AVALÚOS

Con nuestra amplia experiencia efectuamos avalúos confiables para todo tipo de bienes tangibles e intangibles, con el fin de facilitar a nuestros clientes:

- *La compra, venta, permuta y renta de bienes o servicios.*
- *El cumplimiento de sus obligaciones legales y tributarias.*
- *La constitución mediante aporte, transformación, fusión, escisión o liquidación de sociedades.*
- *La constitución de garantías hipotecarias, de prenda, fiduciarias, u operaciones de leasing.*
- *El establecimiento de pólizas de seguros.*

Podemos asesorarlo profesionalmente, por medio de las diferentes clases de avalúos Comerciales, de Renta, Valor de Realización, Hipotéticos y Evaluación de Negocios, en áreas especializadas de avalúos como son:

- *Valoración de Empresas.*
- *Valoración de Bienes Inmuebles (Terrenos y edificaciones)*
- *Valoración de Activos, Maquinaria y Equipo.*
- *Valoración de Bienes Especiales (aeronaves, industria minera, canteras cultivos, recursos naturales, etc.)*
- *Levantamientos Topográficos y Arquitectónicos.*
- *Avalúos para fines contables (Decreto 2649 de 1993).*

ADMINISTRACIÓN Y CORRETAJE INMOBILIARIO

Nos encargamos de conseguir el inmueble o propiedad de acuerdo a sus necesidades específicas dentro del mercado nacional y extranjero, así como de administrarlo y garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, venderlo o colocarlo en el mercado cuando así se requiera.

A través de Fernando Reina y Cia, usted obtendrá siempre una eficiente y rápida respuesta en la administración, mantenimiento y rentabilidad de sus inmuebles, así como un oportuno y confiable manejo y presentación de su renta y sus estados de cuenta.

RELOCALIZACIÓN INMOBILIARIA

Ayudamos a nuestros clientes a definir su oportunidad de inversión en el mercado de acuerdo a su necesidad específica y a su actividad económica, generando para nuestros clientes la óptima ubicación de su negocio dadas las condiciones del mercado.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

Con nuestra amplia experiencia realizamos la valoración de sus activos, maquinaria y equipo para todo tipo de fines:

- *Valoración de Inmuebles, Activos, Maquinaria y Equipo.*
- *Valoración de Bienes Especiales (aeronaves, industria minera, canteras, cultivos, recursos naturales, etc.)*
- *Avalúos para fines contables (Decreto 2649 de 1993).*
- *La compra, venta, permuta y renta de bienes o servicios.*
- *El cumplimiento de sus obligaciones legales y tributarias.*
- *La constitución mediante aporte, transformación, fusión, escisión o liquidación de sociedades.*
- *La constitución de garantías hipotecarias, de prenda, fiduciarias, u operaciones de leasing.*
- *El establecimiento de pólizas de seguros.*

NUESTROS CLIENTES

Nos reconocen en el mercado como sus consultores inmobiliarios importantes empresas corporativas nacionales y extranjeras. Algunas de ellas:

- Holcim
- Colmena Salud
- British Counsil
- Metrokia
- G.M. Colmotores
- C.I. Falcon Farms
- AT&T Global Network
- BBVA
- Domesa
- Colcarbon
- Fritolay
- Schering Plough
- Luminex Legrand
- Autoniza
- DHL
- Tapon Corona S.A.
- RCN Radio
- Sanofi Aventis
- Grupo Farma
- Fiduoccidente
- Avaya
- Brinks
- Groupe SEB Colombia S.A.
- Royal & Sun Alliance
- Printer Colombiana S.A.
- Flexo Spring S.A.
- Legis S.A.
- Aviatur
- Citibank
- Pizano S.A.
- Syngenta
- Fasecolda
- Andigraf

7423060

Carrera 14A No. 119 - 96
Bogotá D.C., Colombia

www.fernandoreina.com

FERNANDO REINA
& Cía. Ltda.
Consultores Inmobiliarios
1 9 3 4

Mas de 70 años construyendo soluciones empresariales e inmobiliarias para las necesidades de nuestros clientes.

213

FERNANDO REINA
& Cía. Ltda.

Consultores Inmobiliarios

1 9 3 4

www.fernandoreina.com

7

FERNANDO REINA
& Cía. Ltda.
Consultores Inmobiliarios
1 9 3 4

FERNANDO REINA & CIA. LTDA.

Somos una de las compañías de consultoría inmobiliaria de mayor trayectoria y experiencia en el mercado colombiano y andino. Con más de 70 años de actividad, somos reconocidos en el país por nuestra calidad de servicio dentro de un portafolio extenso de compañías nacionales y transnacionales.

Nuestra Marca es símbolo de confiabilidad, puntualidad y veracidad en los resultados los cuales permiten una oportuna y acertada toma de decisiones.

Con el fín de ofrecer a nuestros clientes un portafolio de servicios completamente confiable, somos miembros de:

- *Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarios (FIABCI)*
- *Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá*
- *Registro Nacional de Avaluadores.*
- *Cámara de Comercio de Bogotá y Registro de Proponentes.*

NUESTRA MISIÓN

Brindar un servicio profesional de consultoría y asesoría que cubre desde oportunidades de inversión inmobiliaria y valoración de bienes tangibles e intangibles hasta la localización, implementación y administración de complejos inmobiliarios. Nuestro compromiso es procurar que nuestros clientes y socios logren el mejor retorno de su inversión.

CONSULTORÍA

Asesoramos oportuna y eficazmente a nuestros clientes en la toma de decisiones de inversión inmobiliaria, que le proporcione la mayor rentabilidad de sus activos, atendiendo la necesidad específica del cliente y dentro de un marco profesional y ético que garantiza absoluta confiabilidad.

PIN de Validación: a83b09f7

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MIGUEL ANTONIO ROMERO CORTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19202619, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19202619.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANTONIO ROMERO CORTES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 21 NO. 86 - 45
Teléfono: 3123514456
Correo Electrónico: miromeroco@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Economia- Pontificia Universidad Javeriana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MIGUEL ANTONIO ROMERO CORTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19202619.

El(la) señor(a) MIGUEL ANTONIO ROMERO CORTES se encuentra al día con el pago sus derechos de

PIN de Validación: a83b09f7

https://www.raa.org.co

registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a83b09f7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

211

PIN de Validación: bbab0ae3

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO GARCES HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79595942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79595942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO GARCES HERRERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KRA 14ª # 119-96 SANTA BARBARA
Teléfono: 573123790641
Correo Electrónico: mgarces@fernandoreina.com

5

212

PIN de Validación: bbab0ae3

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO GARCES HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79595942.

El(la) señor(a) MAURICIO GARCES HERRERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

bbab0ae3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

6

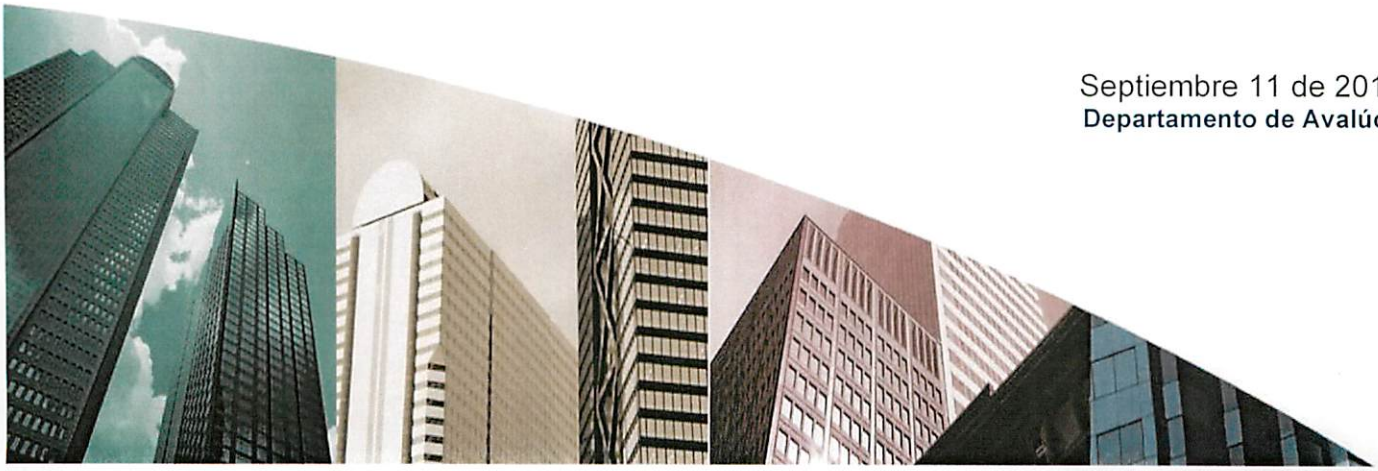
214

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

VALORACIÓN SERVIDUMBRE 0115-2019

TERRENO PREDIO RURAL
SERVIDUMBRE
LOTE POTRERO "LA ISLA 2"
VEREDA TILATA
MUNICIPIO DE CHOCONTA
CUNDINAMARCA
PROYECTO UPME 03-2010 NORTE / EEB GGT - 08

Dirigido a:
VALDER COLOMBIA S.A.S



Septiembre 11 de 2019
Departamento de Avalúos

8

215

TABLA DE CONTENIDO

1	INFORMACION GENERAL	3
2	IDENTIFICACION JURIDICA	6
3	CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR	7
4	NORMATIVIDAD URBANA	9
5.	CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	11
6.	CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS DE LOS TERRENOS.	11
7	CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS DE LAS CONSTRUCCIONES	13
8	METODOLOGIA APLICADA – ENFOQUES DE VALUACIÓN	14
9	CONSIDERACIONES GENERALES	16
10	CERTIFICADO DE VALOR SERVIDUMBRE	23
11	ANEXOS	27

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

1 INFORMACION GENERAL

1.1 Solicitante: Daniel Pardo
Valder Colombia S.A.S

1.2 Tipo de Avalúo: Valor de compensación por concepto de servidumbre de Conducción de Energía Eléctrica.

1.3 Objeto del Avaluó:

Determinar el valor de la Servidumbre Eléctrica, proyecto UPME 03 201' – NORTE EEB – GGT - 08, sobre una franja de terreno del predio la Isla 2, identificado con la Cédula Catastral 25183000000060250000.

1.4 Tipo de Propiedad: Lote de terreno rural

1.5 Ubicación:

País: Colombia.

Departamento: Cundinamarca

Ciudad o Municipio: Chocontá

Vereda: Tilatá

Dirección: Lote de Potrero "La Isla 2".

Localización Específica:

El predio se ubica por carretera veredal, en sentido norte a 3.29 Kms aproximadamente de la Autopista Bogota – Tunja.

Coordenadas de Localización: 05°06'26.8"N 73°43'12.4"W

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

1.6 Fecha de Inspección: Septiembre 11 de 2019.

1.7 Fecha de Valuación e informe: Septiembre 11 de 2019

1.8 Documentos Suministrados:

- Certificado de Tradición y Libertad 154-6290 Impreso el 11 de septiembre de 2019.
- Plano de Servidumbre EEB -PS-10-10-0683
- Copia de certificación Catastral

1.9 Bases de Valuación:

Bases y Criterios

- Títulos de Propiedad.
- -Plano Topográfico
- -Visita técnica.
- -Información de mercado de inmuebles comparables.
- - Resolución IGAG 620 de 2008
- -PBOT Chocontá.
- -Legislación

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

Definiciones:

Equidad: Cualidad que consiste en dar a cada uno lo que se merece en función de sus méritos o condiciones.

Justicia: Principio moral que inclina a obrar y juzgar respetando la verdad y dando a cada uno lo que le corresponde.

Servidumbre: Gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro predio de distinto dueño (Código civil).

Las servidumbres son derechos inmateriales sobre el bien inmueble que transfieren el uso, pero no la propiedad, de parte del inmueble [NTS G 03]

Predio sirviente: Predio al que sufre el gravamen [Ecopetrol].

Predio dominante: Al que se reporta la utilidad [Ecopetrol]. En el caso que nos ocupa generalmente no se encuentra claramente establecido un predio dominante, pues se trata de un gravamen que surge en beneficio de la comunidad: Interés Público o General.

Indemnización de perjuicios: Comprende el daño emergente y el lucro cesante, sin embargo, para que un perjuicio pueda ser objeto de indemnización, se necesita el cumplimiento de tres condiciones: que pueda determinarse su cuantía, que sea real y que exista el nexo de causalidad del mismo con las actividades de la compañía.

Daño emergente: Disminución o pérdida de un derecho, del que se ha lesionado con la construcción de la obra

Lucro cesante: Es la ganancia que deja de obtener el acreedor como consecuencia del hecho del que es responsable. El concepto de lucro cesante se refiere a una lesión patrimonial consistente en la pérdida de un incremento patrimonial neto que se haya dejado de obtener como consecuencia de un perjuicio ocasionado imputado a un tercero.

Perjuicio: Daño moral o material que una persona o una cosa causa en el valor de algo o en la salud o en el bienestar de alguien.

1.10 Responsabilidad del Valuador:

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o él título legal de la misma.

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

1.11 Vigencia del peritaje:

De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Articulo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

2 IDENTIFICACION JURIDICA

2.1 Propietario: VALDER COLOMBIA S A S

2.2 Escritura Pública: Escritura pública No. 1815 del 9 de agosto de 2010 protocolizada en la Notaría 30 de Bogota D.C. 0125 (Compraventa)

2.3 Matrícula Inmobiliaria:

Descripción	Matricula Inmobiliaria
Lote Potrero La Isla 2	
Area de lote en mayor extencion	154-6290

2.4 Cédula Catastral:

Descripción	Cedula Catastral
Lote Potrero La Isla 2	
Area de lote en mayor extencion	25183000000060250000

2.5 Chip: No aplica.

2.6 Licencia Construcción: No se observó.

2.7 Plusvalía: No aplica.

2.8 Observaciones: Ninguna

NOTA: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Localización: Chocontá. El municipio se encuentra a una distancia de 75 km al noreste de Bogotá, ciudad con la que se conecta por la Troncal Central del Norte (Ruta Nacional 55). Ubicado en la provincia de Almeidas,

Límites del Sector:

Norte: Villapinzón y Lenguazaque.
Sur: Sesquilé y Machetá.
Oriente: Machetá y Tibirita.
Occidente: Suesca.

3.2 Conformación del Sector:

Se estima que el 70% de la economía de Chocontá está dedicada a la actividad agropecuaria, siendo los principales productos los siguientes:

Fresa: Cultivada principalmente en las veredas Retiro de Blancos, Tablón, Agua Caliente, Veracruz y Retiro de Indios.
Papa: Principalmente en las variedades Parda-Pastusa, Diacol-Monserrate, Diacol-Guadalupe e Ica-Puracé. Las veredas en las que más se cultiva papa son: Hato Fiero, Guanguita, Cruces, Tilatá, Soatama, Tejar y el sector de Suralá.
Arveja: Cultivada principalmente en las siguientes veredas: Tilatá, Tablón, Hato Fiero, Pueblo Viejo y Capellanía.
Haba: Cultivada principalmente en las veredas Mochila, Agua Caliente, Hato Fiero, Tablón y Capellanía.
Flores: Producto introducido en época más reciente que ha causado algunos problemas ambientales y sociales como contaminación por insecticidas, llegada de población foránea y creación de agrupamientos urbanos irregulares.
Otros productos no muy difundidos son el maíz y las hortalizas. Por otra parte, cada vez se da más importancia a la industria del turismo, tanto ambiental como cultural y de recreación.

3.3 Servicios Públicos:

La oferta de servicios públicos y sociales del municipio presenta deficiencias en el sector urbano y rural en cuanto a cobertura y calidad.
Servicios públicos con cubrimiento del 100 % en el área urbana del municipio y parcial en el área rural. El acueducto tan solo cubre el casco urbano, las zonas rurales se abastecen de nacimientos y pozos naturales.

3.4 Usos Predominantes:

Agrícola y agropecuario

3.5 Estratificación: No aplica.

3.6 Vías de Acceso:

Carretera Central del Norte: Es una vía nacional que comunica a Bogotá con el Norte del país.
Variante del Sisga: Del acceso Sisga–Guateque, hace parte de la Troncal del Llano.
Vías intermunicipales: Como la que comunica con la Laguna de Suesca, Cucunubá y Ubaté.

3.7 Transporte Público:

Es prestado por taxis y rutas de buses, intermunicipales de empresas departamentales y servicio de camperos de la zona.

3.8 Amueblamiento Urbano:

El sector **urbano** dispone de andenes, sardineles y zonas verdes de permanencia pública y el sector **rural** adolece de elementos de amueblamiento urbano, con vías en muy mal estado o sin pavimentar, sin iluminación pública...

3.9 Estado de conservación:

3.10 Observaciones:

En general, la topografía del municipio corresponde a un 18% plana, un 22% ondulada y el 60% quebrada.

4 NORMATIVIDAD URBANA

4.1 POT / PBOT / EOT: PBOT Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chocontá.

4.2 Acuerdo / Decreto: Acuerdo municipal 018 de 2008. Por el cual se Adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Chocontá. (PBOT)

SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMI INTENSIVO.

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva se superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.

Usos condicionados: Cultivos de flores granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Usos urbanos y sub. Urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

SUELOS DE USO MECANIZADO O INTENSIVO.

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.
Uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, y vivienda del propietario y trabajadores.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas avícolas, cuniculas y porcinas, centros vacacionales, infraestructura de servicios, agroindustria, minería a cielo abierto y subterráneo.

Usos prohibidos: Industriales usos urbanos y sub. Urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 Nombre: Lote potrero "La Isla 2

5.2 Tipo de Inmueble: Lote de terreno

5.3 Uso Actual:

agropecuario

5.4 Conformación del lote:

Lote conformado por zonas de pastizales, potreros, ronda del rio.

5.5 Explotación económica:

Cultivos de ray grass

6. CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS DE LOS TERRENOS.

6.1 Área Terreno:

Descripción	Area de terreno Ha
Lote Potrero La Isla 2	
Area de lote en mayor extencion	3,5642
Area de servidumbre Requerida	
Area Servidumbre	0,3109

Fuente: Certificado Catastral y Documento Grupo de Energía de Bogota

Lote de terreno alinderado así: partiendo del puente del ferrocarril del nordeste sobre el rio Bogotá en dirección oriental lindando siempre con la zona del ferrocarril hasta encontrar la cerca de ferrocarriles hasta encontrar la cerca de paredes que divide este terreno con terrenos de José Prieto y de este punto en dirección occidental lindando en parte con terrenos de José Prieto y en parte con la antigua carretera central del norte hasta encontrar la margen derecha del rio Bogotá y siguiendo esta margen en dirección sur hasta encontrar el puente del ferrocarril sobre el rio Bogotá.

Punto	Este	Norte	Distancia (m)
A	1.039.642	1.056.567	48.06
B	1.039.681	1.056.540	84.75
C	1.039.598	1.056.528	68.59
D	1.039.533	1.056.551	109.56

Linderos de la Servidumbre

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

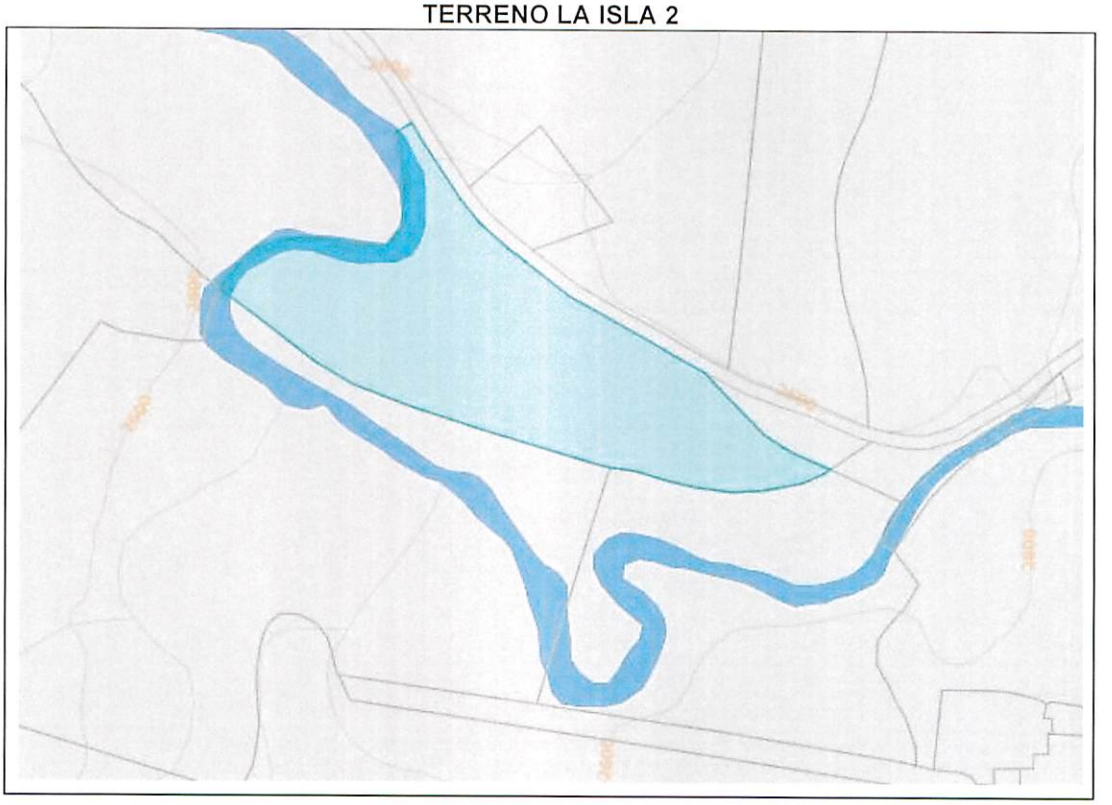
6.2 Topografía: Plana.

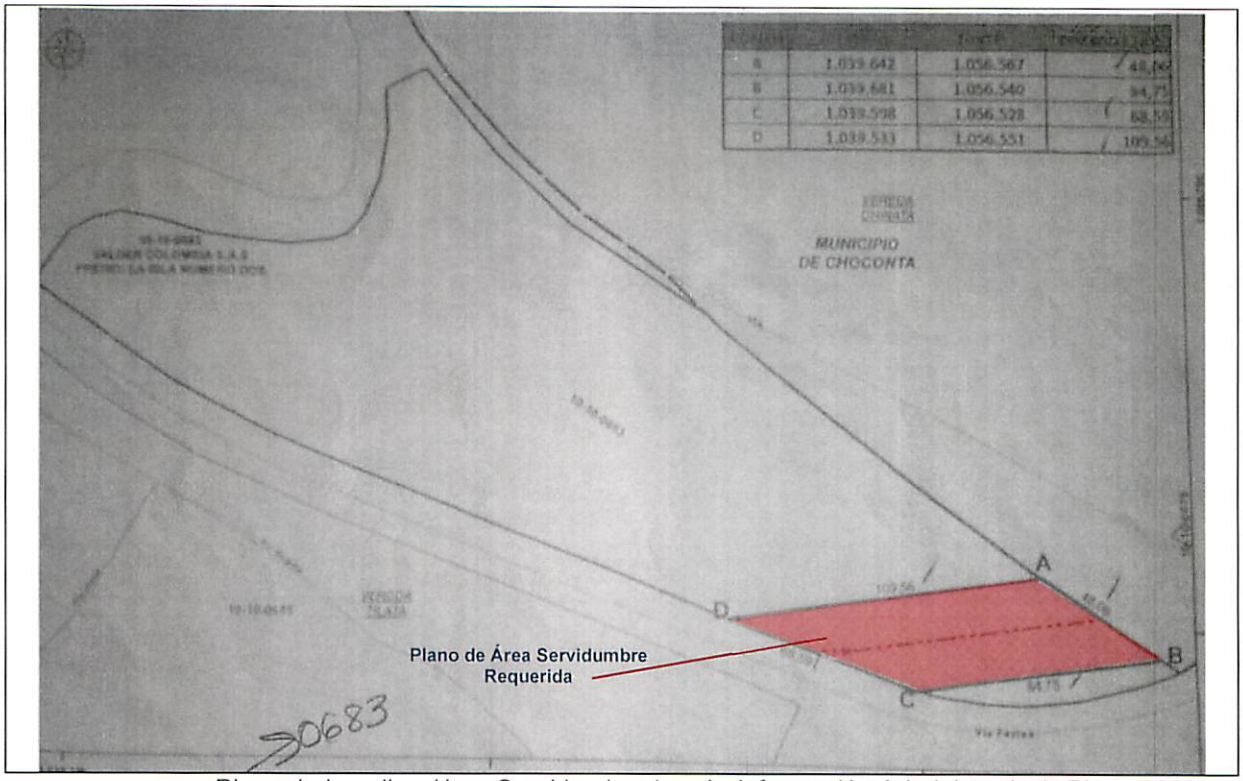
6.3 Forma: Irregular.

6.4 Mejoras: Cerramientos.

6.5 Observaciones: Ninguna.

TERRENO LA ISLA 2





Plano de Localización y Servidumbre (según información Administrativa). Plano 0683

7 CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción General:

El terreno no presenta construcciones en ninguna de sus áreas.

Nota: es permitido el uso de vivienda campestre, pero para parcelación se debe dar cumplimiento a lo reglamentado dentro del Plan de Ordenamiento Territorial. Decreto 030 de 2009 y las determinantes emitidas por la CAR, según acuerdos, dando cumplimiento al uso del suelo, índices de ocupación y aislamientos de fuentes hídricas.

7.2 REDES DE SERVICIOS E INSTALACIONES ESPECIALES

7.3 Redes e Instalaciones Especiales: No s observo ninguna.

8 METODOLOGIA APLICADA – ENFOQUES DE VALUACIÓN

8.1 Enfoque de Mercado:

8.1.1 Definición:

Es una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir similares), tales como un negocio.

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.

8.1.2 Ajustes:

Los principales factores que se tienen en cuenta para ajustar y homogenizar la oferta, incluyen principalmente:

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble
- Condiciones de acceso al sector y al inmueble mismo
- Área y Forma.

8.1.3 Aplicación:

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles similares o comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, para homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con el inmueble objeto del presente estudio, obteniendo una tendencia de valor, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio.

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

8.1.4 Jerarquía de Valor Razonable:

En la aplicación de este método se utilizaron datos de Nivel 2, teniendo en cuenta que aunque no existe un mercado comparable abierto de lotes en el sector de influencia y en sectores homogéneos o comparables, éstos no corresponden a inmuebles de las mismas características ni especificaciones.

8.1.5 Desarrollo de la Metodología:

No.	Tipo	Características	Ubicación	Area Const (m²)	Area Lote (Ha)	Construcción	Valor sin construcción	Localización	Topografía	Mercado	Tamaño	Ajuste	Valor Ajustado (Cop)	Valor (Cop/Ha)	Fuente	Contacto	Foto
1	Lote rural Agrícola	Finca Ganadera	Chocontá	160.00	$ 9	$ 65.600.000	$ 914.400.000	0%	10%	-7%	8%	8%	$ 987.552.000	$ 110.217.857	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-chocontа-5-habitaciones-3-banos-4-garajes/10171-M2339706	Valenzuela 3108083376	
2	Lote rural Agrícola	Finca Ganadera y casa de campo	Chocontá - Vereda Tilata	220.00	10.88	$ 264.000.000	$ 1.436.000.000	-10%	0%	-7%	0%	-17%	$ 1.191.880.000	$ 109.547.794	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/chocontа/embalse_del_sisga-del-4764120.aspx	3102588302	
3	Lote rural Agrícola	Excelente lote, buen estado de la carretera central del norte, la cual cuenta con doble calzada y separador de por medio, disponibilidad de fuentes naturales de agua para usos agrícolas y ganaderos, clase agrologica del suelo	Chocontá - Vereda Tilatá	-	$ 5	$ -	$ 696.000.000	-15%	0%	-7%	0%	-22%	$ 544.440.000	$ 112.322.832	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chocontа/411-794171	Alejo y Segovia 3155811036	

Resultado del analisis

Valor promedio Ha	**$**	**110.696.161**
Valor minimo Ha	$	109.547.794
Valor máximo Ha	$	112.322.832
Desviación	$	1.448.030
Coef. Var		1,31%
Media mas 1 dev	$	112.144.191
Media menos 1 dev	$	109.248.131

Nota: La oferta encontrada corresponde a terrenos en el municipio y cercanos, con características similares o comparables al inmueble objeto del estudio, sin embargo, estas fueron ajustadas por factores de oferta, demanda, Desarrollo del entorno, Localización, acceso, Frente, Área, Forma, Estado, Potencial de desarrollo, principalmente.

8.1.6 Memoria de Cálculo:

Media Aritmética	Desviación Estándar	Coeficiente de Variación
Es el valor que se obtiene al dividir la suma de las ofertas por el número de ellas.	Corresponde a la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de la oferta con respecto a la media aritmética, elevada al cuadrado y dividida entre el número de ofertas.	Valor porcentual que se obtiene al dividir la Desviación Estándar entre la Media Aritmética, multiplicado por 100.
$\overline{X} = \frac{\sum X_i}{N}$	$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \overline{X})^2}{N}}$	$V = \frac{S}{\overline{X}} * 100$
Donde:	Donde:	Donde:
$\overline{X}$: Indica Media Aritmética	S : Desviación Estándar	V : Coeficiente de Variación
$\sum$: Signo que indica suma	$\overline{X}$: Media Aritmética	S : Desviación Estándar
X_i : Valores de oferta obtenidos	$\sum$: Signo que indica suma	$\overline{X}$: Media Aritmética
N : Número de ofertas obtenidas	X_i : Valores de oferta obtenidos	
	N : Número de ofertas obtenidas	

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

9 CONSIDERACIONES GENERALES

9.1 Del Sector:

El sector esta influenciado por la Embalse del Sisga, este se planeó y construyó para controlar las inundaciones en la Sabana de Bogotá, además se aprovecha para almacenar el exceso de agua que se produce en la temporada de invierno y poder utilizarla en época de sequía para abastecer a Bogotá.
El embalse del Sisga tiene 148.2 Km2 de superficie, y desde su creación se ha convertido en un escenario destinado a la diversión y recreación. En el lugar se realizan diferentes competencias a lo largo del año en deportes de motor, vela y pesca deportiva. Debido a la profundidad del lago es posible practicar buceo y observar algunas especies que se han adaptado al lugar. Además, los visitantes pueden observar la vegetación nativa de bosques plantados y praderas para pastoreo de ganado que se encuentra en las cercanías.

9.2 De la Propiedad:

Predio para desarrollo agropecuario
Actualmente está sembrado con pasto ryegrass, para la actividad económica de ganadería lechera.

9.3 Consideraciones Especiales

Cálculo del valor de la servidumbre:
Marco legal para servidumbre eléctrica. Fundamento legal y constitucional: Al ser declarados de utilidad pública por la Ley 56 de 1981 todos aquellos planes, proyectos y obras destinadas a la generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, entra a operar de pleno derecho el artículo 58 de la Constitución Política que garantiza y asegura el interés general colocándolo por encima del interés particular. 11 de igual forma, la Ley 142 de 1994 (ley de servicios públicos domiciliarios) en su artículo 56 declara de utilidad pública todas aquellas obras destinadas al desarrollo y ejecución de las obras destinadas a la prestación de servicios públicos. Por su parte el artículo 57 de esta ley señala de manera expresa todas aquellas actividades que la entidad tiene la facultad de realizar en los predios de propiedad particular requeridos, para el desarrollo de su objeto. Entre ellas se encuentran las siguientes: pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellas, entre otros. A su turno, con respecto a las servidumbres de energía eléctrica, el artículo 25 de la Ley 142 de 1994, el Decreto 2811 de 1974, la Ley 80 de 1993 y el Decreto 22 de 1983, establecen como de utilidad pública las servidumbres eléctricas. Estas y demás disposiciones de la Ley 142 de 1994, Ley 56 de 1981, en concordancia con el Decreto 222 de 1983 y el Decreto 2580 de 1985, constituyen la principal normativa aplicable a la constitución de las servidumbres eléctricas, las cuales se desarrollarán a continuación. Concepto y características Es una servidumbre legal, puesto que existen por ministerio de la ley, y se impone independientemente de la voluntad o no del propietario del predio sobre el cual recae. De carácter público. Pues así ha sido declarada por la Ley 142 de 1994 y la Ley 56 de 1981. Por otro lado, busca la prestación de un servicio público a la comunidad, constituyéndose hoy en día casi como un servicio de primera necesidad. 12 Constituye una limitación del dominio, concede a la entidad pública la facultad de pasar por los predios afectados, por vía aérea, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y de distribución del fluido eléctrico, ocupar las zonas objeto de la servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para la ejecución y manejo de la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica (Ley 056, 1981)

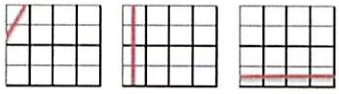
Procedimiento para su constitución En primer lugar, a quien corresponde adelantar las negociaciones previas con los propietarios de los predios sobre los cuales ha de recaer la servidumbre, o, fallidos estos, la iniciación del proceso de imposición de servidumbre es a la entidad que haya adelantado el proyecto y ordenado su ejecución. Para el desarrollo del proceso se deben aplicar las normas incluidas en el libro 1º y 2º del Código de Procedimiento Civil y las disposiciones contempladas en la Ley 56 de 1981. Por otro lado, resulta característico de esta clase de servidumbres el hecho de que pueden ser impuestas por las comisiones de regulación, y también por las entidades territoriales y la Nación, siempre que tengan competencia para prestar el servicio. (Ley 142 de 1994, artículo 118). Sector Eléctrico Grupo de Energía de Bogotá – GEB: El sector energético colombiano está conformado por distintas entidades y empresas que cumplen diversas funciones en los mercados de generación, transmisión, comercialización y distribución de energía, entre ellas el Grupo de Energía de Bogotá - GEB. A continuación, presentamos algunos términos o condiciones en los que actualmente esta empresa liquida los valores de indemnización por servidumbre. Para determinar la indemnización total se tiene en cuenta la siguiente formula; $It = Vs + Vt + Vc + Cc$ It =Indemnización total Vs = Valor servidumbre Vt = Valor Torre Vc = Valor Coberturas y cultivos Para determinar el valor de la servidumbre o del suelo se tienen en cuenta las siguientes variables. Valor del suelo Mediante la norma vigente de usos se determina la clase de suelo a afectar. Figura 2 Clasificación de suelo Fuente: (Grupo Energía Bogotá, 2017) Clasificación del suelo Urbano Rural Protección Sub urbano Expansión 18 Suelo Urbano En esta clasificación de suelos se debe indemnizar 100% del valor comercial, ya que por las limitaciones que genera, inhabilita el uso para el que ha sido destinado. Suelo Rural Definido por el plan de ordenamiento territorial, depende de la actividad que se esté desarrollando o se pueda desarrollar. Factores que se consideran para la determinación del valor Intervención o de área: hace referencia a la relación que ocupa la franja de servidumbre con respecto al área total del predio y se clasifica así: menor o igual al 25% del área (Baja); mayor al 25% y menor o igual al 55% (Media) y, mayor al 55% y menor o igual al 70%(alta), para afectaciones mayores al 70% del área del predio la ley 56 de 1981 el propietario tendrá el derecho de exigirle a la entidad propietaria que le compre la totalidad del predio, o solamente la parte afectada por la obra, es decir la franja puede ser indemnizada al 100% del valor comercial (Grupo Energía Bogotá, 2017

9.4 **Factores que se consideran para la determinación del valor Intervención o de área**

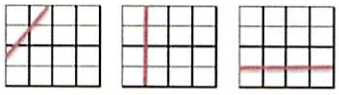
9.5 Hace referencia a la relación que ocupa la franja de servidumbre con respecto al área total del predio y se clasifica así: menor o igual al 25% del área (Baja); mayor al 25% y menor o igual al 55% (Media) y, mayor al 55% y menor o igual al 70%(alta), para afectaciones mayores al 70% del área del predio la ley 56 de 1981 el propietario tendrá el derecho de exigirle a la entidad propietaria que le compre la totalidad del predio, o solamente la parte afectada por la obra, es decir la franja puede ser indemnizada al 100% del valor comercial (Grupo Energía Bogotá, 2017).

Trazado:
Zona por donde se localiza la franja de servidumbre con relación al predio, este factor evalúa por donde cruza la servidumbre y se clasifica así: Si el trazado pasa borde o sea cerca al lindero del predio se considera afectación baja; si el trazado pasa por un semi-borde del lindero del predio se considera afectación media y si el trazado pasa por el centro del predio se considera afectación alta (Grupo Energía Bogotá, 2017).

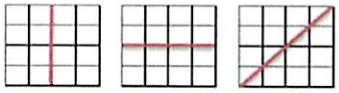
Figura 3 Clasificación de trazado Fuente: Elaboración propia Limitación de Uso: Se relaciona con los usos establecido en el respectivo plan de ordenamiento territorial, Contempla el mayor y mejor uso del área afectada, además las restricciones al uso del suelo que se generan por el paso de la servidumbre. En la siguiente tabla se presenta los factores con sus respectivos porcentajes según su grado de clasificación bajo, medio y alto.



Borde



Semi-borde



Centro

Tabla 2
Categorización por limitación de uso

Factor de Productividad	Bajo	Medio	Alto
Uso Normativo	Forestal protector	Agrícola	Recreacional
	Conservación - producción	Agropecuario	Minería
	Tierras improductivas	Pecuario	Agro-Industria
	Espacios públicos	Forestal Productor	Agroforestal
		Forestal productor protector	Suburbano

Fuente: (Grupo Energía Bogotá, 2017)

A continuación, se presenta la tabla de relaciones para cada uno de los factores, con el fin de coeficiente que determinara el valor de servidumbre.

Tabla 3
Factores según variables

Usos del suelo		Rural			Suburbano	
Factores de compensación	Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta
Factor de trazado (Ft)	10%	15%	20%	10%	15%	20%
Factor de Área(FA)	10%	15%	20%	10%	15%	20%
Factor Limitante de uso (Flu)	20%	30%	40%	50%	50%	50%
Total	**40%**	**60%**	**80%**	**70%**	**80%**	**90%**

Fuente: (Grupo Energía Bogotá, 2017)

Para obtener el valor de servidumbre se obtiene de acuerdo a la siguiente expresión matemática.

$$V_s = A_s * (Vm^2 * [Ft + Flu + FA) + Vat$$

Dónde:

Vs = Valor Servidumbre

As = Área Servidumbre

Vr m2 = Valor comercial

Ft = Factor por Trazado

Flu = Factor limitante de uso

FA = Factor de área

Vat = Valor área de torres

9.6 Del Mercado / Aspectos Económicos:

Análisis de Valor:

Se ha analizado la propiedad como unidad independiente bajo el método de Mercado Comparativo y Costo, en donde la relevancia corresponde a su estado y uso actuales.

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

Perspectivas de Valorización:

Moderadas en el mediano plazo, el valor de este tipo de propiedades tiende a mantenerse y depende principalmente de su estado de conservación y mantenimiento.

Renta: No aplica.

Valor Catastral: No se observó.

9.7 Jurídicas:

Ninguna.

9.8 Normativas:

Ninguna.

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

9.9 Declaraciones de Fernando Reina & Cía.

Restricciones en el uso, distribución o publicación: Se prohíbe la publicación parcial o total del informe de valuación o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin consentimiento del mismo y del contratante, conforme al acuerdo de confidencialidad de la información declarado entre las partes de manera verbal o escrita.

Las valuaciones están elaborados bajo la premisa de que la entidad o empresa se encuentra en funcionamiento por lo cual consideramos que la propiedad planta y equipo continuara en su uso como parte de la empresa a la que pertenecen.

Todos los activos fijos relacionados con la propiedad planta y equipo que son susceptibles de combinación por sus características fueron analizados y valuados como unidad funcional.

Todos los activos fijos relacionados con la propiedad planta y equipo que son susceptibles de descomponetización por condiciones de características, valor económico, uso, vida útil diferente y que funcionan de manera independiente, fueron analizados y valuados por separado.

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El valuador ha realizado una visita física técnica al bien inmueble objeto de valuación y nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

9.10 Normas de Valoración Aplicadas:

Este informe de valuación se ha elaborado bajo las normas NTS I 01, NTS S 03, NTS S 04 y GTS G 02 –

Normas Técnicas Icontec – RNA Registro Nacional de Avaluadores.

NTS I 01: Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos
NTS I 02: Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales
NTS S 01: Bases para la Determinación del Valor de Mercado
NTS S 02: Bases para la Determinación de Valores Distintos del Valor de Mercado
NTS S 03: Contenido de Informes de Valuación
NTS S 04: Código de Conducta del Valuador
NTS E 01: Valuación de Bienes Inmuebles
GTS G 02: Conceptos y Principios Generales de Valuación.

9.11 Registros:

Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Afiliación a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

9.12 Fuentes de información:

Títulos de Propiedad.
Planos
Documentos públicos de Planeación (PBOT)
Mercado local.
Cálculo del valor de la servidumbre

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

10 CERTIFICADO DE VALOR COMPENSACIÓN SERVIDUMBRE

VALORACIÓN COMPENSACIÓN SERVIDUMBRE 0115-2019
VALOR MÍNIMO
TERRENO PREDIO RURAL
SERVIDUMBRE
LOTE POTRERO "LA ISLA 2"
VEREDA TILATA
MUNICIPIO DE CHOCONTA CUNDINAMARCA
PROYECTO UPME 03-2010 NORTE / EEB GGT - 08

DESCRIPCION	AREAS Has	COEFICIENTES CÁLCULO SERVIDUMBRE	VALOR COMERCIAL ($/Ha)	VALOR TOTAL COP $
SERVIDUMBRE PREDIO LA ISLA 2				
Lote de terreno La Isla 2	3,5642		$ 110.696.000	$ 394.542.683
AREA DE SERVIDUMBRE AREA AGROPECUARIO MECANIZADO INTENSIVO	0,3109		$ 110.696.000	$ 34.416.051
Coeficiente de Intervención (Baja menor al 25%)		12,78%		$ 4.398.371
Coeficiente de trazado (semiborde del lindero)		4,88%		$ 1.679.503
Coeficiente de Uso (Agricola Agropecuario)		30,71%		$ 10.569.169
AREA DE SERVIDUMBRE AREA AGROPECUARIO MECANIZADO INTENSIVO	**0,3109**			**$ 16.647.044**
VALOR TOTAL COMPENSACIÓN POR CONCEPTO DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	**0,3109**	**48,37%**		**$ 16.647.044**

DESCRIPCION COBERTURAS	AREA REQUERIDA / CANT	VALOR RAZONABLE ADOPTADO ($)	VALOR TOTAL COP $
Pastos ryegraas	582,00	$ 1.323	$ 770.200
Cuerpos de Agua	-	$ -	$ -
Bosque	-	$ -	$ -
Cerca Viva - Arboles Aislados	-	$ -	$ -
TOTAL COBERTURAS Y ARBOLES AISLADOS			**$ 770.200**

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

RESUMEN COMPENSACIÓN POR SERVIDUMBRE		
VALOR SERVIDUMBRE	$	16.647.044
VALOR COBERTURAS	$	770.200
VALOR ARBOLES AISLADOS	$	-
VALOR TOTAL COMPENSACIÓN SERVIDUMBRE	**$**	**17.417.244**

SON: DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL DOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS ($17.417.244) MONEDA CORRIENTE.

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

VALOR MÁXIMO SERVIDUMBRE 0115-2019
TERRENO PREDIO RURAL
SERVIDUMBRE
LOTE POTRERO "LA ISLA 2"
VEREDA TILATA
MUNICIPIO DE CHOCONTA CUNDINAMARCA

DESCRIPCION	AREAS Has	COEFICIENTES CÁLCULO SERVIDUMBRE	VALOR COMERCIAL ($/Ha)	VALOR TOTAL COP $
SERVIDUMBRE PREDIO LA ISLA 2				
Lote de terreno La Isla 2	3,5642		$ 109.458.000	$ 390.130.204
AREA DE SERVIDUMBRE AREA AGROPECUARIO MECANIZADO INTENSIVO	0,3109		$ 109.458.000	$ 34.031.149
Coeficiente de Intervención (Baja menor al 25%)		10,00%		$ 3.403.115
Coeficiente de trazado (semiborde del lindero)		15,00%		$ 5.104.672
Coeficiente de Uso (Agrícola Agropecuario)		30,00%		$ 10.209.345
AREA DE SERVIDUMBRE AREA AGROPECUARIO MECANIZADO INTENSIVO	**0,3109**			**$ 18.717.132**
VALOR TOTAL COMPENSACIÓN POR CONCEPTO DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	**0,3109**	**55,00%**		**$ 18.717.132**

DESCRIPCION COBERTURAS	AREA REQUERIDA / CANT M2	VALOR M2($)	VALOR TOTAL COP $
Pastos ryegraas	582,00	$ 1.323	$ 770.200
Cuerpos de Agua	-	$ -	$ -
Bosque	-	$ -	$ -
Cerca Viva - Arboles Aislados	-	$ -	$ -
TOTAL COBERTURAS Y ARBOLES AISLADOS			**$ 770.200**

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

RESUMEN COMPENSACIÓN POR SERVIDUMBRE		
VALOR SERVIDUMBRE	$	18.717.132
VALOR COBERTURAS	$	770.200
VALOR ARBOLES AISLADOS	$	-
VALOR TOTAL COMPENSACIÓN SERVIDUMBRE	**$**	**19.487.332**

SON: DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ($19.487.332) MONEDA CORRIENTE.

Avaluadores,

MAURICIO GARCES
RAA Rurales

MIGUEL ROMERO
RAA Intangibles Especiales

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

11 ANEXOS

11.1 ANEXO CARTOGRÁFICO.

Mapa General de localización

Plancha Catastral

Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1934

11.2 ANEXO FOTOGRÁFICO

11.3 Vías de Acceso y Entorno.

Aspecto General del Predio