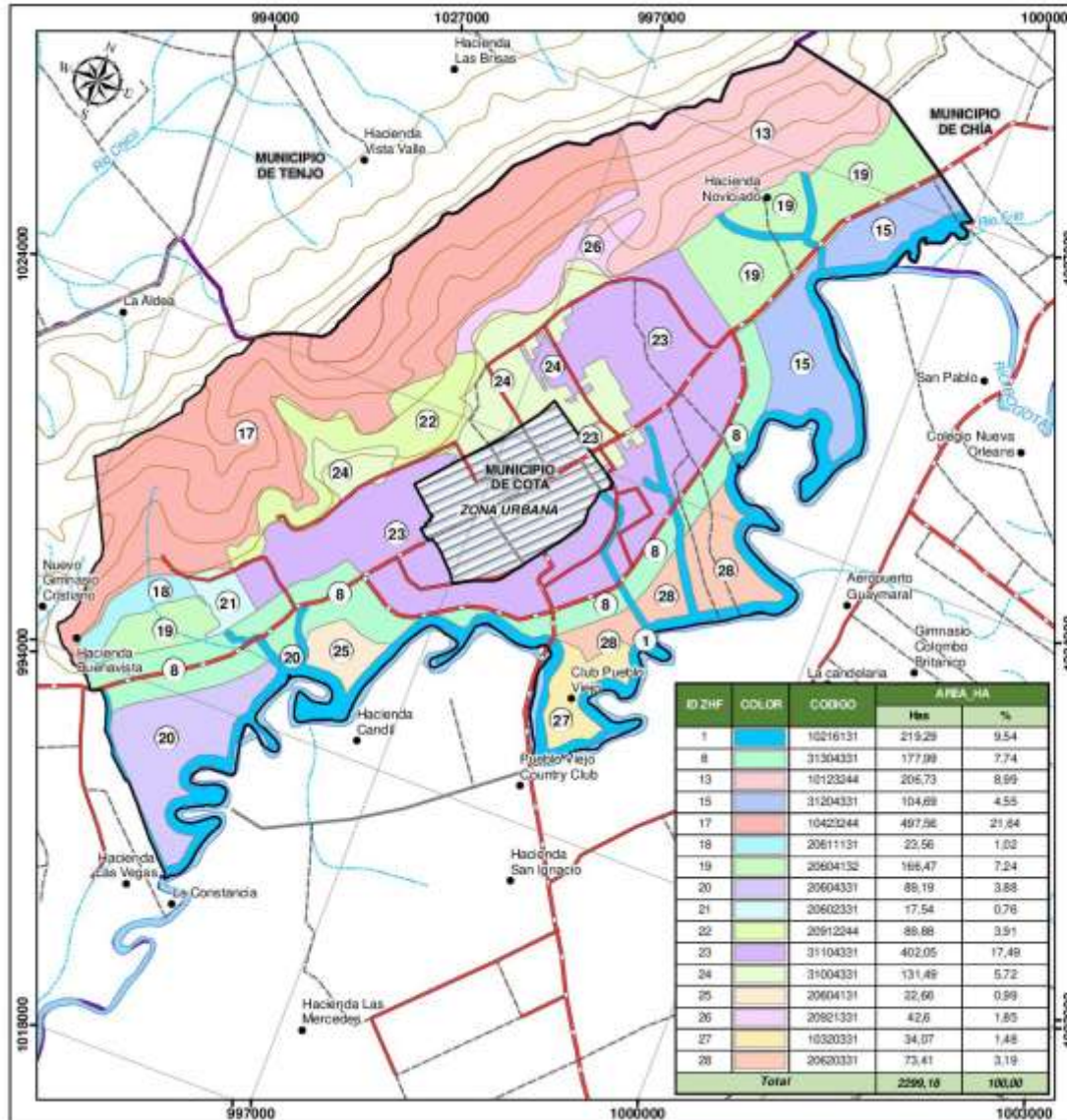
Ilustración 8. Mapa de vías

## 8. Zonas Homogéneas Físicas

Para determinar las zonas homogéneas físicas se procede a realizar la intersección de las variables anteriormente ya explicadas como son categoría del suelo, zona de actividad, áreas homogéneas de tierras, uso actual, tipo de uso actual, aguas y vías, y como resultado se obtienen 28 zonas homogéneas físicas para todo el municipio, para el área correspondiente a las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena se tienen 16 Zonas Homogeneas Físicas denominadas ZHF-1, ZHF-1, ZHF-8, ZHF-13, ZHF-15, ZHF-17, ZHF-18, ZHF-19, ZHF-20, ZHF-21, ZHF-22, ZHF-23, ZHF-24, ZHF-25, ZHF-26, ZHF-27 y ZHF-28. La más representativa es la ZHF-17 representando un 21.64% del área de estudio, seguida por la zona 23 que representa un 17.49%

ID ZHF	COLOR	CODIGO	AREA_HA	
			Has	%
1		10216131	219,29	9,54
8		31304331	177,99	7,74
13		10123244	206,73	8,99
15		31204331	104,69	4,55
17		10423244	497,56	21,64
18		20611131	23,56	1,02
19		20604132	166,47	7,24
20		20604331	89,19	3,88
21		20602331	17,54	0,76
22		20912244	89,88	3,91
23		31104331	402,05	17,49
24		31004331	131,49	5,72
25		20604131	22,66	0,99
26		20921331	42,6	1,85
27		10320331	34,07	1,48
28		20620331	73,41	3,19
<b>Total</b>			<b>2299,18</b>	<b>100,00</b>

Tabla 6. Leyenda Mapa ZHF



### MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Municipio de Cota

Veredas La Moya, Cetime, Pueblo Viejo,  
El Abra, Rozo y Resguardo Indígena

#### SISTEMA DE COORDENADAS GEOCÉNTRICAS

DATUM MAGNA SIRGAS  
Coordenadas Planas Gauss Kruger  
Origen Bogotá  
Proyección Transversa de Mercator

Falso Este: 1000000 - Falso Norte: 1000000  
Longitud Origen: 74° 04' 39.0285"  
Latitud Origen: 4° 35' 46.3215"  
Unidades: Metros

#### LEYENDA

- Construcciones
- Área de Estudio
- ▨ Zona Urbana
- ▭ División Municipal

#### Curva de Nivel

- Índice
- Intermedia

#### Cuerpos de Agua

- Drenaje Sencillo
- Drenaje Doble

#### Tipo de Via

- Pavimentada de dos o más carriles
- Sin pavimentar de dos o más carriles
- Pavimentada de un carril
- Sin pavimentar de un carril
- Con revestimiento suelto de un carril
- Natural sin revestimiento

#### ESCALA 1:45.000

450 225 0 450 900  
Metros

#### UNIVERSIDAD DISTRITAL ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS



Proyecto de Grado

ELABORADO POR:

Alexánder Quiroz 20182117042  
Elizabeth Ramos 20182117044

Ilustración 9. Zonas Homogéneas Físicas

A continuación, se presenta la caracterización de cada una de estas zonas:

ID_ZHF	COD_CAT_SU	CAT_SUELO	COD_ZO_ACT	ZON_ACT	COD_AHT	AHT
1	1	Suelo de Protección	2	Ronda de ríos y cuerpos de agua	16	09FSaEh-38
8	3	Suelo Suburbano	13	Corredor vial	4	03FSa-73
13	1	Suelo de Protección	1	Protección y conservación ambiental	23	11FSf-23
15	3	Suelo Suburbano	12	Suburbano agroresidencial campestre	4	03FSa-73
17	1	Suelo de Protección	4	Resguardo indígena	23	11FSf-23
18	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	11	07FSbs-49
19	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	4	03FSa-73
20	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	4	03FSa-73
21	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	2	02FSa-80
22	2	Suelo de Actividad Productiva	9	Manejo integrado	12	07FSsc-49
23	3	Suelo Suburbano	11	Suburbano agroresidencial múltiple	4	03FSa-73
24	3	Suelo Suburbano	10	Suburbano agroresidencial tradicional	4	03FSa-73
25	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	4	03FSa-73
26	2	Suelo de Actividad Productiva	9	Manejo integrado	21	10FSe2-30
27	1	Suelo de Protección	3	Recreación Ecoturística	20	10FSaiEh-30
28	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	20	10FSaiEh-30

ID_ZHF	COD_USO	USO	COD_AGUAS	AGUAS	COD_VÍAS	VÍAS	COD_ZHF
1	1	Agrícola	3	Escasas	1	Buenas	10216131
8	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	31304331
13	2	Bosques y áreas seminaturales	4	Sin Aguas	4	Sin Vías	10123244
15	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	31204331
17	2	Bosques y áreas seminaturales	4	Sin Aguas	4	Sin Vías	10423244
18	1	Agrícola	3	Escasas	1	Buenas	20611131
19	1	Agrícola	3	Escasas	2	Regulares	20604132
20	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20604331
21	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20602331
22	2	Bosques y áreas seminaturales	4	Sin Aguas	4	Sin Vías	20912244
23	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	31104331
24	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	31004331
25	1	Agrícola	3	Escasas	1	Buenas	20604131
26	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20921331
27	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	10320331
28	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20620331

Tabla 7. Caracterización ZHF

### Capítulo 3. Zonas Homogéneas Geoeconómicas

#### 1. Selección puntos de investigación

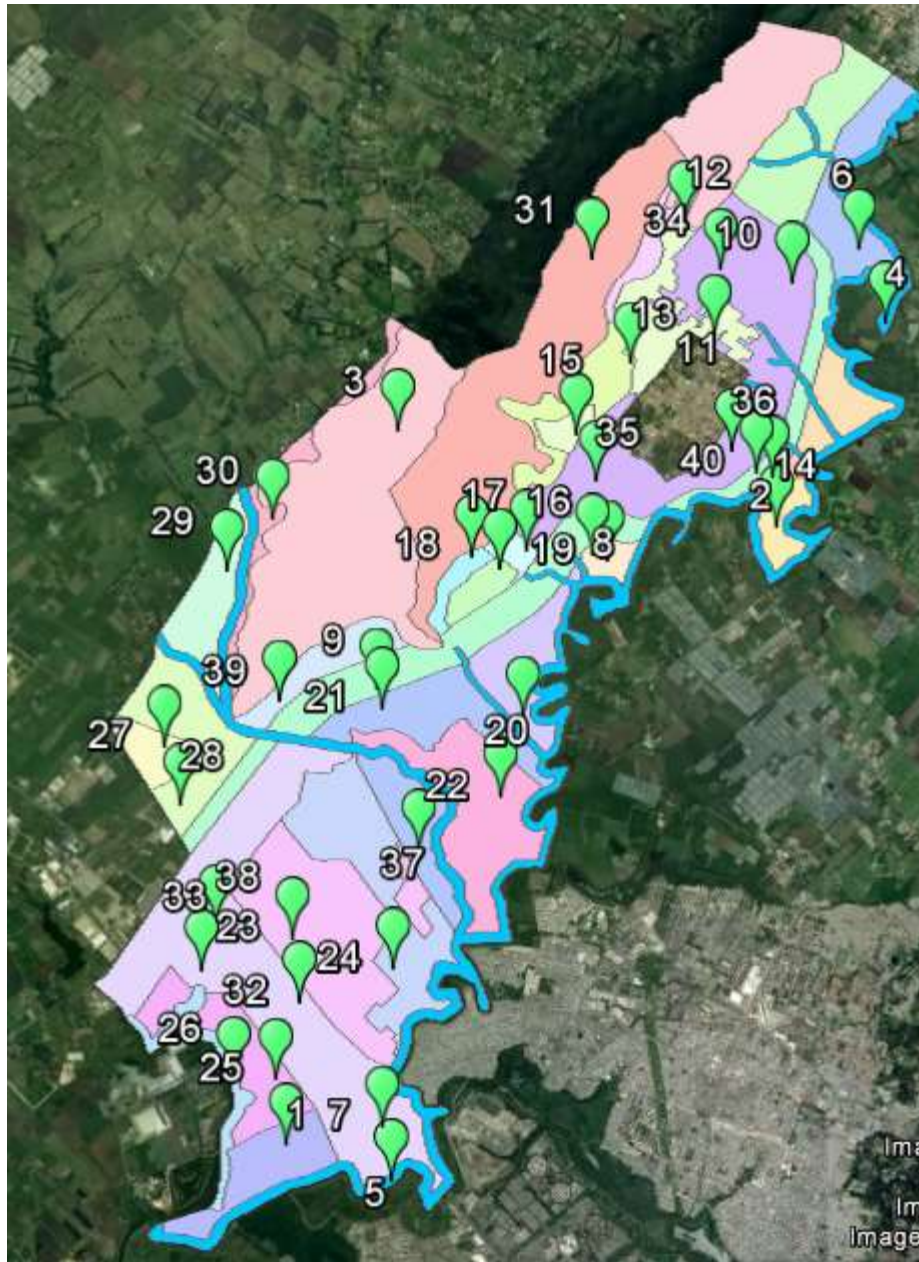
El trabajo de determinar las ZHF y ZHG se realizó a nivel municipio junto con otro grupo de investigación, pero este documento solo se refleja lo analizado para las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena.

Partiendo de esta premisa se estableció que la zona rural del municipio cuenta con un aproximado de 2.500 inmuebles con base en la información consignada en datos abiertos del Geoportal IGAC, por lo tanto basándonos en lo establecido en el manual para Zonas Homogéneas Físicas del Profesor Silva (2015) para determinar los puntos de investigación se toma el 1% del inventario predial más 15 predios adicionales, lo que nos arroja que para todo el municipio es necesario establecer 40 puntos de investigación, distribuidos a los largo del mismo teniendo en cuenta diferentes factores como:

- Ubicar mínimo un punto de investigación en cada Zona Homogénea Física
- En sectores de más importancia económica ubicar más puntos de investigación
- En Zonas Homogéneas Físicas de mayor extensión ubicar más puntos de investigación
- A mayor número de predios dentro de la zona homogéneas física, será necesario seleccionar un mayor número de puntos.
- Distribución espacial de los puntos dentro de una zona homogénea física.

La ubicación de los 40 puntos se puede observar en la siguiente imagen:





*Ilustración 10. Ubicación puntos de investigación*

Para la zona de estudio se determinaron 20 puntos de investigación denominados 02, 04, 06, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, 34, 35, 36 y 40

## ESTIMACIÓN DEL PRECIO UNITARIO SEGÚN INVESTIGACIÓN DIRECTA E INDIRECTA

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
1	5	296.349.221	3.357.803	0,51	292.180.500	300.517.943	296.300.000
2	4	287.519.218	1.578.005	0,27	285.560.121	289.478.316	287.500.000
3	9	186.022.136	4.797.975	0,86	180.065.437	191.978.835	186.000.000
4	3	110.671.934	2.441.751	1,27	107.640.493	113.703.375	110.700.000
5	3	107.660.384	1.828.308	0,98	105.390.534	109.930.233	107.700.000
6	3	3.959.654.934	145.550.104	2,12	3.778.954.089	4.140.355.779	3.959.700.000
7	3	8.111.851.501	39.698.671	0,28	8.062.565.493	8.161.137.508	8.111.900.000
8	3	1.829.433.962	60.131.575	1,90	1.754.780.450	1.904.087.474	1.829.400.000
9	4	5.438.000.000	93.822.528	0,86	5.321.519.080	5.554.480.920	5.438.000.000
10	3	3.852.905.953	123.469.029	1,85	3.699.618.822	4.006.193.083	3.852.900.000
11	3	3.679.568.627	178.900.151	2,81	3.457.463.610	3.901.673.645	3.679.600.000
12	5	937.078.869	14.030.335	0,67	919.660.171	954.497.568	937.100.000
13	4	896.639.483	10.215.253	0,57	883.957.219	909.321.747	896.600.000
14	5	3.325.000.000	0	0,00	3.325.000.000	3.325.000.000	3.325.000.000
15	3	3.569.859.890	168.748.819	2,73	3.360.357.778	3.779.362.001	3.569.900.000
16	4	1.550.755.222	166.784.276	5,38	1.343.692.095	1.757.818.349	1.550.800.000
17	3	1.613.198.321	135.390.727	4,85	1.445.110.370	1.781.286.271	1.613.200.000
18	3	1.481.006.963	111.966.844	4,36	1.341.999.825	1.620.014.100	1.481.000.000
19	3	1.613.198.321	135.390.727	4,85	1.445.110.370	1.781.286.271	1.613.200.000
20	6	3.003.055.556	179.599.606	2,44	2.780.082.163	3.226.028.948	3.003.100.000
21	3	3.569.859.890	168.748.819	2,73	3.360.357.778	3.779.362.001	3.569.900.000
22	3	504.555.556	1.828.276	0,21	502.285.746	506.825.365	504.600.000
23	4	2.561.108.145	67.741.322	1,32	2.477.007.111	2.645.209.178	2.561.100.000
24	3	2.527.350.699	6.777.860	0,15	2.518.935.968	2.535.765.431	2.527.400.000
25	3	2.523.092.640	597.315	0,01	2.522.351.072	2.523.834.208	2.523.100.000
26	3	99.379.264	5.502.447	3,20	92.547.962	106.210.566	99.400.000
27	3	2.407.349.855	120.147.374	2,88	2.258.186.568	2.556.513.142	2.407.300.000
28	3	1.347.180.408	16.732.562	0,72	1.326.406.887	1.367.953.930	1.347.200.000
29	3	501.777.778	2.982.976	0,34	498.074.405	505.481.151	501.800.000
30	3	494.587.589	3.329.579	0,39	490.453.907	498.721.270	494.600.000
31	3	36.258.765	2.042.364	3,25	33.723.164	38.794.365	36.300.000
32	3	7.943.096.410	21.096.476	0,15	7.916.905.078	7.969.287.741	7.943.100.000
33	3	7.787.179.487	164.322.769	1,22	7.583.172.329	7.991.186.646	7.787.200.000
34	3	3.569.859.890	168.748.819	2,73	3.360.357.778	3.779.362.001	3.569.900.000
35	3	3.959.654.934	145.550.104	2,12	3.778.954.089	4.140.355.779	3.959.700.000
36	3	3.569.859.890	168.748.819	2,73	3.360.357.778	3.779.362.001	3.569.900.000
37	3	3.959.654.934	145.550.104	2,12	3.778.954.089	4.140.355.779	3.959.700.000
38	3	7.680.996.337	149.790.733	1,13	7.495.030.740	7.866.961.934	7.681.000.000
39	3	3.774.552.902	305.595.421	4,67	3.395.155.367	4.153.950.438	3.774.600.000
40	4	5.214.515.306	62.220.157	0,60	5.137.268.815	5.291.761.797	5.214.500.000

Tabla 8. Procesamiento de datos para puntos de investigación

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	SUBZONA HOMOGENEA FISICA	INVESTIGACION Y ESTUDIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO				
		No.	MEDIA X	LIMITE SUPERIOR	LIMITE INFERIOR	\$ M2 ADOPTADO
9	2	1	296349221,38	300517943,2	292180499,5	296.300.000 \$
9	27	2	287519218,48	289478315,8	285560121,2	287.500.000 \$
10	13	3	186022135,98	191978835,1	180065436,9	186.000.000 \$
11	1	4	110671933,91	113703374,7	107640493,1	110.700.000 \$
11	1	5	107660383,60	109930233,2	105390534	107.700.000 \$
3	15	6	3959654933,62	4140355779	3778954089	3.959.700.000 \$
1	5	7	8111851500,65	8161137508	8062565493	8.111.900.000 \$
6	25	8	1829433962,26	1904087474	1754780450	1.829.400.000 \$
2	8	9	5438000000,00	5554480920	5321519080	5.438.000.000 \$
3	23	10	3852905952,80	4006193083	3699618822	3.852.900.000 \$
3	24	11	3679568627,45	3901673645	3457463610	3.679.600.000 \$
7	26	12	937078869,05	954497567,5	919660170,6	937.100.000 \$
7	22	13	896639482,80	909321746,6	883957219	896.600.000 \$
4	28	14	3325000000,00	3325000000	3325000000	3.325.000.000 \$
3	24	15	3569859889,59	3779362001	3360357778	3.569.900.000 \$
6	21	16	1550755221,94	1757818349	1343692095	1.550.800.000 \$
6	19	17	1613198320,61	1781286271	1445110370	1.613.200.000 \$
6	18	18	1481006962,59	1620014100	1341999825	1.481.000.000 \$
6	25	19	1613198320,61	1781286271	1445110370	1.613.200.000 \$
4	20	20	3003055555,56	3226028948	2780082163	3.003.100.000 \$
3	15	21	3569859889,59	3779362001	3360357778	3.569.900.000 \$
8	16	22	504555555,56	506825364,9	502285746,2	504.600.000 \$
5	9	23	2561108144,97	2645209178	2477007111	2.561.100.000 \$
5	10	24	2527350699,50	2535765431	2518935968	2.527.400.000 \$
5	4	25	2523092640,23	2523834208	2522351072	2.523.100.000 \$
11	3	26	99379264,13	106210566,4	92547961,91	99.400.000 \$
5	6	27	2407349854,60	2556513142	2258186568	2.407.300.000 \$
6	7	28	1347180408,42	1367953930	1326406887	1.347.200.000 \$
8	11	29	501777777,78	505481151	498074404,6	501.800.000 \$
8	12	30	494587588,83	498721270,4	490453907,3	494.600.000 \$
12	17	31	36258764,63	38794365,36	33723163,9	36.300.000 \$
1	5	32	7943096409,53	7969287741	7916905078	7.943.100.000 \$
1	5	33	7787179487,18	7991186646	7583172329	7.787.200.000 \$
3	23	34	3569859889,59	3779362001	3360357778	3.569.900.000 \$
3	23	35	3959654933,62	4140355779	3778954089	3.959.700.000 \$
3	23	36	3569859889,59	3779362001	3360357778	3.569.900.000 \$
3	15	37	3959654933,62	4140355779	3778954089	3.959.700.000 \$
1	5	38	7680996337,00	7866961934	7495030740	7.681.000.000 \$
8	14	39	3774552902,38	4153950438	3395155367	3.774.600.000 \$
2	8	40	5214515306,12	5291761797	5137268815	5.214.500.000 \$

Tabla 9. Calculo de Zonas Homogéneas Geoeconómicas

## 2. Metodología avalúos

Para la elaboración de los avalúos se utilizó el método de mercado que es aquel en que se determina el valor del predio basándose en valores de predios semejantes que por sus características pueden ser comparables. Se utilizaron 96 ofertas de inmuebles comprables con la zona de estudio y se desarrollaron los 20 avalúos de los puntos de investigación que se adjuntan como anexo 2 del presente trabajo.

## 3. Zonas Homogéneas Geoeconómicas

Después del análisis de la información económica recopilada y elaboración de los avalúos se establecieron 12 zonas homogéneas geoeconómicas para todo el municipio, en el área de estudio se ubicaron las 9 zonas como se aprecia en el mapa de Zonas Homogéneas Geoeconómicas y del cual se puede establecer que la zona de más valor es la ZHG-02 correspondiente al corredor vial comercial que atraviesa el municipio, pero la que mayor área ocupa es la ZHG-03 representando el 27.76% y corresponde al área suburbana siendo la segunda zona de más valor.

ID ZHG	COLOR	VALOR	AREA_HA	
			Has	%
2		\$ 5.350.000.000	177,99	7,74
3		\$ 3.750.000.000	638,22	27,76
4		\$ 3.325.000.000	162,6	7,07
6		\$ 1.570.000.000	230,24	10,01
7		\$ 920.000.000	132,48	5,76
9		\$ 29.000.000	34,07	1,48
10		\$ 18.500.000	206,73	8,99
11		\$ 10.500.000	219,29	9,54
12		\$ 3.600.000	497,56	21,64
<b>Total</b>			<b>2299,18</b>	<b>100,00</b>

Tabla 10. Leyenda Mapa ZHG

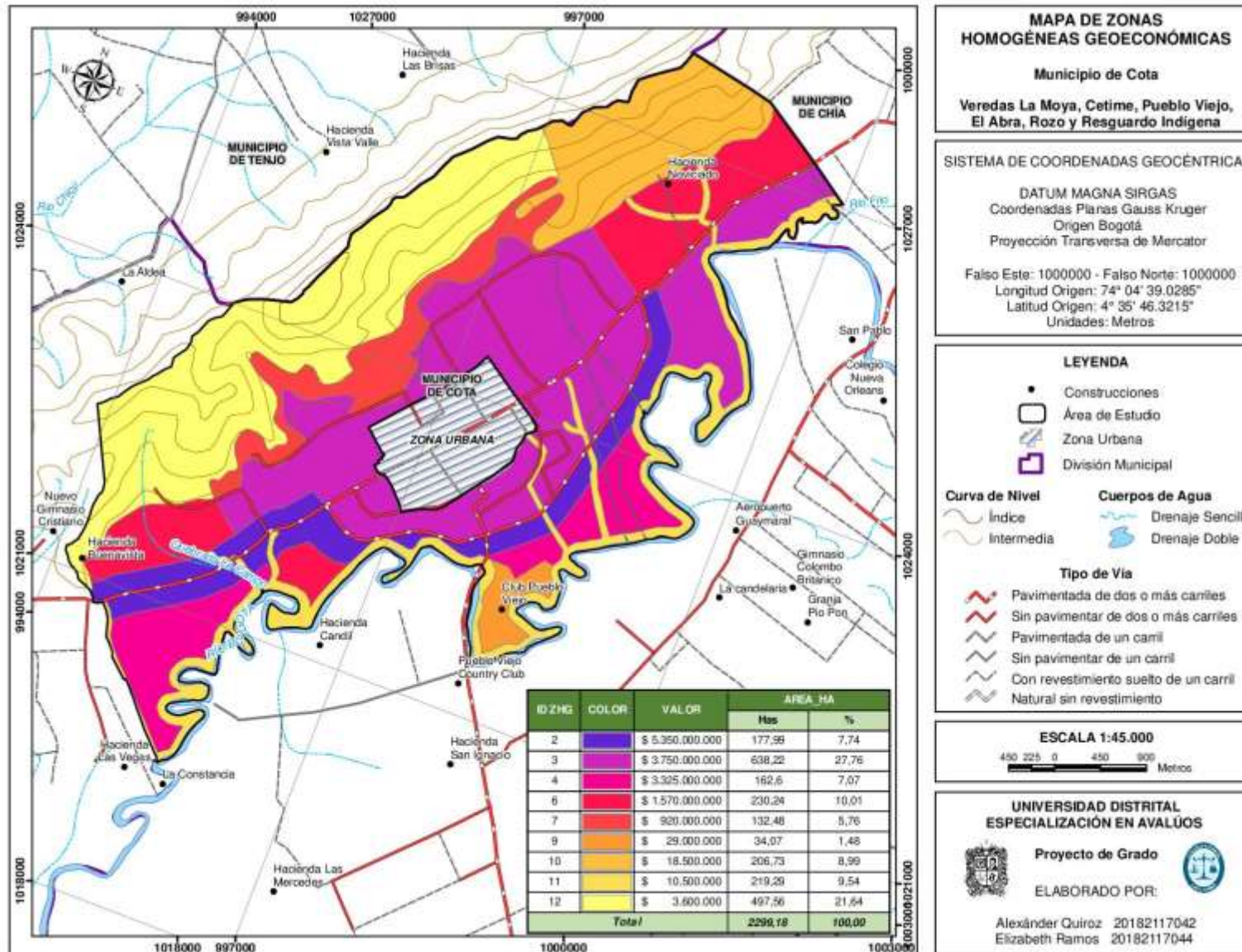


Ilustración 11. Mapa de Zonas Homogéneas Geoeconómicas

- **Zona Homogénea Geoeconómica 2**

Conformada por una (1) zona homogénea física localizada en suelo rural no protegido en zonas de actividad de corredores viales, suelo suburbano con uso actual como territorios artificializados, aguas superficiales escasas y buenas vías en especial por la influencia del corredor vial de la vía Cota –Siberia, Cota-Chía, pendiente a que hace referencia a terrenos planos y 73 puntos de valor potencial. Teniendo en cuenta estas características generales a esta zona le asignamos el mayor valor encontrado en el mercado de \$ 5.350.000.000 por hectárea, dado que en estas zonas de actividad se permite desarrollo de diferentes actividades económicas que generan un mayor valor que sus zonas circundantes y potencializan usos comerciales a todas las escalas.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 3**

Conformada por tres (3) zonas homogéneas físicas localizada en suelo rural no protegido en zonas de actividad agroresidencial campestre, agrupada y tradicional, suelo suburbano con uso actual como territorios artificializados, aguas superficiales escasas y buenas vías en especial por la influencia del corredor vial de la vía Cota –Siberia, Cota-Chía y su cercanía al casco urbano del municipio, pendiente a que hace referencia a terrenos planos y 73 puntos de valor potencial. Teniendo en cuenta estas características generales a esta zona le asignamos el promedio del mercado de \$ 3.750.000.000 por hectárea, dado que en estas zonas de actividad se permite desarrollo de diferentes actividades económicas y potencializan principalmente usos residenciales y comerciales a escala local.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 4**

Conformada por tres (3) zonas homogéneas físicas que se localizan en categoría de suelo no protegido, en zona agropecuaria, cuentan con aguas escasas y vías buenas, suelos de actividad productiva en territorios artificializados, 73 puntos de valor potencial y una pendiente a que hace referencia a una topografía plana. Teniendo en cuenta estas características adoptamos un valor por hectárea de \$ 3.325.000.000 dado que normativamente permite un uso agropecuario y de vivienda, en mayor proporción desarrollado para este último tipo de uso el cual va de la mano con la mínima disponibilidad de aguas superficiales que limita la implantación de cultivos. En base al estudio de mercado realizado los terrenos con estas características oscilan entre los \$2.850.000.000 y \$3.325.000.000 por hectárea, dependiendo de la adecuación de la tierra y densificación para vivienda.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 6**

Conformada por cinco (5) zonas homogéneas físicas localizadas en suelo rural no protegido en zonas de actividad agropecuaria, suelo de actividad productiva con uso actual agrícola, aguas superficiales escasas y buenas vías, pendiente a que hace referencia a terrenos planos y 73 a 80 puntos de valor potencial. Teniendo en cuenta estas características generales a esta zona le asignamos el valor promedio encontrado en el mercado de \$ 1.570.000.000 por hectárea, dado que en estas zonas de actividad se permite desarrollo de diferentes actividades agropecuarias que generan la adecuación de fincas productivas.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 7**

Conformada por dos (2) zonas homogéneas físicas que se localizan en categoría de suelo no protegido, en zona de manejo integrado, con aguas escasas y suficientes, pero con buenas vías de acceso, en territorios artificializados, bosques y áreas seminaturales, de 30 a 49 puntos de valor potencial. En base a estas características adoptamos un valor de \$920.000.000 por hectárea, dado que se encuentra en zona agropecuaria tradicional, tiene aguas escasas y sin aguas y buenas vías en aproximadamente un 30% de la zona y sin vías en el área remanente, se pueden desarrollar cultivos, tiene mucha apetencia para potencial agrícola y como se ve en mercado este tipo de predios son usados para cultivos en la actualidad.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 9**

Está comprendida por dos (2) zonas homogéneas geoeconómicas, localizadas en suelo de protección, zona de actividad para recreación ecoturística, en territorios artificializados con escasas aguas y buenas vías, y valores potenciales de 80 puntos. En estas zonas se caracteriza la presencia de usos poco convencionales en el municipio, se podrían catalogar como únicas ya que ahí se ubican el Club Pueblo Viejo y el parque La Florida. Teniendo en cuenta estas características generales adoptamos un valor por hectárea de \$ 29.000.000 (este valor fue conciliado en base a ofertas de predios en suelo protegido con usos recreativos contemplativos en municipios de la sabana cundiboyacense), al estar en suelo protegido normativamente este tipo de suelos se encuentran totalmente limitados el desarrollo, por lo tanto, no es posible realizar ningún tipo de explotación, cultivos o desarrollo de proyectos de infraestructura más allá de la preservación de los recursos naturales



- **Zona Homogénea Geoeconómica 10**

Conformada por una (1) zona homogénea física que se localiza en categoría de suelo protegido y en zona de protección y conservación ambiental con uso actual en bosques y áreas seminaturales, con falencia en aguas superficiales y sin vías. Teniendo en cuenta estas características generales adoptamos un valor por hectárea de \$ 18.500.000 comprende el costado occidental del municipio, zona con pendiente f que denota una topografía fuerte y un valor potencial de 23 puntos, al estar en suelo protegido normativamente este tipo de suelos se encuentran totalmente limitados el desarrollo, por lo tanto, no es posible realizar ningún tipo de explotación, cultivos o desarrollo de proyectos de infraestructura más allá de la preservación de los recursos naturales

- **Zona Homogénea Geoeconómica 11**

Conformada por dos (2) zonas homogéneas físicas que se localizan en categoría de suelo protegido y en zona de recuperación y rehabilitación ambiental, con falencia en aguas superficiales y vías buenas. Teniendo en cuenta estas características generales adoptamos un valor por hectárea de \$ 10.500.000 comprende el costado occidental de la ronda del río Bogotá a lo largo de todo el municipio, zona con pendiente b que denota una topografía ligera y un valor potencial de 73 puntos, al estar en suelo protegido normativamente este tipo de suelos se encuentran totalmente limitados el desarrollo, por lo tanto, no es posible realizar ningún tipo de explotación, cultivos o desarrollo de proyectos de infraestructura más allá de la preservación de los recursos naturales

- **Zona Homogénea Geoeconómica 12**

Conformada por una (1) zona homogénea física que se localiza en categoría de suelo protegido en zona de resguardo indígena. Teniendo en cuenta estas características

asignamos un valor por Hectárea de \$3.600.000, este valor es producto del promedio de los menores valores encontrados en la sabana cundiboyacense en suelo protegido, dado que al estar en suelo protegido normativamente este tipo de suelos se encuentra totalmente limitado el desarrollo, por lo tanto, no es posible realizar ningún tipo de explotación, cultivos o desarrollo de proyectos de infraestructura más allá de la preservación de los recursos naturales, especialmente por encontrarse en zona del resguardo indígena, lo cual deja por fuera del comercio a estas zonas y se considera que su valor es de renta absoluta y de no mercado.

## Capítulo 4. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas generales

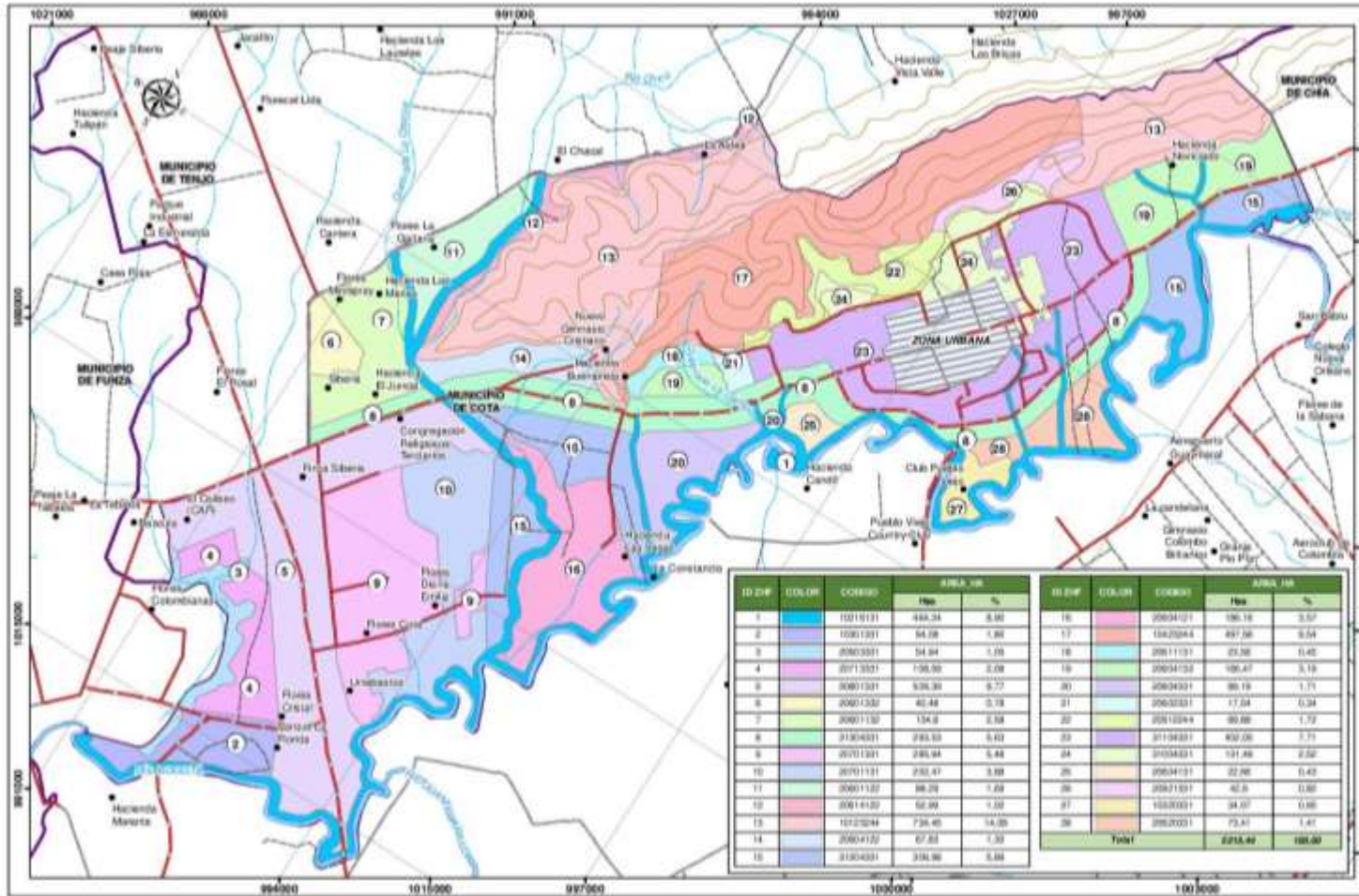
Como se ha comentado a lo largo del documento el trabajo se realizó junto con otro grupo el cual desarrollo el área rural restante del municipio, pero para para lograr un entendimiento general de los resultados obtenidos tanto de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas a continuación se presenta el resultado general.

### 1. Zonas Homogéneas físicas generales

Como resultado se obtienen 28 zonas homogéneas físicas para todo el municipio, así:

ID ZHF	COLOR	CODIGO	AREA_HA		ID ZHF	COLOR	CODIGO	AREA_HA	
			Has	%				Has	%
1		10216131	464,24	8,90	16		20604121	186,16	3,57
2		10301331	94,08	1,80	17		10423244	497,56	9,54
3		20503331	54,94	1,05	18		20611131	23,56	0,45
4		20713331	108,59	2,08	19		20604132	166,47	3,19
5		20801331	509,39	9,77	20		20604331	89,19	1,71
6		20601332	40,48	0,78	21		20602331	17,54	0,34
7		20601132	134,6	2,58	22		20912244	89,88	1,72
8		31304331	293,53	5,63	23		31104331	402,05	7,71
9		20701331	285,94	5,48	24		31004331	131,49	2,52
10		20701131	202,47	3,88	25		20604131	22,66	0,43
11		20601122	88,29	1,69	26		20921331	42,6	0,82
12		20614122	52,99	1,02	27		10320331	34,07	0,65
13		10123244	734,45	14,08	28		20620331	73,41	1,41
14		20604122	67,83	1,30	<b>Total</b>			<b>5215,44</b>	<b>100,00</b>
15		31204331	306,98	5,89					

Tabla 11. Leyenda mapa ZHF general



**MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS**  
Municipio de Cota

---

**SISTEMA DE COORDENADAS GEOCÉNTRICAS**  
DATUM MAGNA SIRGAS  
Coordenadas Planas Gauss Kruger  
Origen Bogotá  
Proyección Transversa de Mercator  
Falso Este: 1000000 - Falso Norte: 1000000  
Longitud Origen: 74° 04' 39.0285"  
Latitud Origen: 4° 35' 46.3215"  
Unidades: Metros

---

**LEYENDA**

- Construcciones
- Zona Urbana
- División Municipal

**Curva de Nivel**

- Índice
- Intermedia

**Cuerpos de Agua**

- Drenaje Simple
- Drenaje Doble

**Tipo de Vía**

- Pavimentada de dos o más carriles
- Sin pavimentar de dos o más carriles
- Pavimentada de un carril
- Sin pavimentar de un carril
- Con revestimiento suelto de un carril
- Natural sin revestimiento

---

**ESCALA 1:50.000**

0 200 400 600 800 1.000 Metros

---

**UNIVERSIDAD DISTRITAL ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS**  
Proyecto de Grado  
ELABORADO POR:

Adriana Zapata 20182117061  
Mayerly Suárez 20182117056  
Alexander Quiroz 20182117042  
Elizabeth Ramos 20182117044

ID ZON	COLOR	CODIGO	Area Ha	%	ID ZON	COLOR	CODIGO	Area Ha	%
1		10019131	466.34	8.50	16		20034121	186.16	3.57
2		10011301	86.08	1.60	17		10020044	491.26	9.24
3		00003301	54.84	1.03	18		20011101	25.26	0.48
4		20713301	736.90	13.80	19		20034133	186.47	3.50
5		00001301	638.30	11.97	20		00034301	86.19	1.61
6		20001330	40.48	0.76	21		20003301	17.04	0.32
7		20001130	134.8	2.54	22		20010044	80.86	1.52
8		21004301	230.53	4.33	23		21704301	432.06	8.11
9		20701301	280.94	5.24	24		21034301	131.46	2.50
10		20701101	232.47	4.38	25		00034101	22.26	0.43
11		20001130	86.29	1.61	26		20021101	42.5	0.80
12		00014130	62.89	1.18	27		10030301	34.07	0.65
13		10120044	736.40	13.80	28		20020021	73.41	1.41
14		20004130	67.83	1.27			<b>Total</b>	<b>5214.40</b>	<b>100.00</b>
15		21004301	374.90	7.03					

Ilustración 12. Mapa general ZHF

ID_ZHF	COD_CAT_SU	CAT_SUELO	COD_ZO_ACT	ZON_ACT	COD_AHT	AHT	COD_USO	USO	COD_AGUAS	AGUAS	COD_VÍAS	VÍAS	COD_ZHF	AREA_HA
1	1	Suelo de Protección	2	Ronda de ríos y cuerpos de agua	16	09F5aEh-38	1	Agrícola	3	Escasas	1	Buenas	10216131	464,24
2	1	Suelo de Protección	3	Recreación Ecoturística	1	02FHa-80	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	10301331	94,08
3	2	Suelo de Actividad Productiva	5	Recuperación y rehabilitación ambiental	3	03Fhb-73	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20503331	54,94
4	2	Suelo de Actividad Productiva	7	Zona agropecuaria e industrial	13	08FHaEh-44	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20713331	108,59
5	2	Suelo de Actividad Productiva	8	Corredor industrial	1	02FHa-80	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20801331	509,39
6	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	1	02FHa-80	3	Territorios artificializados	3	Escasas	2	Regulares	20601332	40,48
7	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	1	02FHa-80	1	Agrícola	3	Escasas	2	Regulares	20601132	134,6
8	3	Suelo Suburbano	13	Corredor vial	4	03F5a-73	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	31304331	293,53
9	2	Suelo de Actividad Productiva	7	Zona agropecuaria e industrial	1	02FHa-80	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20701331	285,94
10	2	Suelo de Actividad Productiva	7	Zona agropecuaria e industrial	1	02FHa-80	1	Agrícola	3	Escasas	1	Buenas	20701131	202,47
11	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	1	02FHa-80	1	Agrícola	2	Suficientes	2	Regulares	20601122	88,29
12	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	14	08Fhaih-44	1	Agrícola	2	Suficientes	2	Regulares	20614122	52,99
13	1	Suelo de Protección	1	Protección y conservación ambiental	23	11FSf-23	2	Bosques y áreas seminaturales	4	Sin Aguas	4	Sin Vías	10123244	734,45
14	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	4	03F5a-73	1	Agrícola	2	Suficientes	2	Regulares	20604122	67,83
15	3	Suelo Suburbano	12	Suburbano agroresidencial campestre	4	03F5a-73	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	31204331	306,98
16	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	4	03F5a-73	1	Agrícola	2	Suficientes	1	Buenas	20604121	186,16
17	1	Suelo de Protección	4	Resguardo indígena	23	11FSf-23	2	Bosques y áreas seminaturales	4	Sin Aguas	4	Sin Vías	10423244	497,56
18	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	11	07FSbs-49	1	Agrícola	3	Escasas	1	Buenas	20611131	23,56
19	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	4	03F5a-73	1	Agrícola	3	Escasas	2	Regulares	20604132	166,47
20	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	4	03F5a-73	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20604331	89,19
21	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	2	02F5a-80	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20602331	17,54
22	2	Suelo de Actividad Productiva	9	Manejo integrado	12	07FSc-49	2	Bosques y áreas seminaturales	4	Sin Aguas	4	Sin Vías	20912244	89,88
23	3	Suelo Suburbano	11	Suburbano agroresidencial múltiple	4	03F5a-73	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	31104331	402,05
24	3	Suelo Suburbano	10	Suburbano agroresidencial tradicional	4	03F5a-73	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	31004331	131,49
25	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	4	03F5a-73	1	Agrícola	3	Escasas	1	Buenas	20604131	22,66
26	2	Suelo de Actividad Productiva	9	Manejo integrado	21	10FSe2-30	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20921331	42,6
27	1	Suelo de Protección	3	Recreación Ecoturística	20	10FSaiEh-30	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	10320331	34,07
28	2	Suelo de Actividad Productiva	6	Actividad agropecuaria	20	10FSaiEh-30	3	Territorios artificializados	3	Escasas	1	Buenas	20620331	73,41

Tabla 12. ZHF Generales

## 2. Zonas Geoeconómicas generales

De acuerdo al estudio de mercado realizado en la zona rural del municipio de Cota Cundinamarca, las características determinadas en las zonas homogéneas físicas y la normatividad vigente, concluimos en la generación de 12 zonas homogéneas geoeconómicas

ID ZHG	COLOR	VALOR	ÁREA	
			Has	%
1		\$ 7.880.000.000	509,39	9,77
2		\$ 5.350.000.000	293,53	5,63
3		\$ 3.750.000.000	840,51	16,12
4		\$ 3.325.000.000	162,6	3,12
5		\$ 2.600.000.000	637,48	12,22
6		\$ 1.570.000.000	364,83	7,00
7		\$ 920.000.000	132,48	2,54
8		\$ 500.000.000	395,28	7,58
9		\$ 29.000.000	128,15	2,46
10		\$ 18.500.000	734,45	14,08
11		\$ 10.500.000	519,18	9,95
12		\$ 3.600.000	497,56	9,54
<b>Total</b>			<b>5215,44</b>	<b>100,00</b>

Tabla 13. Leyenda mapa general ZHG

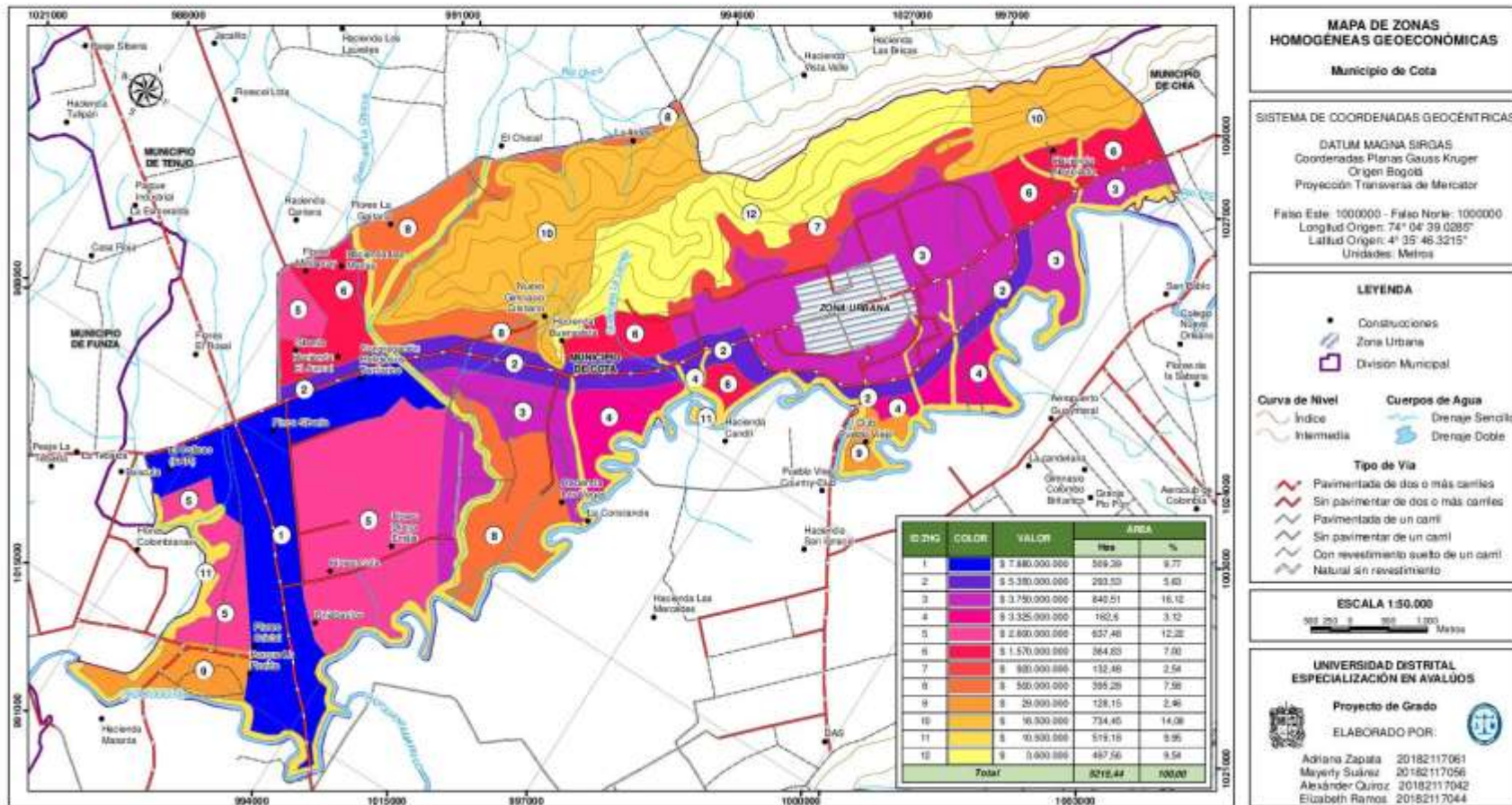


Ilustración 13. Mapa general ZHG

- **Zona Homogénea Geoeconómica 1**

Conformada por una (1) zona homogénea física localizada en suelo rural no protegido en zonas de actividad de corredores industriales, suelo de actividad productiva con uso actual como territorios artificializados, aguas superficiales escasas y buenas vías en especial por la influencia de la autopista a Medellín, pendiente a que hace referencia a terrenos planos y 80 puntos de valor potencial. Teniendo en cuenta estas características generales a esta zona le asignamos el mayor valor encontrado en el mercado de \$ 7.800.000.000 por hectárea, dado que en estas zonas de actividad se permite desarrollo de diferentes actividades económicas que generan un mayor valor y potencializan la mejora de la infraestructura vial. En base al estudio de mercado realizado los terrenos con potencial para desarrollo de zonas industriales y comercio, entre otros.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 2**

Conformada por una (1) zona homogénea física localizada en suelo rural no protegido en zonas de actividad de corredores viales, suelo suburbano con uso actual como territorios artificializados, aguas superficiales escasas y buenas vías en especial por la influencia del corredor vial de la vía Cota –Siberia, Cota-Chía, pendiente a que hace referencia a terrenos planos y 73 puntos de valor potencial. Teniendo en cuenta estas características generales a esta zona le asignamos el mayor valor encontrado en el mercado de \$ 5.350.000.000 por hectárea, dado que en estas zonas de actividad se permite desarrollo de diferentes actividades económicas que generan un mayor valor que sus zonas circundantes y potencializan usos comerciales a todas las escalas.



- **Zona Homogénea Geoeconómica 3**

Conformada por tres (3) zonas homogéneas físicas localizada en suelo rural no protegido en zonas de actividad agroresidencial campestre, agrupada y tradicional, suelo suburbano con uso actual como territorios artificializados, aguas superficiales escasas y buenas vías en especial por la influencia del corredor vial de la vía Cota –Siberia, Cota-Chía y su cercanía al casco urbano del municipio, pendiente a que hace referencia a terrenos planos y 73 puntos de valor potencial. Teniendo en cuenta estas características generales a esta zona le asignamos el promedio del mercado de \$ 3.750.000.000 por hectárea, dado que en estas zonas de actividad se permite desarrollo de diferentes actividades económicas y potencializan principalmente usos residenciales y comerciales a escala local.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 4**

Conformada por tres (3) zonas homogéneas físicas que se localizan en categoría de suelo no protegido, en zona agropecuaria, cuentan con aguas escasas y vías buenas, suelos de actividad productiva en territorios artificializados, 73 puntos de valor potencial y una pendiente a que hace referencia a una topografía plana. Teniendo en cuenta estas características adoptamos un valor por hectárea de \$ 3.325.000.000 dado que normativamente permite un uso agropecuario y de vivienda, en mayor proporción desarrollado para este último tipo de uso el cual va de la mano con la mínima disponibilidad de aguas superficiales que limita la implantación de cultivos. En base al estudio de mercado realizado los terrenos con estas características oscilan entre los \$2.850.000.000 y \$3.325.000.000 por hectárea, dependiendo de la adecuación de la tierra y densificación para vivienda.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 5**

Conformada por cuatro (4) zonas homogéneas físicas que se localizan en categoría de suelo no protegido, en zona agropecuaria tradicional e industrial, con aguas escasas y buenas vías de acceso, en territorios artificializados, 80 puntos de valor potencial. En base a estas características adoptamos un valor de \$2.600.000.000 por hectárea, dado que, se encuentra en zona agropecuaria tradicional, tiene aguas y buenas vías de acceso, se pueden desarrollar cultivos, de tal manera este suelo podría utilizarse para su uso normativo, sin embargo es mayormente utilizado para complemento a los usos industriales, por lo tanto, no tiene mucha apetencia para potencial agrícola y como se ve en mercado este tipo de predios son usados para ganadería en la actualidad.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 6**

Conformada por cinco (5) zonas homogéneas físicas localizadas en suelo rural no protegido en zonas de actividad agropecuaria, suelo de actividad productiva con uso actual agrícola, aguas superficiales escasas y buenas vías, pendiente a que hace referencia a terrenos planos y 73 a 80 puntos de valor potencial. Teniendo en cuenta estas características generales a esta zona le asignamos el valor promedio encontrado en el mercado de \$ 1.570.000.000 por hectárea, dado que en estas zonas de actividad se permite desarrollo de diferentes actividades agropecuarias que generan la adecuación de fincas productivas.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 7**

Conformada por dos (2) zonas homogéneas físicas que se localizan en categoría de suelo no protegido, en zona de manejo integrado, con aguas escasas y suficientes, pero con buenas vías de acceso, en territorios artificializados, bosques y áreas seminaturales, de

30 a 49 puntos de valor potencial. En base a estas características adoptamos un valor de \$920.000.000 por hectárea, dado que se encuentra en zona agropecuaria tradicional, tiene aguas escasas y sin aguas y buenas vías en aproximadamente un 30% de la zona y sin vías en el área remanente, se pueden desarrollar cultivos, tiene mucha apetencia para potencial agrícola y como se ve en mercado este tipo de predios son usados para cultivos en la actualidad.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 8**

Conformada por cuatro (4) zonas homogéneas físicas que se localizan en categoría de suelo no protegido, en zona de actividad agropecuaria, con aguas suficientes con regulares vías de acceso, actualmente con usos agrícolas, de 44 a 73 puntos de valor potencial. En base a estas características adoptamos un valor de \$500.000.000 por hectárea, dado que se encuentra en zona agropecuaria de actividad productiva, se pueden desarrollar cultivos, pastoreo y diversas actividades agropecuarias, tiene mucha apetencia para potencial agrícola y como se ve en mercado este tipo de predios son usados para cultivos en la actualidad.

- **Zona Homogénea Geoeconómica 9**

Está comprendida por dos (2) zonas homogéneas geoeconómicas, localizadas en suelo de protección, zona de actividad para recreación ecoturística, en territorios artificializados con escasas aguas y buenas vías, y valores potenciales de 80 puntos. En estas zonas se caracteriza la presencia de usos poco convencionales en el municipio, se podrían catalogar como únicas ya que ahí se ubican el Club Pueblo Viejo y el parque La Florida. Teniendo en cuenta estas características generales adoptamos un valor por hectárea de \$ 29.000.000 (este valor fue conciliado en base a ofertas de predios en suelo protegido con usos recreativos contemplativos en municipios de la sabana cundiboyacense), al

estar en suelo protegido normativamente este tipo de suelos se encuentran totalmente limitados el desarrollo, por lo tanto, no es posible realizar ningún tipo de explotación, cultivos o desarrollo de proyectos de infraestructura más allá de la preservación de los recursos naturales

- **Zona Homogénea Geoeconómica 10**

Conformada por una (1) zona homogénea física que se localiza en categoría de suelo protegido y en zona de protección y conservación ambiental con uso actual en bosques y áreas seminaturales, con falencia en aguas superficiales y sin vías. Teniendo en cuenta estas características generales adoptamos un valor por hectárea de \$ 18.500.000 comprende el costado occidental del municipio, zona con pendiente f que denota una topografía fuerte y un valor potencial de 23 puntos, al estar en suelo protegido normativamente este tipo de suelos se encuentran totalmente limitados el desarrollo, por lo tanto, no es posible realizar ningún tipo de explotación, cultivos o desarrollo de proyectos de infraestructura más allá de la preservación de los recursos naturales

- **Zona Homogénea Geoeconómica 11**

Conformada por dos (2) zonas homogéneas físicas que se localizan en categoría de suelo protegido y en zona de recuperación y rehabilitación ambiental, con falencia en aguas superficiales y vías buenas. Teniendo en cuenta estas características generales adoptamos un valor por hectárea de \$ 10.500.000 comprende el costado occidental de la ronda del río Bogotá a lo largo de todo el municipio, zona con pendiente b que denota una topografía ligera y un valor potencial de 73 puntos, al estar en suelo protegido normativamente este tipo de suelos se encuentran totalmente limitados el desarrollo, por lo tanto, no es posible realizar ningún tipo de explotación, cultivos o desarrollo de proyectos de infraestructura más allá de la preservación de los recursos naturales

- **Zona Homogénea Geoeconómica 12**

Conformada por una (1) zona homogénea física que se localiza en categoría de suelo protegido en zona de resguardo indígena. Teniendo en cuenta estas características asignamos un valor por Hectárea de \$3.600.000, este valor es producto del promedio de los menores valores encontrados en la sabana cundiboyacense en suelo protegido, dado que al estar en suelo protegido normativamente este tipo de suelos se encuentra totalmente limitado el desarrollo, por lo tanto, no es posible realizar ningún tipo de explotación, cultivos o desarrollo de proyectos de infraestructura más allá de la preservación de los recursos naturales, especialmente por encontrarse en zona del resguardo indígena, lo cual deja por fuera del comercio a estas zonas y se considera que su valor es de renta absoluta y de no mercado.

## Conclusiones

- Este proyecto se desarrolló en conjunto por dos grupos de investigación para dar cubrimiento a todo el municipio en su área rural y debe entenderse en conjunto, sin embargo, en el presente informe solo se relaciona lo correspondiente a las Zona Rural del Municipio de Cota para las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena.
- Debido a la finalidad académica del proyecto y el reducido tiempo para su desarrollo, no se logró acceso a los inmuebles puntos de investigación y por lo tanto se realizaron avalúos por fachada y tomando en cuenta para ello únicamente el área de terreno de los predios estudiados.
- En el municipio existen tres zonas catalogadas normativamente como suelo protegido, estas son el Resguardo Indígena, Zona de protección y zona de ronda de río las cuales presentan características muy restrictivas para su desarrollo y por lo tanto limitan su comercialización, en especial la zona del Resguardo Indígena, la cual normativamente se encuentra fuera del mercado inmobiliario y por lo cual se consideró para ello el concepto de renta absoluta, dada su ocupación y utilidad a la comunidad indígena, por lo cual para determinar el valor de las mismas se utilizó información de zonas similares en otros municipios.
- Por la similitud en cuanto a las variables que las definen, se determinaron 28 zonas homogéneas físicas. En la zona norte del proyecto que corresponde al presente informe 16 se ubican en las veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena.

- Por su similitud en cuanto a valor comercial se determinan 12 zonas homogéneas geoeconómicas de las cuales 9 se encuentran en veredas La Moya, Pueblo viejo, Cetime, El Abra, El Rozo y Resguardo Indígena.
- Los valores concluidos para las 12 zonas homogéneas geoeconómicas son producto de los 40 avalúos puntuales realizados a los puntos de investigación determinados como los más representativos para cada zona homogénea física, sin embargo, estos datos definidos son información de referencia y no necesariamente será el valor de cada predio puntualmente analizado, es por ello que para determinar el valor comercial de un inmueble se debe realizar un avalúo específico para cada caso.
- El diseño de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas permite hacer un análisis multivariable en el cual se puede identificar el comportamiento del mercado de la tierra, teniendo en cuenta factores normativos, de uso, la influencia de corredores viales, entre otros para entender comportamiento de estos valores dentro de un municipio.
- El estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, es un insumo que permite entender el mercado de la tierra en el municipio en el que se establezcan y puede ser utilizado para fines gubernamentales, particulares, enfocado a inversionistas o para toma de decisiones.
- La motivación de este trabajo es académica, lo cual nos permitió explorar una fuente de aprendizaje adicional, dado que nos permitió aplicar la teoría, bajo la metodología del profesor Jaime Silva, en el caso del municipio de Cota, además de requerir habilidades en el manejo de sistemas de información geográfica,

análisis cartográfico, realización de estudios de mercado, trabajo de campo, consolidación de bases de datos, procesamiento estadístico y análisis de los mismos.

- Este estudio es generalizado y fue realizado por dos grupos de investigación en conjunto, por lo cual surgen varios temas que pueden ser fuente de investigación a profundidad como lo es el caso de la determinación del valor de referencia de la tierra para el resguardo indígena, teniendo cuenta sus características normativas, de uso, ocupación, los factores sociales que la impactan y que hacen necesario el desarrollo de una metodología de no mercado que permita valorar este tipo de tierras.
- En el desarrollo del presente trabajo identificamos que es necesario contar con un equipo multidisciplinar que tenga conocimientos en sistemas de información geográfica, normatividad y planes de ordenamiento territorial, mercado inmobiliario, además de contar con información secundaria complementaria que permita hacer estudios preliminares que puedan ser verificados en campo.
- Los productos cartográficos presentados en este trabajo fueron diseñados bajo la licencia del software Arcgis de la Universidad Francisco José de Caldas N° EVA546052525.
- Considerando la actual experiencia académica concluimos que el personal necesario para desarrollar un trabajo de zonas homogéneas a nivel comercial, debe componerse mínimo de un director de proyecto, un coordinador de avalúos, tres evaluadores, dos auxiliares de campo, dos auxiliares de oficina y un administrativo, considerando que el inventario predial sea inferior a 5.000 predios, para un período aproximado de tres meses.



## Bibliografía

- IGAC. Metodología de elaboración y actualización de áreas homogéneas de tierras con fines catastrales.
- Alcaldía de Cota. 2001. Diagnostico Cota 2001-2003
- IGAC , 1996. Diccionario Geográfico de Colombia. Tercera Edición.
- Ministerio De Hacienda y Crédito Público. 1983. Ley 14 de 1983.
- Ministerio De Hacienda y Crédito Público. 1983. Decreto 3496 de 1983.
- IGAC . 2011. Resolución 070 del 4 de febrero de 2011.
- Alcaldía de Cota. 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Acuerdo No. 12 del 20 de octubre de 2000
- Jaime Silva. 2015. Zonas homogéneas Físicas rurales
- Estudio de Áreas Homogéneas de Tierra para el municipio de Cota. IGAC



**Anexo 1**  
Carta de aprobación consulta AHT



4080/

Bogotá,

Señores:  
FACULTAD DE INGENIERIA  
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS  
Especialización en Avalúos  
Bogotá D.C

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 31-07-2019 12:32:

Al Contestar Cite Nr.:8002019EE11220-01 - F:2 - A:1

ORIGEN: \_ Sd:95 - GIT MODERNIZACION Y ADMINISTRACION DE LA INF

DESTINO: \_ UNIVERSIDAD FRANCISCO JOSE DE CALDAS/RAMOS ELIZ

ASUNTO: \_ E/INFORMACIÓN SOLICITADA DE LAS ÁREA HOMOGÉNEA:

OBS: \_ LICENCIA DE USO

Asunto: Entrega de Información

Apreciados Señores:

En atención a la solicitud presentada por los estudiantes ELIZABETH RAMOS, MAYERLY SUAREZ, ADRIANA ZAPATA Y ALEXANDER QUIROZ, de la especialización en Avalúos de la información de las Áreas Homogéneas de Tierras del municipio de Cota, para el proyecto académico titulado "Zonas Homogéneas Físicas y Geoconómicas del Área Rural Del Municipio de Cota", departamento de Cundinamarca, la Subdirección de Agrología se permite entregar lo siguiente:

1. Mapa de Áreas Homogéneas de Tierras del departamento de Cundinamarca municipio de Cota a escala 1:25.000 en formato shapefile.
2. Leyenda de Áreas Homogéneas de Tierras del departamento de Cundinamarca municipio de Cota a escala 1:25.000 en formato excel.

Por otro lado, hacemos la anotación de que respondiendo a las políticas de Liberación de la Información, dirigida por el Ministerio de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, el IGAC cuenta con el Link de DATOS ABIERTOS en su página principal ([www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)), donde encontrará la información de Agrología (Suelos), Catastro y Cartografía, disponible para su descarga.

El uso de la información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se autoriza para el uso de la información con fines académicos, contemplando los compromisos en la Licencia de Uso adjunta No.033 de 2019, teniendo en cuenta la normatividad colombiana, en términos de propiedad intelectual, intimidad de las personas, respeto y protección del principio de integralidad de la información. Por tal motivo, para efectos de dar cumplimiento a lo anterior se hace necesario suscribir la Licencia de Uso adjunta y devolverla firmada al IGAC en un plazo máximo de quince (15) días hábiles siguientes a la radicación del presente oficio, o al correo electrónico [ladymarcela.rodrique@igac.gov.co](mailto:ladymarcela.rodrique@igac.gov.co)

Agradecemos la atención prestada y quedamos atentos a cualquier comentario.

Cordialmente,

  
GUILLERMO LOPEZ PEREZ  
Subdirector de Agrología

Anexo: Licencia de Uso (1)

Proyectó: Diana Patricia Mera Garzón, Contratista GIT Modernización y Administración de la Información Agroológica.

Revisó: Diego Leonardo Cortés Delgadillo, Coordinador GIT Modernización y Administración de la Información Agroológica. *Diego*  
Nancy Leiva Gutiérrez, Funcionaria GIT Gestión de Suelos y Aplicaciones Agroológicas. *Nancy*



**Anexo 2**  
Avalúos Puntos de investigación



**AVALÚO IMPLEMENTACIÓN NIIF**  
**VALOR RAZONABLE**  
**LOTE DE TERRENO EDIFICABLE NO EDIFICADO,**  
**LOCALIZADOS EN SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE COTA**

**LOTE N° 2 (50N-20662068)**  
**VEREDA SIBERIA**  
**MUNICIPIO DE COTA,**  
**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**SOLICITADO POR:**  
**DOCENTE OSCAR TORRES**  
**ESPECIALIZACION EN AVALUOS**  
**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS**

**BOGOTÁ, D.C.**  
**JULIO DE 2019**

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Docente Oscar Torres  
Especialización en Avalúos  
Universidad Distrital Francisco José de Caldas

### 1.2. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un (1) lote de terreno en área bruta edificable no edificado, localizado en suelo rural del municipio de Cota.

### 1.3. TIPO DE AVALÚO

Valor Razonable para estados financieros (NIIF).

### **ALCANCE**

Determinar el Valor Razonable del inmueble antes descrito, propiedad de CONFIDENCIAL, identificado como Lote No. 2 ubicado en la vereda Siberia sobre el costado sur de la Autopista Medellín, vía Bogotá-Siberia a la altura del kilómetro uno aproximadamente.

Se entiende por Valor Razonable, como el precio que sería recibido al vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción adecuada entre agentes del mercado en la fecha de medición.

Dentro de la definición de Valor Razonable se destacan conceptos esenciales como, activos o pasivos, transacción adecuada, participantes del mercado, mayor y mejor uso y precio.

En la práctica, para la mayor parte de los casos el valor de mercado en las IVS coincidirá por tanto con el requisito de medición del valor razonable bajo la NIIF 13, sujeto a ciertas hipótesis específicas exigidas por los estándares contables como las estipulaciones sobre la unidad de cuenta o el no tener en cuenta las restricciones impuestas sobre la venta de algunos activos.

#### **1.4. FINALIDAD**

Determinar el valor razonable o valor comercial para la determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas del área rural del municipio de Cota Cundinamarca.

#### **1.5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE**

Vereda Siberia del municipio de Cota, Lote 2, kilómetro uno vía Bogotá-Siberia.

#### **1.6. SECTOR**

Vereda Siberia.

#### **1.7. MUNICIPIO**

Cota.

#### **1.8. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

#### **1.9. PAIS**

Colombia.

#### **1.10. DESTINACIÓN ACTUAL**

No presenta destinación económica a la fecha.

#### **1.11. DOCUMENTOS APORTADOS Y SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

- Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble en estudio, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No.50N-20662068, impreso el 29 de marzo de 2019, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
- Copia simple y parcial de la Escritura Pública No. 764 de fecha 23/02/2012 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá.

#### **1.12. FECHA DE LA VISITA**

Junio 25 de 2019.



### **1.13. FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS**

Julio 5 de 2019.

### **1.14. FECHA DEL INFORME**

Julio 26 de 2019.



## **2. ASPECTOS JURÍDICOS**

NOTA: el resumen que se incorpora a continuación no constituye un estudio jurídico de títulos.

### **2.1. PROPIETARIO**

Por tratarse de un ejercicio académico no se relaciona esta información que es confidencial.

### **2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN**

El actual propietario adquirió la propiedad en estudio por compra a El Rincón Inmobiliario S.A., a través de la Escritura Pública No. 764 de fecha 23/02/2012 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá.

### **2.3. MATRICULA INMOBILIARIA**

50N-20662068.

### **2.4. REGISTRO CATASTRAL**

00-00-0004-2767-000.

### **2.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS**

De acuerdo con el certificado de tradición y libertad suministrado:

Anotación No. 4. Demanda en proceso ordinario – Responsabilidad civil extracontractual Radicado 2013-00132-00. Oficio 1102 del 04/12/2013, Juzgado civil del circulo de Fundación. De Álvarez Pineda Gloria Lucila.

Anotación No. 5. Servidumbre de transito pasiva. Escritura 1 del 21/01/2014, Notaria 24 de Bogotá. A Fiduciaria Fiducor S.A. vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso 732-0993 Parque Industrial La Florida.

### **3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

#### **3.1. NOMBRE**

Vereda Siberia.

#### **3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

En la zona donde se ubica el predio se desarrolla el uso industrial definido por unidades de bodegas y parques industriales, y se destaca por ser una de las zonas con más desarrollo industrial y comercial del municipio de Cota, presentando gran diversidad de compañías y actividades, desde restaurantes, estaciones de servicio, parques industriales, bodegas de almacenamiento, donde también se destaca el uso agropecuario sobre grandes extensiones dedicadas a la ganadería y diversos cultivos.

#### **3.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN**

Debido a la variedad de tipología de usos, las edificaciones de la zona presentan diversidad de materiales, alturas, edades y estados de conservación, sin embargo, se destaca la presencia de bodegas a doble y triple altura, patios de maniobras y algunas estaciones de servicio.

#### **3.4. ESTRATO**

Por tratarse de un sector dedicado a actividades industriales y agropecuarias, no es susceptible de estratificación socioeconómica.

#### **3.5. VÍAS DE ACCESO**

La principal y básicamente única vía de acceso al sector y al predio es la Autopista Medellín que conecta con la Avenida Calle 80 de Bogotá y la Vía 50.

#### **3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**

Se observó un nivel básico de infraestructura, vías pavimentadas, redes de servicios públicos básicos más complementarios, alumbrado público, rutas de transporte de servicio público intermunicipal.

### **3.7. TRANSPORTE PÚBLICO**

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente debido a su ubicación, se observaron varias rutas de transporte público intermunicipal que conectan al sector con los cascos urbanos de los municipios aledaños.

### **3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA**

En el municipio se observa una importante actividad edificadora, con varios proyectos de vivienda en ejecución, tanto en el área urbana como en la zona rural. Para el caso específico de la zona inmediata al predio en estudio, se observaron varios lotes y predios susceptibles de construcción, también algunas obras menores de ampliación, adecuación y/o remodelación de edificaciones existentes.

### **3.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Las perspectivas de valorización se consideran moderadas y en términos de mediano plazo, sujetas a la consolidación de obras, ejecución de proyectos industriales y al mejoramiento y consolidación de la infraestructura del municipio.

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y USOS DEL SUELO

### 4.1. ZONIFICACION

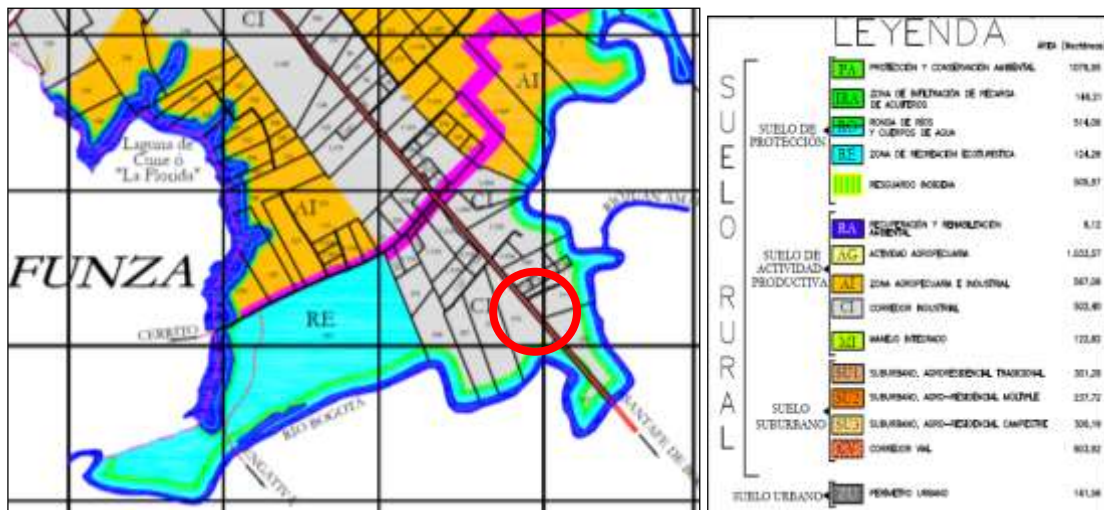
- Acuerdo No. 12 de 2000 “Por el cual se adopta el “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL MUNICIPIO DE COTACUNDINAMARCA, SE ESTABLECEN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y SE DEFINE EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO”.

### 4.2. CLASE DE SUELO

El lote de terreno en estudio se localiza en suelo rural.

Clasificación de Suelo Rural.

Corresponde a la zona rural que comprende las Veredas: Pueblo Viejo (00-01), El Abra (00-02), Rozo (00-03), Vuelta Grande (00-04), Cetime (00-05), La Moya (00-06), Parcelas (00-07), Siberia (00-08), y el territorio especial del Resguardo Indígena.



### ARTÍCULO 61: EL SUELO RURAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA:

**CORREDOR INDUSTRIAL:** Está delimitada por los ejes viales paralelos a la Autopista Medellín y a la Vía Regional de la Sabana (Vía Chía – Cota – Funza), respectivamente, según el Plan Vial Municipal. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación CI.

ARTÍCULO 150: USOS: La Zona Agropecuaria e Industrial corresponde a la definición contenida en el Artículo 61, numeral 4 del presente Acuerdo, cuyos usos y normas se definirán para cada área de manejo, a saber: 1. Corredor Industrial.

#### ÁREA DE MANEJO: CORREDOR INDUSTRIAL –CI

ARTÍCULO 160: USOS: El Área de Manejo Corredor Industrial corresponde a la definición contenida en el Artículo 61, numeral 4, literal (a) del presente Acuerdo, cuyos usos son:

1. Usos principales: Industrial: con bajo y mediano impacto ambiental y urbanístico. Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos. Comercial: centros comerciales, de bajo impacto ambiental y urbanístico. Comercial y de servicios niveles 3 y 4
2. Usos compatibles: Centros de acopio de productos agropecuarios y para almacenamiento y distribución de productos de la agroindustria, comercial y de servicios nivel 2.
3. Usos condicionados: construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga. Estaciones de servicio, ciclo rutas, centros recreativos y vacacionales, institucional, infraestructura básica para usos principales y compatibles.
4. Usos prohibidos: Los demás. PARÁGRAFO: Los predios con usos institucionales deben estar localizados sobre la vía regional, intermunicipal y vía principal de la zona (V-1) y contar con los requisitos mínimos de aislamientos y mitigación de impacto.

ARTÍCULO 161: NORMAS URBANÍSTICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo I del presente Acuerdo):

1. Tamaño mínimo del lote: Dos (2) hectáreas o el existente.
2. Frente mínimo del lote: Doscientos (200) metros o el existente.
3. Densidad máxima: Según cuadro Número Máximo de Unidades Privadas.
4. Índice máximo de ocupación: 0.45 para industria pesada. 0.55 para otros usos.
5. Índice máximo de Construcción: 0.45 para industria pesada. 0.55 para otros usos.
6. Cesión pública: 7.5% para uso industrial y comercial. 4 % para otros usos.
7. Cesión comunal: La establecida.

8. Reforestación obligatoria: Hasta completar el 30% del área neta urbanizable.
9. Celaduría: La establecida.
10. Opciones de intervención: Las indicadas.
11. Accesos: Los establecidos.

ARTICULO 162: NORMAS VOLUMÉTRICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo II del presente Acuerdo).

1. Altura máxima: Para usos industriales: Quince metros (15 mts).  
Para otros usos: Doce metros (12 mts).
2. Aislamientos:
  - a. De vías del plan vial de la zona: Quince (15) metros de ancho.
  - b. De la Vía Local Secundaria –VLS-: Diez (10) metros.
  - c. De vías internas de los desarrollos: Los establecidos.
  - d. De predios vecinos: Diez (10) metros.
  - e. Otros: Los establecidos.
3. Empates: De acuerdo con la normatividad general para la zona AI.
4. Sótanos y semisótanos: Permitidos, de acuerdo con la normatividad general para la zona AI.
5. Voladizos: Permitidos.
6. Patios: Los establecidos.
7. Cerramientos del predio: Cercas transparentes, arborización en los linderos

ARTÍCULO 163: PUESTOS PARA VEHÍCULOS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo III, Artículo 110 del presente Acuerdo), Se establecerán como mínimos los siguientes:

1. Uso industrial: Un (1) espacio para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) de construcción. Un (1) espacio para automóvil por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de construcción.
2. Uso comercial e institucional: Un (1) espacio para automóvil por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de construcción.
3. Otros usos: Un (1) espacio para automóvil por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) de construcción.
4. Estacionamientos públicos: Corresponderán al veinte por ciento (20%) de los privados.

5. Descargues: Un (1) espacio para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) de construcción.

ARTÍCULO 164: INDUSTRIA PESADA: Corresponde a la industria que requiere de amplios espacios para su funcionamiento a causa de su tamaño, tipo de producción, altos niveles de almacenamiento de materia prima y/o productos terminados y alto consumo de servicios y de mano de obra. Generalmente se ubica en lotes individuales y su impacto ambiental es de bajo a mediano, y su impacto urbanístico es mediano y/o bajo. Requieren de Licencia Ambiental. Tamaño mínimo del lote cuatro (4) hectáreas.

## **5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

### **5.1. TIPO DE INMUEBLE**

Se trata de un (1) lote de terreno edificable no edificado, en área bruta que hace parte del área rural con vocación industrial.

### **5.2. CABIDA SUPERFICIARIA**

25.000,43 m<sup>2</sup>.

FUENTE: información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble en estudio, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N- 20662068, impreso el 29 de marzo de 2019, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

### **5.3. LINDEROS**

Los linderos específicos del lote de terreno en estudio se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1265 de fecha 13 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Única de Cota.

### **5.4. CONFIGURACION**

Lote de terreno de configuración regular de forma geométrica trapezoidal con frente de 164,68 metros y un fondo promedio de 150,79 metros.

### **5.5. TOPOGRAFIA Y ACCIDENTES DEL TERRENO**

Lote de terreno de relieve plano sin elevaciones ni accidentes del terreno.

### **5.6. FRENTE SOBRE VIAS**

164,68 metros de frente sobre la Autopista Medellín, vía pavimentada de carácter nacional.

### **5.7. RESERVA VIAL**

El lote de terreno en estudio no se encuentra en zonas de reserva vial por ampliación y/o construcción de vías.



### **5.8. SERVICIOS PÚBLICOS**

Posibilidad de conectarse a las redes existentes de acueducto, energía eléctrica y gas natural.

### **5.9. CONSTRUCCIONES**

La propiedad no presenta construcciones.

### **5.10. CERRAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA**

El cerramiento general corresponde a postes de madera cada cuatro metros con cuatro líneas de alambre de púas.

## **6. CONSIDERACIONES FINALES**

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- 6.1.** La localización general de la propiedad en estudio haciendo parte del área rural de la vereda Siberia y área de influencia de corredor industrial y la vía nacional Autopista Medellín.
- 6.2.** La localización específica del lote de terreno en estudio, disponiendo de una longitud de 164,68 metros de frente sobre la Autopista Medellín, vía nacional que conecta al sector con Bogotá y los municipios del occidente.
- 6.3.** La reglamentación urbanística y usos del suelo señalados en el Capítulo 4 del presente informe de avalúo, destacando de manera precisa que el predio en estudio se localiza en suelo rural del municipio, considerada como el área destinada a usos que implican moderada ocupación del territorio, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía y acueducto veredal, y se encuentran dentro del perímetro de esos servicios públicos.

De igual forma se indica que el predio en estudio está clasificado como suelo rural, suelo de actividad productiva, corredor industrial.

- 6.4.** Las condiciones de mercado existentes en el área rural del municipio, con una oferta de propiedades medianamente representativa.
- 6.5.** El resultado obtenido corresponde al Valor Razonable del bien inmueble identificado como Lote No. 2 ubicado sobre el costado sur de la Autopista Medellín a la altura del kilómetro uno aproximadamente.

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

- 6.6.** El avalúo efectuado presenta el valor razonable a la fecha de realización y en él no se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras que puedan afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario de la zona.
- 6.7.** Jerarquía del Valor: Nivel 2. Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.
- 6.8.** Las normas de valoración aplicadas en el presente informe son:
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 13 – valor razonable).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 16 – Propiedad Planta y Equipo)
- Normas internacionales de valoración (IVS 101, 102, 103, 220, 230 y 300); valuación para estados financieros.
- 6.9.** Por último, se señala que el profesional evaluador no tienen ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en las propiedades evaluadas en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

## **7. ENFOQUES VALUATORIOS APLICADOS**

### **7.1. ENFOQUE COMPARATIVO O DE MERCADO**

#### **DEFINICIÓN**

El enfoque de comparación proporciona una indicación de valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio.

Bajo este enfoque, se consideran las transacciones y/o ofertas de activos idénticos o similares que se encuentran en un mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor razonable.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

#### **APLICACIÓN**

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con el inmueble objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de predios, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto de estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

#### **JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE**

En la aplicación de este enfoque se utilizaron datos de Nivel 2, teniendo en cuenta que, aunque existe un mercado comparable y abierto de inmuebles en el sector de influencia, éstos no corresponden a inmuebles IDENTICOS.

#### **DESARROLLO DEL ENFOQUE VALUATORIO**

Se ha procedido a realizar una Investigación de transacciones comerciales y de oferta de predios en el mismo sector rural del municipio de Cota.

Mediante la aplicación de este enfoque se llega al valor del terreno, el cual se obtiene en algunos casos de descontar del valor de la oferta depurada el valor correspondiente a las diferentes construcciones. El análisis solo se realiza con los inmuebles sobre los cuales se pudo obtener toda la información referente a área de terreno, áreas de construcción, tipo de acabados y estado de conservación.

La aplicación de este enfoque se concentró en obtener información de varias propiedades. La idea de este ejercicio es alcanzar un valor de referencia por metro cuadrado de terreno para el lote en estudio.

Se buscaron y se analizaron varias ofertas, cuyo resultado se ilustra en el cuadro anexo No. 1: Estudio de Mercado de Predios en el corredor vial Autopista Medellín con vocación y norma industrial.

CUADRO No. 1 ESTUDIO DE MERCADO DE PREDIOS INDUSTRIALES SOBRE LA AUTOPISTA MEDELLIN-COTA												
N°	CARACTERÍSTICAS	AREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR OFERTA (\$)	VALOR DEPURADO (CON DESCUENTO)	AREA CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	Vr UNITARIO (M <sup>2</sup> )	VALOR CONSTRUCCIONES	FACTOR AREA	FACTOR LOCALIZACION	FACTOR URBANISMO	Vr Unt M <sup>2</sup>	FUENTE
1	Autopista Medellín, lote de uso industrial en parque industrial para de bodegas desde 800 M <sup>2</sup> en primer piso y un área de patio de maniobra de 525 M <sup>2</sup> .	4050,00	\$ 3.200.000.000	\$ 3.040.000.000	0	\$ 0	\$ 0	100	100	100	\$ 750.617	84 45516 3 42932 705
2	Lotés desde 960M Parque Industrial Rosalinda, vía Siberia autopista Medellín, sin peajes, vía Parque La Florida	960,00	\$ 800.000.000	\$ 760.000.000	0	\$ 0	\$ 0	100	100	100	\$ 79 1667	3 1840 10345 84 45555
3	A dos kilómetros al occidente del río Bogotá, sobre el costado Norte de la autopista medellin, cortiguo a kokoriko. LOTE INDUSTRIAL/ COMERCIAL.	8924,00	\$ 7.000.000.000	\$ 6.650.000.000	0	\$ 0	\$ 0	100	100	100	\$ 745.482	8260954 3 23778654
4	lote industrial en zona de consolidación en parque industrial, sus medidas son 60 x 66 aproximadamente y tiene un índice de ocupación del 80%	369100	\$ 3.000.000.000	\$ 2.850.000.000	0	\$ 0	\$ 0	100	100	100	\$ 772.148	3 102540209 84 458 16 3 42932 705
5	Lotés recibidos con cimentación ya preparada y lista para desarrollar bodegas logísticas o industriales en parque industrial cerrado.	968500	\$ 8.200.000.000	\$ 7.790.000.000	0	\$ 0	\$ 0	100	100	100	\$ 804.337	3 102540209 84 458 16 3 42932 705
6	Vía La Argentina a 500 mts de la vía Furza - Siberia, con 12 mts de frente. Este predio está en oferta hace más de un año por lo que se le aplica un mayor descuento por comercialización	8000,00	\$ 15.000.000.000	\$ 14.250.000.000	0	\$ 0	\$ 0	100	100	100	\$ 79 1667	3 132498479
PROMEDIO 5 DATOS											\$ 775.936	
DESVIACIÓN 5 DATOS											\$ 2 1995	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN											2,83%	
NÚMERO DE DATOS											6	
RAÍZ N											2,449	
T-STUDENT											1608	
LIMITE SUPERIOR											\$ 790.375	
LIMITE INFERIOR											\$ 76 1497	
VR ADOPTADO (M <sup>2</sup> )											\$ 780.000	

## CONCLUSIÓN DE VALOR DEL TERRENO

Se adopta para este caso específico un valor por M<sup>2</sup> de terreno de \$780.000, valor que se ajusta entre el valor promedio de la muestra y el al valor límite inferior resultante.

### **APLICACIÓN NORMAS NIC**

El objetivo de la NIC 16 es prescribir el tratamiento contable de las propiedades, planta y equipo. Los principales problemas que presenta la contabilidad de las propiedades, planta y equipo son el momento de activación de las adquisiciones, la determinación del valor en libros y los cargos por depreciación de este que deben ser llevados a resultados.

### **REPORTE DEL VALUADOR**

Si una propiedad tiene potencial para un uso alternativo, el valuador debe reportar el valor de mercado para ese uso alternativo y deberá revelar en su informe que dicho valor no toma en cuenta cuestiones como el cierre o suspensión del negocio ni los costos asociados en que se incurriría, y que dichas alternativas deben ser consideradas por la entidad al decidir la cantidad adecuada a adoptar como valor razonable. El reporte del valuador deberá incluir las hipótesis o calificaciones hechas para la determinación del valor de mercado para los efectos de la NIC 16, las cuales deben ser previamente discutidas y acordadas con la Compañía.

La Norma Internacional de Contabilidad 16, establece el tratamiento para la contabilización de la Propiedad, Planta y Equipo. Este tratamiento sirve para que los usuarios de los Estados Financieros puedan conocer la inversión que se ha hecho, así como los cambios que se han presentado por deterioro, obsolescencia, desapropiación o por un intercambio de la Propiedad Planta y Equipo. A demás, las entidades no solo deben aplicar las normas a los activos que se encuentran en uso, sino también a los inmuebles.

### **CONCLUSIONES**

- Valor razonable. Como está definido equivale al valor comercial y por ende valor de mercado hoy, aplicado en el presente avalúo.
- Vida útil: La vida útil corresponde al lapso durante el cual se espera que los activos contribuyan a la generación de ingresos del ente económico, y debe reconocerse periódicamente a través de la depreciación de su valor histórico ajustado. La depreciación es la reducción del valor histórico contable de las propiedades, planta y equipo por su uso o caída en desuso, o por el desgaste de estos activos fijos durante su vida útil en la función productora de renta.

Los activos sujetos a depreciación son los activos fijos; que son bienes que posee la empresa y no están disponibles para la venta dentro de las actividades normales de la empresa, y solo están para su uso y servicio. Contablemente estos bienes se clasifican en activos depreciables y activos no depreciables.

Los activos no depreciables son aquellos que no sufren desgaste o deterioro por el uso a que son sometidos y que por tanto no pierden valor, al menos contablemente. Entre los activos no depreciables tenemos los terrenos ya que se considera que no sufren desgaste con el transcurso del tiempo, ni por el uso.

Para el caso del terreno en estudio dada su destinación, se considera que su vida útil es indefinida.

- Valor residual: se entiende como aquel que se estima tendrá un activo al final de su vida útil determinada.

Para el caso del terreno en estudio teniendo en cuenta que su vida útil es indefinida, no se establece valor residual.

## **8. CERTIFICADO VALOR RAZONABLE**

**LOTE DE TERRENO EDIFICABLE NO EDIFICADO,  
LOCALIZADO EN SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE COTA**

**LOTE N° 2 (50N-20662068)**

**VEREDA SIBERIA**

**MUNICIPIO DE COTA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

SOLICITADO POR:

**AUTOMOTORES COMERCIALES AUTOCOM S.A.**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA</b>	<b>UN</b>	<b>Vr UNITARIO</b>	<b>SUBTOTAL</b>
<i>Lote No. 2</i>	<i>25000,43</i>	<i>M2</i>	<i>\$ 780.000</i>	<i>\$ 19.500.335.400</i>
<b>TOTAL VALOR RAZONABLE</b>				<b>\$ 19.500.335.400</b>

**SON: DIECINUEVE MIL QUINIENTOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA  
Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.**

Bogotá, D.C., JUNIO DE 2019.

---

**ELIZABETH RAMOS DIAZ**  
**INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA**

---

**NELSON ALEXANDER QUIROZ TAPIA**  
**INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA**





Localización general



Conformación predial

## REGISTRO FOTOGRAFICO



Panorámicas



Vista al interior



Entorno al oriente



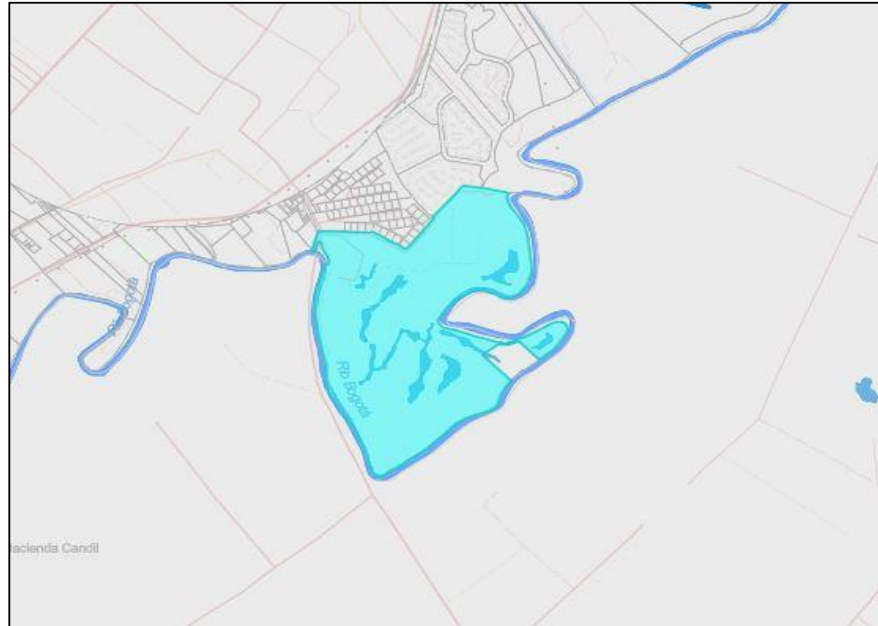
Entorno al occidente



Vista interior

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 02**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	LO
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000010171000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Recreacional
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Protección
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Recreación Ecoturística

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones. El predio objeto de avalúo se encuentra en dos zonas fisiográficas, la zona fisiográfica 1 corresponde a la Ronda de Ríos y Cuerpos de Agua (Rio Bogotá) y la zona fisiográfica 2 corresponde a zona de recreación ecoturística del Club Pueblo Viejo.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ZONA FISIAGRÁFICA 1	31,0261	\$ 28.000.000	\$ 868.730.800
ZONA FISIAGRÁFICA 2	27,23	\$ 11.000.000	\$ 299.530.000
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$	<b>1.168.260.800</b>
	<b>MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 02**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
MUNICIPIO MOSQUERA	\$ 73.150.000	0,3731	\$ 27.204.503
LIM. BOJACA- MOSQUERA	\$ 239.400.000	1,4559	\$ 28.436.019
FUNZA	\$ 1.023.150.000	35,84	\$ 28.547.712
LIM. BOJACA- MOSQUERA	\$ 41.800.000	0,5	\$ 27.800.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
2	4	27.997.058	622.597	1,11	27.224.102	28.770.015	28.000.000

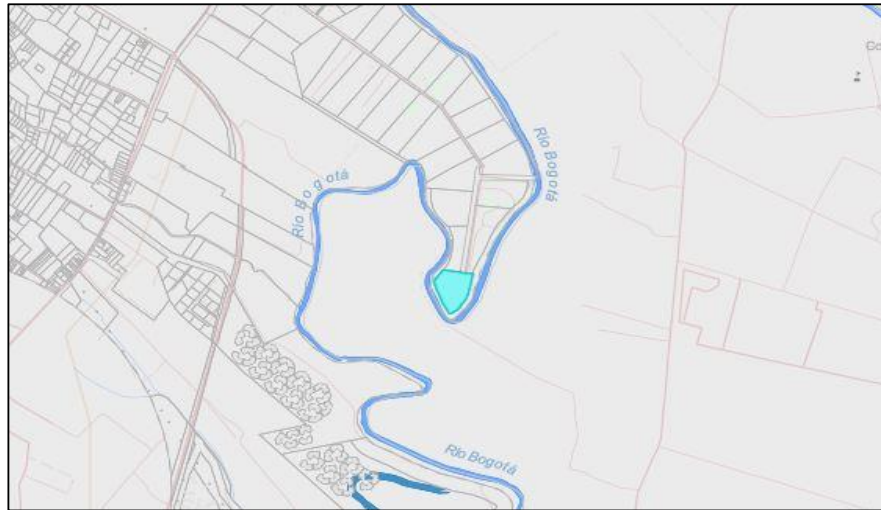
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
LA CALERA	\$ 133.000.000	11,724	\$ 11.344.735
LA CALERA	\$ 129.200.000	3,5	\$ 10.914.286
LA CALERA	\$ 25.650.000	2,4	\$ 10.687.500
USME	\$ 76.000.000	7	\$ 10.857.143
LA CALERA	\$ 38.000.000	3,6	\$ 10.555.556
LA CALERA	\$ 545.300.000	12,16	\$ 9.613.487
USME	\$ 17.100.000	1,8	\$ 9.500.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
4	3	10.982.174	333.835	1,76	10.567.716	11.396.631	11.000.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 04**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote 35
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000010338000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Protección
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Ronda de los Ríos y Cuerpos de Agua

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	2,0062	\$ 11.000.000	\$ 22.068.200
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$	22.068.200
	<b>VEINTIDOS MILLONES SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS MIL PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 04**



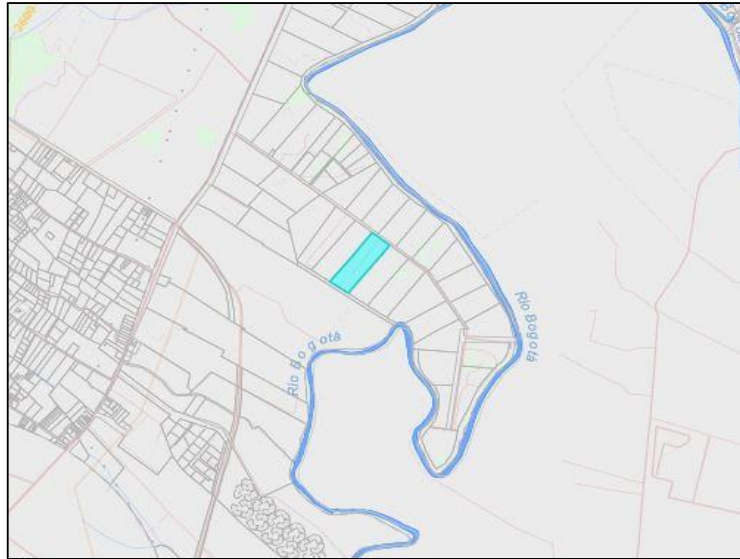
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
LA CALERA	\$ 133.000.000	11,724	\$ 11.344.735
LA CALERA	\$ 129.200.000	3,5	\$ 10.914.286

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
4	3	10.982.174	333.835	1,76	10.567.716	11.396.631	11.000.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 06**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote 43
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000010346000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Protección
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Suburbano Agroresidencial Campestre

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	2,4777	\$ 3.959.700.000	\$ 9.810.948.690
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$	9.810.948.690
	<b>NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/C</b>		



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 06**



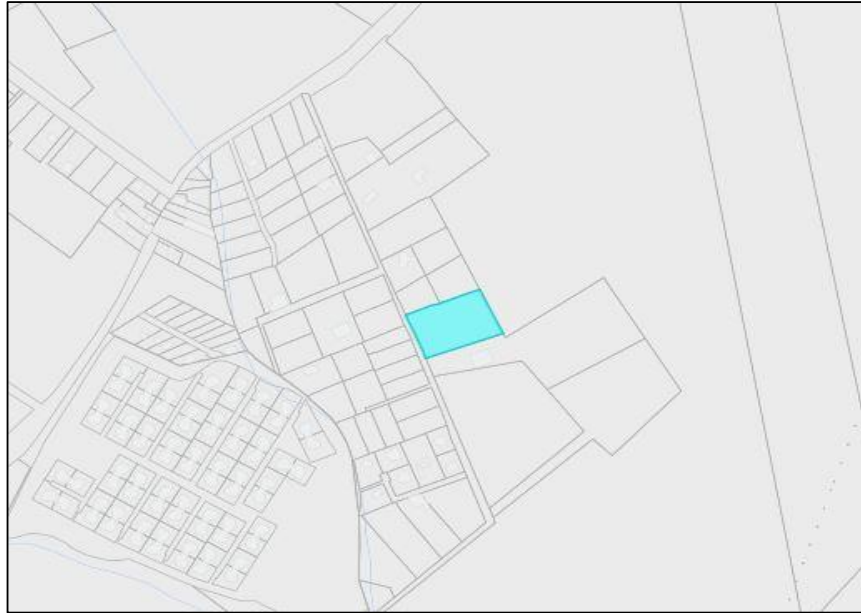
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 268.830.745.400	65,81	\$ 4.084.952.825
COTA	\$ 1.102.000.000	0,167	\$ 3.994.011.976
COTA	\$ 220.400.000	0,058	\$ 3.800.000.000
COTA	\$ 665.000.000	0,017	\$ 3.764.705.882

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
6	3	3.959.654.934	145.550.104	2,12	3.778.954.089	4.140.355.779	3.959.700.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 08**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Mamá Luisa
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000010557000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Actividad Agropecuaria

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	0,6215	\$ 1.829.400.000	\$ 1.136.972.100
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$ 1.136.972.100	
	<b>MIL CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIE PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 08**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 4.940.000.000	2,65	\$ 1.864.150.943
COTA	\$ 4.940.000.000	2,65	\$ 1.864.150.943
CHÍA	\$ 2.375.000.000	0,28	\$ 1.760.000.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
8	3	1.829.433.962	60.131.575	1,90	1.754.780.450	1.904.087.474	1.829.400.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 10**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote 2
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000010705000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo Suburbano
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Suburbano Agroresidencial Múltiple

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	6,2385	\$ 3.852.900.000	\$ 24.036.316.650
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$ 24.036.316.650	
	<b>VEINTICUATRO MIL TREINTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 10**



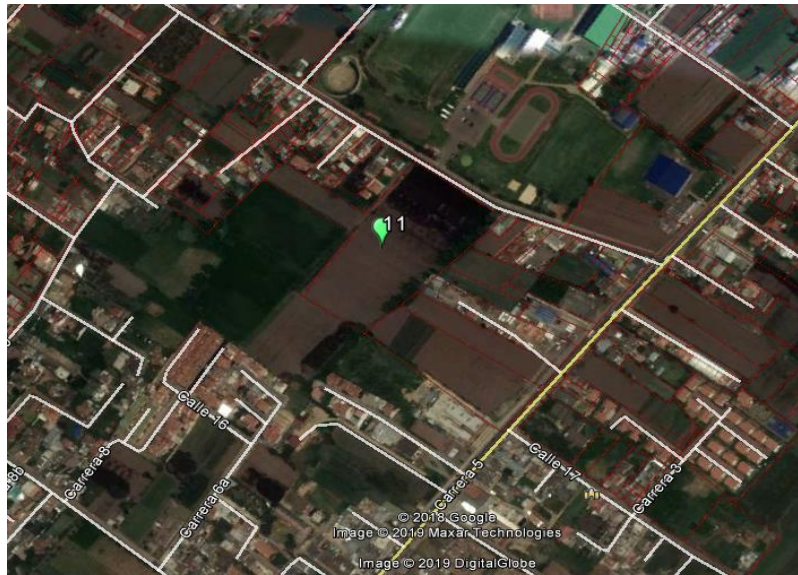
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 1.102.000.000	0,167	\$ 3.994.011.976
COTA	\$ 220.400.000	0,058	\$ 3.800.000.000
COTA	\$ 665.000.000	0,017	\$ 3.764.705.882

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
10	3	3.852.905.953	123.469.029	1,85	3.699.618.822	4.006.193.083	3.852.900.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 11**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Los Patos
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	2521400000050011000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo Suburbano
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Suburbano agroresidencial tradicional

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	2,3267	\$ 3.679.600.000	\$ 8.561.325.320
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	\$		8.561.325.320
	<b>OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRECIENTOS VEINTICINCO MIL TRECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 11**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 220.400.000	0,058	\$ 3.800.000.000
COTA	\$ 665.000.000	0,017	\$ 3.764.705.882
COTA	\$ 1.235.000.000	0,1	\$ 3.474.000.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
11	3	3.679.568.627	178.900.151	2,81	3.457.463.610	3.901.673.645	3.679.600.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 12**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote Kimera
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	2521400000060593000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Fuertemente Inclineda - e
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Manejo integrado

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	0,499	\$ 937.100.000	\$ 467.612.900
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$ 467.612.900	
<b>CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS PESOS M/C</b>			



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**  
**AV # 12**



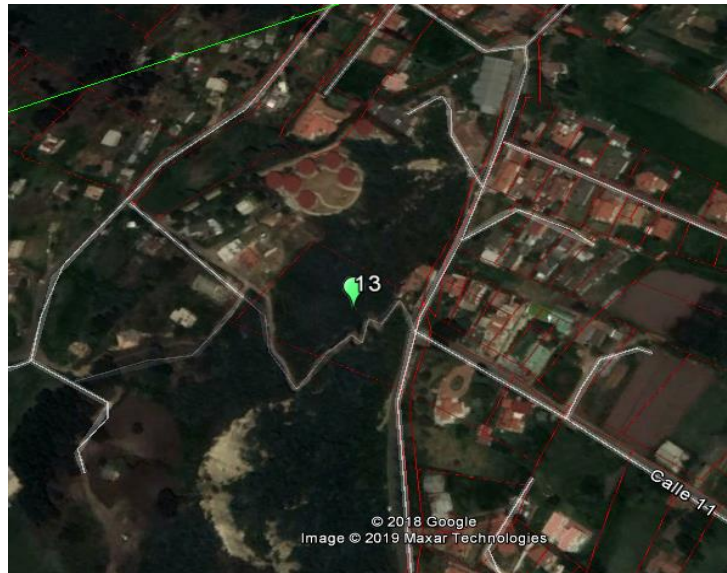
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
CHÍA	\$ 950.000.000	1	\$ 950.000.000
LA CALERA	\$ 570.000.000	0,6	\$ 950.000.000
CHÍA	\$ 598.500.000	0,64	\$ 935.156.250
CHÍA	\$ 560.500.000	0,6	\$ 934.166.667
COTA	\$ 25.650.000.000	28	\$ 916.071.429

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
12	5	937.078.869	14.030.335	0,67	919.660.171	954.497.568	937.100.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 13**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	El Altar Lote 3
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	2521400000050637000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFIA</b>	Ligeramente Inclinada - c
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Manejo integrado

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	0,5891	\$ 896.600.000	\$ 528.187.060
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$	528.187.060
	<b>QUINIENTOS VEINTE OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SESENTA MIL PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 13**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 1.539.000.000	1,7	\$ 905.294.118
COTA	\$ 1.425.000.000	1,58	\$ 901.898.734
CHÍA	\$ 807.500.000	0,9	\$ 897.222.222
LA CALERA	\$ 617.500.000	0,7	\$ 882.142.857

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
13	4	896.639.483	10.215.253	0,57	883.957.219	909.321.747	896.600.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 14**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Unidad Privada 15
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	2521400000010817802
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Habitacional
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Actividad Agropecuaria

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	0,1586	\$ 3.325.000.000	\$ 527.345.000
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$ 527.345.000	
<b>QUINIENTOS VEINTISIETE MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/C</b>			

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 14**



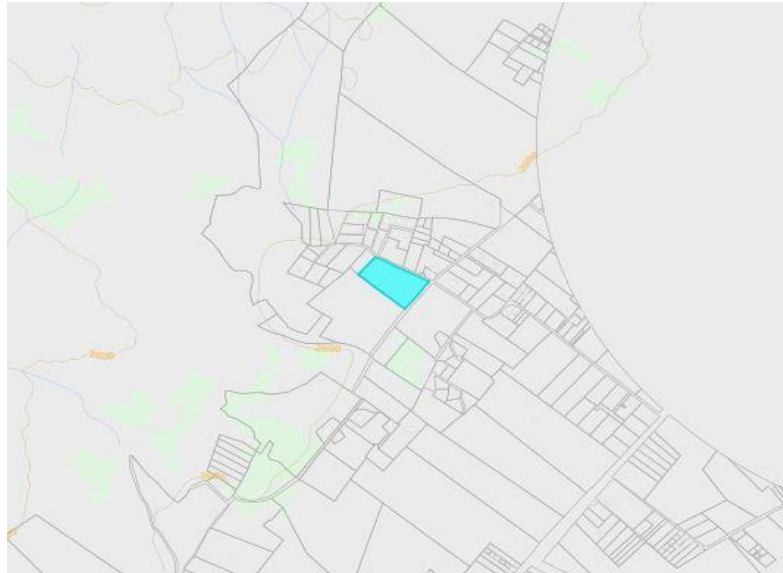
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 113.050.000.000	34	\$ 3.325.000.000
COTA	\$ 5.985.000.000	1,8	\$ 3.325.000.000
COTA	\$ 33.250.000.000	10	\$ 3.325.000.000
Parcelas – Autopista	\$ 33.250.000.000	10	\$ 3.325.000.000
Vía Siberia- Cota	\$ 66.500.000.000	20	\$ 3.325.000.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
14	5	3.325.000.000	0	0,00	3.325.000.000	3.325.000.000	3.325.000.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 15**



**INFORMACION BASICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote 1
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000020635000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFIA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo Suburbano
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Suburbano agroresidencial tradicional

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	1,1917	\$ 3.569.900.000	\$ 4.254.249.830
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	\$ 4.254.249.830		
	<b>CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 15**



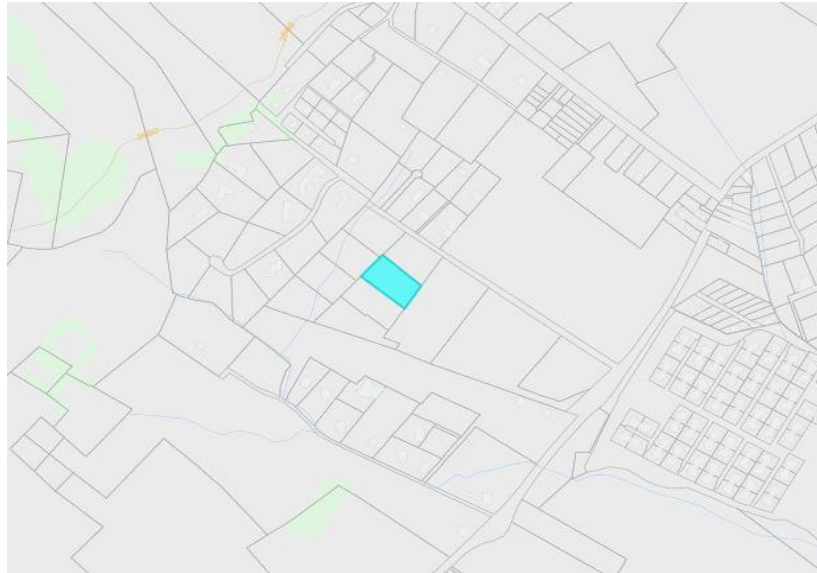
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 665.000.000	0,017	\$ 3.764.705.882
COTA	\$ 1.235.000.000	0,1	\$ 3.474.000.000
COTA	\$ 1.377.500.000	0,103	\$ 3.470.873.786

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
15	3	3.569.859.890	168.748.819	2,73	3.360.357.778	3.779.362.001	3.569.900.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 16**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote 2
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	2521400000031018000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Lote Urbanizado No Construido o Edificado
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Actividad Agropecuaria

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	0,3265	\$ 1.550.800.000	\$ 506.336.200
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$	506.336.200
	<b>QUINIENTOS SEIS MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/C</b>		



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 16**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
CHÍA	\$ 2.375.000.000	0,28	\$ 1.760.000.000
CHÍA	\$ 332.500.000	0,2096	\$ 1.586.354.962
CHÍA	\$ 1.377.500.000	0,25	\$ 1.493.240.000
LA CALERA	\$ 294.500.000	0,216	\$ 1.363.425.926

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
16	4	1.550.755.222	166.784.276	5,38	1.343.692.095	1.757.818.349	1.550.800.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 17**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Caicedo
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	2521400000030120000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Actividad Agropecuaria

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	6,6933	\$ 1.613.200.000	\$ 10.797.631.560
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	\$ 10.797.631.560		
	<b>DIEZ MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 17**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
CHÍA	\$ 2.375.000.000	0,28	\$ 1.760.000.000
CHÍA	\$ 332.500.000	0,2096	\$ 1.586.354.962
CHÍA	\$ 1.377.500.000	0,25	\$ 1.493.240.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
17	3	1.613.198.321	135.390.727	4,85	1.445.110.370	1.781.286.271	1.613.200.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 18**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote 1C
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000030330000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Inclinada - b
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Actividad Agropecuaria

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	0,3200	\$ 1.481.000.000	\$ 473.920.000
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	\$ 473.920.000		
	<b>CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 18**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
CHÍA	\$ 332.500.000	0,2096	\$ 1.586.354.962
CHÍA	\$ 1.377.500.000	0,25	\$ 1.493.240.000
LA CALERA	\$ 294.500.000	0,216	\$ 1.363.425.926

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
18	3	1.481.006.963	111.966.844	4,36	1.341.999.825	1.620.014.100	1.481.000.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 19**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	El Bosque
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000010558000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Inclinada - b
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Actividad Agropecuaria

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	1,2615	\$ 1.613.200.000	\$ 2.035.051.800
ÁREA DE TERRENO			\$ -
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$ 2.035.051.800	<b>DOSCIENTOS MIL TREINTA Y CINCO MILLONES CINCUENTA Y UNO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/C</b>

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 19**



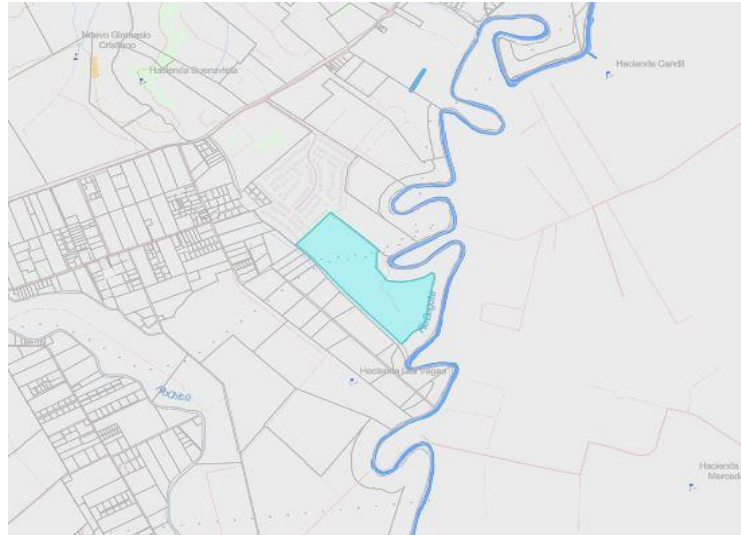
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
CHÍA	\$ 2.375.000.000	0,28	\$ 1.760.000.000
CHÍA	\$ 332.500.000	0,2096	\$ 1.586.354.962
CHÍA	\$ 1.377.500.000	0,25	\$ 1.493.240.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
19	3	1.613.198.321	135.390.727	4,85	1.445.110.370	1.781.286.271	1.613.200.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 20**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Cataluna
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	2521400000030091000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFIA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Actividad Productiva
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Actividad Agropecuaria

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones. El predio objeto de avalúo se encuentra en dos zonas fisiográficas, la zona fisiográfica 1 corresponde a la Ronda de Ríos y Cuerpos de Agua (Río Bogotá) y la zona fisiográfica 2 corresponde a zona de actividad agropecuaria.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ZONA FISIOGRÁFICA 1	17,5403	\$ 3.003.100.000	\$ 52.675.274.930
ZONA FISIOGRÁFICA 2	4,53	\$ 10.700.000	\$ 48.471.000
ÁREA DE TERRENO			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	\$		52.723.745.930
	<b>CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS M/C</b>		



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 20**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
Vía Funza - Siberia	\$ 5.985.000.000	1,8	\$ 3.325.000.000
COTA	\$ 26.569.600.000	8,74	\$ 3.040.000.000
Sobre vía Jacalito	\$ 26.569.600.000	8,74	\$ 3.040.000.000
COTA	\$ 43.700.000.000	15	\$ 2.913.333.333
COTA	\$ 33.142.080.000	11,6288	\$ 2.850.000.000
COTA	\$ 33.142.080.000	11,6288	\$ 2.850.000.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
20	6	3.003.055.556	179.599.606	2,44	2.780.082.163	3.226.028.948	3.003.100.000

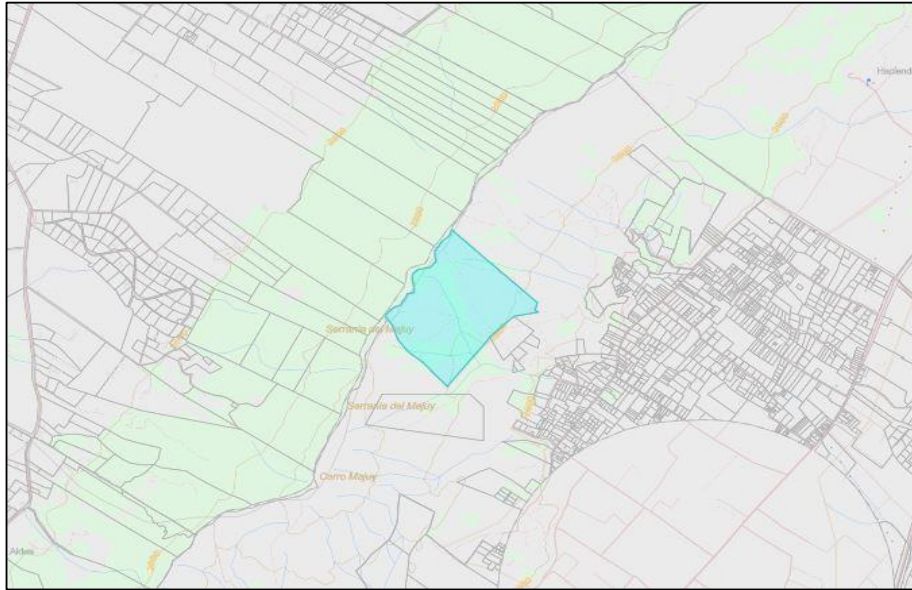
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
LA CALERA	\$ 25.650.000	2,4	\$ 10.687.500
USME	\$ 76.000.000	7	\$ 10.857.143
LA CALERA	\$ 38.000.000	3,6	\$ 10.555.556

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
5	3	10.700.066	151.186	0,82	10.512.369	10.887.764	10.700.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 31**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote B
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	2521400000050453000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Ligeramente Escarpada - f
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo de Protección
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Resguardo Indígena

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	35,7	\$ 3.600.000	\$ <b>128.520.000</b>
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$ 128.520.000	<b>CIENTO VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS</b>
			<b>M/C</b>

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 31**



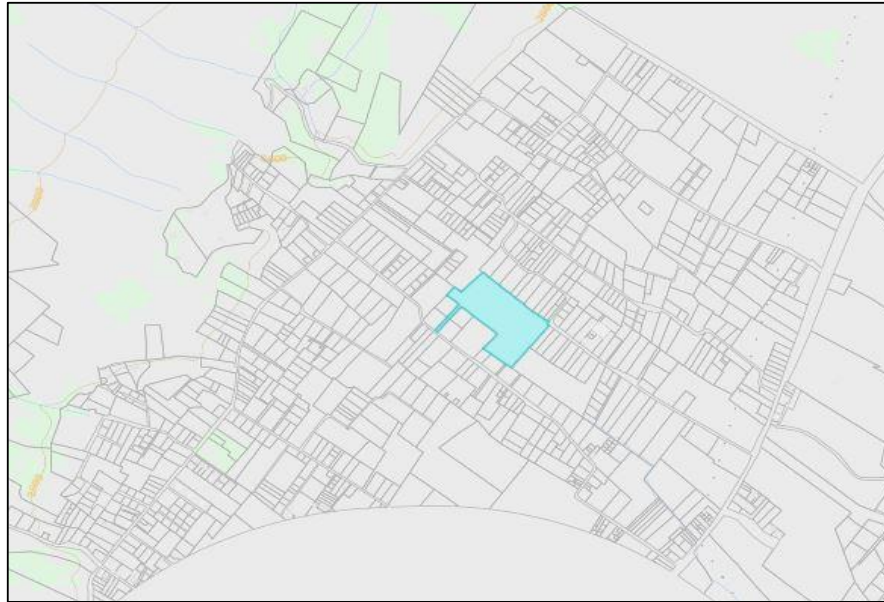
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
LA CALERA	\$ 142.500.000	37,76	\$ 3.773.835
USME	\$ 47.500.000	12,8	\$ 3.710.938
LA CALERA	\$ 9.500.000	2,8	\$ 3.392.857

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
31	3	3.625.876	204.236	3,25	3.372.316	3.879.437	3.600.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 34**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	San Luis Lo 2
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000060140000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo Suburbano
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Suburbano Agroresidencial Múltiple

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	2,5219	\$ 3.569.900.000	\$ 9.002.930.810
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$ 9.002.930.810	
	<b>NUEVE MIL DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 34**



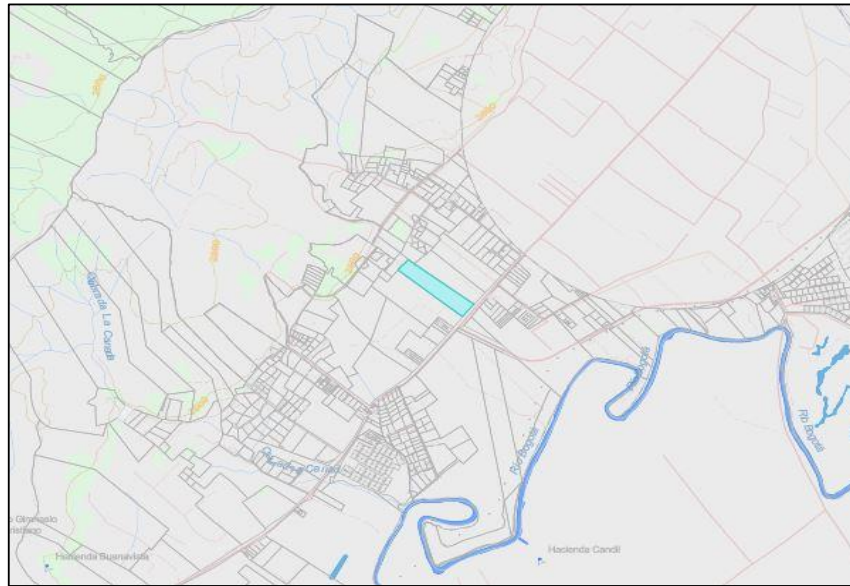
Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 665.000.000	0,017	\$ 3.764.705.882
COTA	\$ 1.235.000.000	0,1	\$ 3.474.000.000
COTA	\$ 1.377.500.000	0,103	\$ 3.470.873.786

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
34	3	3.569.859.890	168.748.819	2,73	3.360.357.778	3.779.362.001	3.569.900.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 35**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	El Porvenir
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000020164000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo Suburbano
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Suburbano Agroresidencial Múltiple

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	3,583	\$ 3.959.700.000	\$ 14.187.605.100
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$	14.187.605.100
	<b>CATORCE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL CIEN PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 35**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 268.830.745.400	65,81	\$ 4.084.952.825
COTA	\$ 1.102.000.000	0,167	\$ 3.994.011.976
COTA	\$ 220.400.000	0,058	\$ 3.800.000.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
35	3	3.959.654.934	145.550.104	2,12	3.778.954.089	4.140.355.779	3.959.700.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 36**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Lote B
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000011033000
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Agropecuario
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo Suburbano
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Suburbano Agroresidencial Múltiple

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	0,2305	\$ 3.569.900.000	\$ 822.861.950
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$ 822.861.950	
	<b>OCHOCIENTOS VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/C</b>		



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 36**



Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 665.000.000	0,017	\$ 3.764.705.882
COTA	\$ 1.235.000.000	0,1	\$ 3.474.000.000
COTA	\$ 1.377.500.000	0,103	\$ 3.470.873.786

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
36	3	3.569.859.890	168.748.819	2,73	3.360.357.778	3.779.362.001	3.569.900.000

**ESTUDIO DE MERCADO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 40**



**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>DEPARTAMENTO</b>	25 - Cundinamarca
<b>MUNICIPIO</b>	214 - Cota
<b>DIRECCIÓN</b>	Unidad Privada 29
<b>CÓDIGO NACIONAL PREDIAL</b>	25214000000010844802
<b>N° MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	Sin Información
<b>TIPO</b>	Rural
<b>DESTINO ECONÓMICO</b>	Habitacional
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana - a
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA</b>	Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de localización de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según decreto 1420 de 1998.

**NORMATIVIDAD**

<b>CATEGORÍA DEL SUELO</b>	Suelo Suburbano
<b>ZONA DE ACTIVIDAD</b>	Corredor Vial

**OBSERVACIONES**

Nota: Para este estudio no serán tenidas en cuenta las construcciones.

**LIQUIDACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	0,1586	\$ 5.214.500.000	\$ 827.019.700
			\$ -
			\$ -
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		\$	827.019.700
	<b>OCHOCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DIEZ Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS M/C</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA**

**AV # 40**

Municipio	Valor Depurado	Área (Ha)	Valor Terreno (Ha)
COTA	\$ 501.600.000	0,095	\$ 5.280.000.000
COTA	\$ 940.500.000	0,18	\$ 5.225.000.000
COTA	\$ 1.279.650.000	0,245	\$ 5.223.061.224
COTA	\$ 2.565.000.000	0,5	\$ 5.130.000.000

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coefficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior	Valor adoptado
40	4	5.214.515.306	62.220.157	0,60	5.137.268.815	5.291.761.797	5.214.500.000

**ESTUDIO DE MERCADO**