



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Agropecuario Rural**



## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_1188056

Fecha del avalúo	19/05/2023	Fecha de visita	15/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	PREDIO EL VERGEL-SILVANIA		
Barrio	Vereda San José de las palmas		
Ciudad	Silvania		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MACEDONIO BELTRAN BERMUDEZ		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	DACNI YISELA RUIZ BELTRAN		
Nit/CC	1069750631		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 19/05/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: DACNI YISELA RUIZ BELTRAN

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MACEDONIO BELTRAN BERMUDEZ** ubicado en la PREDIO EL VERGEL-SILVANIA Vereda San José de las palmas, de la ciudad de Silvania.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$273,000,000.00 pesos m/cte (Doscientos setenta y tres millones).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	3.8400	Ha	\$71,093,750.00	100.00%	\$273,000,000.00
TOTALES					100%	\$273,000,000.00

Valor en letras  
Doscientos setenta y tres millones Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO  
RAA Nro: AVAL-1018458776  
C.C: 1018458776



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-88229287  
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	71,093,750	0	Valor del avalúo en UVR	899,113.83
Proporcional	273,000,000	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación. El predio cuenta con un 27.215% de riesgo moderadamente alto de deslizamientos. Nota 2: cuenta con una servidumbre no grabada de un carretable, cuya longitud es de 163.70 Mts, y una área aproximada de 295 M2.			
Observación	Se trata de una finca ubicada en el municipio de Silvania, Cundinamarca. La finca tiene una topografía inclinada y está dividida por una carretera principal de la zona. <b>NOTA:</b> El predio hace parte de la cuenca del río sumapaz, POMCA RIO SUMAPAZ. Cuenta con una área aproximada de 1.79 Ha en bosque nativo, el cual sería prioritaria su protección, para conservación de recursos naturales, para un 46.63%.  <b>NOTA 2:</b> El predio cuenta con un 27.215% de riesgo moderadamente alto de deslizamientos.  <b>NOTA 3:</b> cuenta con una servidumbre no grabada de un carretable, cuya longitud es de 163.70 Mts, y una área aproximada de 295 M2.			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_1188056	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DACNI YISELA RUIZ BELTRAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1069750631	Teléfono	3112619240
Email	dacnibeltran@gmail.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	DACNI YISELA RUIZ BELTRAN				
Nit/CC	1069750631				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	MACEDONIO BELTRAN BERMUDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	17054714	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	PREDIO EL VERGEL-SILVANIA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Silvania	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	Vereda San José de las palmas	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una finca ubicada en el municipio de Silvania, Cundinamarca. La finca tiene una topografía inclinada y está dividida por una carretera principal de la zona.				



CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Agropecuario	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Otro	Otro	Finca	Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	3.8400	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA PISO 1			M2	54	
BANO			M2	3	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	N/A		
Fondo	N/A	Relación frente fondo	N/A		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	En el sector se pueden observar casas quintas y fincas grandes con casas para los propietarios.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 022 DE 2000
Area Del Lote	3.8400 Ha
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	ACTIVIDADES DE PLANTACION Y EXPLOTACION DE BOSQUES-PECUARIAS DE PASTOS
Uso Compatible Norma	Usos agrícolas y protectores.
Uso Condicionado Norma	Recreación rural y vida silvestre
Uso Prohibido Norma	Minería, pecuarios e industriales
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Media y moderadamente alta
Suelos De Proteccion	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p><b>ACUERDO No. 022 DE 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.”</b></p> <p><b>Usos principales:</b>  <b>ARTÍCULO 57: BOSQUES PRODUCTORES (PD):</b> Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 50%, es importante realizar obras de desvío de aguas superficiales para evitar el arrastre del mulch. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agrosilvícola.</p> <p><b>ARTICULO 48: PASTOS (P):</b> Son áreas de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo y pastos manejados o artificiales de corte, donde además de la utilización ganadera se debe dedicar un mínimo del 15% del área del predio al cultivo de bosques (para promover la formación de la malla ambiental), manejadas racionalmente se pueden permitir hasta en pendientes de 40%. Se debe evitar el sobrepastoreo. El área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea. <b>PARÁGRAFO:</b> El área mínima del predio para las actividades socioeconómicas como son usos agrícolas (A1, A2 y A3), y pastos (P) que esta definido de una (1) hectárea, puede ser modificada cuando se valide y oficialice se publique la nueva adopción de la UAF municipal mediante acto administrativo del INCORA . Ya que esta responde a la cualificación y cuantificación del área técnica mínima para evitar conflictos de uso del suelo.</p> <p><b>Usos compatibles:</b>  <b>ARTICULO 47: USOS AGRÍCOLAS:</b> Son aquellas áreas destinadas a la agricultura, el área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea, donde además del uso agropecuario se debe dedicar un mínimo de área del predio para bosque protector - productor de acuerdo a la categoría y un porcentaje no superior al 15% para construcciones como la vivienda del propietario y los trabajadores; se consideran tres categorías.</p> <p><b>c. Cultivos agrícolas de Clase (A3):</b> Tales como el café y cacao con sombrero, en los cuales hay buena producción de mulch y coberturas naturales. Se pueden localizar en pendientes hasta del 40%. En suelos altamente resistentes a la erosión y con buen sombrero se pueden sembrar en pendientes mayores. Deben hacerse desyerbas con</p>

machete, desyerbas selectivas y obras de desvío de agua. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

**ARTÍCULO 56: SUELOS PROTECTORES (PR):** Son bosques que se deben proteger, conservar y/o plantar. Deben ubicarse en los nacimientos de agua, en las márgenes de los ríos y corrientes de aguas y áreas en peligro potencial de erosión; así como en las clases agrológicas VII y VIII. Estos bosques cubren los denominados suelos de protección y deben ser objeto de programas de protección y conservación de los mismos.

**Usos condicionados:**

**ARTICULO 49: RECREACIÓN RURAL (R):** Este uso permite que el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo ecológico que no dañan o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.

**ARTICULO 58: VIDA SILVESTRE (S):** Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre, en estas áreas están prohibidas la caza y pesca sin los permisos requeridos y la tala de bosques sin permiso.

**Usos prohibidos:**

**ARTÍCULO 51: MINERÍA (M):** Este uso, en el municipio de Silvania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 50: PECUARIOS (Pe):** Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, marraneras y estanques) y requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predios y usos complementarios, barreras perimetrales y aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).

**ARTICULO 52: INDUSTRIALES RURALES (Zi):** Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureros, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta capacidad agrológica, que cuente con adecuados sistemas de comunicación y cuyo impacto ambiental por intensidad de uso sea controlable, que se garantice el control ambiental de los impactos generados, que no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de expansión urbana por procesos de construcción de vivienda en su área de influencia directa. En el municipio de Silvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de las actividades industriales rurales debe contemplar los siguientes parámetros:

- a. Área mínima del predio dos (2) hectáreas.
- b. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
- c. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- d. Industria jardín: industria con áreas verdes la frente y cerramiento frontal transparente.
- e. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- f. Minimización y reusó del recurso hídrico.
- g. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
- h. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
- i. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- j. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0286	EscrituraDePropiedad	16/02/1995	segunda	Fusagasugá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
157-4286	11/04/2023	25743000100000007008 9000000000	FINCA

Observación

Información tomada de los documentos suministrados.  
**CERTIFICADO:**  
[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/371120230414193635Predio%20El%20vergel%20%20-%2011-04-2023%20%20-%20Dacni%20Ruiz\\_230413\\_154523.pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/371120230414193635Predio%20El%20vergel%20%20-%2011-04-2023%20%20-%20Dacni%20Ruiz_230413_154523.pdf)  
**ESCRITURA:**  
[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/914920230414193707Escritura%20286\\_230413\\_154358.pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/914920230414193707Escritura%20286_230413_154358.pdf)

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio tiene frentes a la carretera principal. Durante la visita, no se observó espacio para estacionamiento de vehículos, pero este se puede adaptar según sea necesario.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	SI	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media

Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble se caracteriza por su actividad agropecuaria y recreacional. Se pueden observar buenos equipamientos rurales y no se perciben impactos ambientales negativos.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Malo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	bareque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Aislada	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	1943	Edad Inmueble	80 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	En el predio se puede observar una casa construida en bareque. Sin embargo, también se nota la presencia de un baño independiente construido con bloque. La estructura de la casa en bareque muestra signos de deterioro y se encuentra en estado de ruina. Por otro lado, la estructura del baño se encuentra en buen estado de conservación. Por esto no se líquida en el presente informe.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



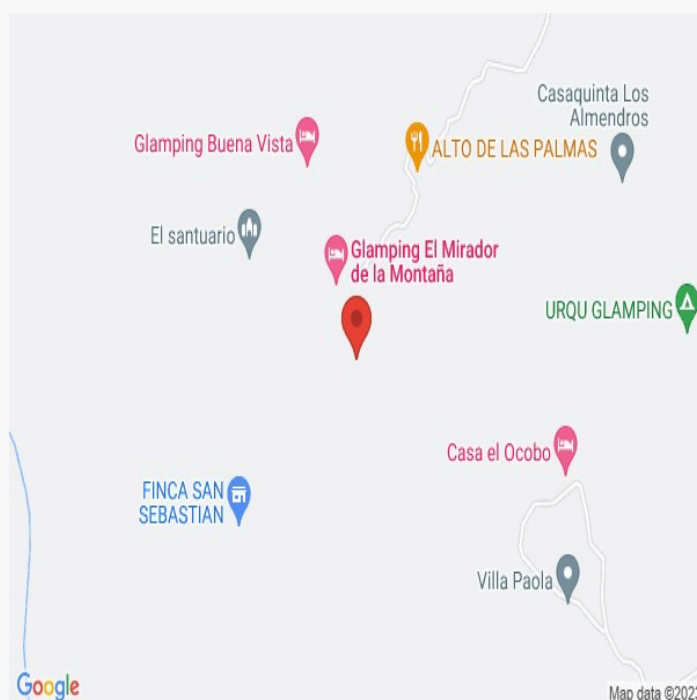
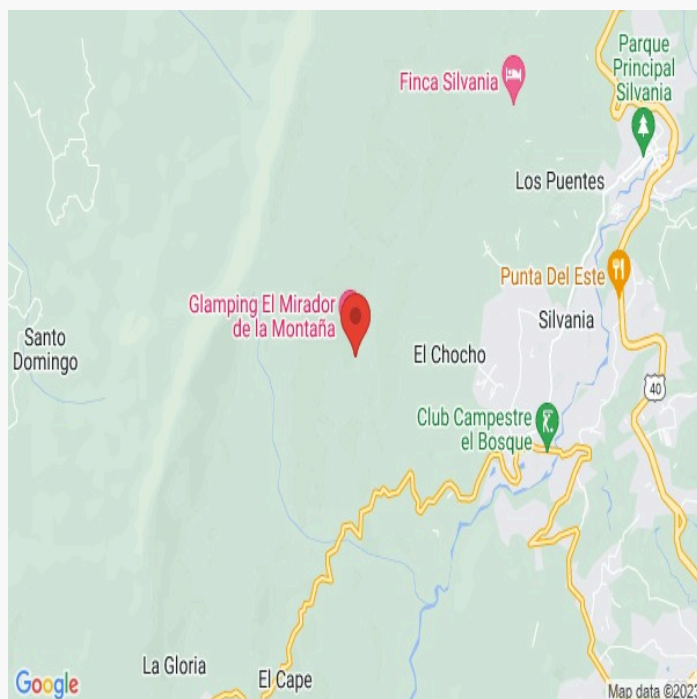
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Finca. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Malo	Malo	Malo	Bueno.	Malo	Malo	Malo	Malo
Observación	La casa se encuentra en mal estado de conservación, mientras que el baño se encuentra en buen estado de conservación. Sin embargo, tanto la casa como el baño carecen de acabados en sus dependencias.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** PREDIO EL VERGEL-SILVANIA | Vereda San José de las palmas | Silvania | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.383088

GEOGRAFICAS : 4° 22' 59.1162''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.430699

GEOGRAFICAS : 74° 25' 50.5164''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vda Aguadita	\$350,000,000	.90	\$315,000,000	3223485762	4.4800	0	\$0	\$0
2	Vda Loma Alta	\$900,000,000	.90	\$810,000,000	3132921217	6.4	200	\$1,600,000	\$320,000,000
3	vereda San José	\$100,000,000	.90	\$90,000,000	3106667668	1.2800	0	\$0	\$0
4	Vda Aguabonita	\$440,000,000	.90	\$396,000,000	3202228443	2.5600	140	\$1,600,000	\$224,000,000
Del inmueble						3.8400			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$315,000,000	\$70,312,500	1.0	1.0	1.00	\$70,312,500
2	\$490,000,000	\$76,562,500	1.0	1.0	1.00	\$76,562,500
3	\$90,000,000	\$70,312,500	1.0	1.0	1.00	\$70,312,500
4	\$172,000,000	\$67,187,500	1.0	1.0	1.00	\$67,187,500
					PROMEDIO	\$71,093,750.00
					DESV. STANDAR	\$3,932,205.44
					COEF. VARIACION	5.53%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$71,093,750.00	AREA	3.8400	TOTAL	\$273,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$273,000,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10890\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10890_2archivopdflinks.html)

1.-[https://www.doxmos.com.co/de/6765408\\_venta-de-fincas-en-silvania.html](https://www.doxmos.com.co/de/6765408_venta-de-fincas-en-silvania.html)

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/aguabonita/silvania/7761380>



## FOTOS 7

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 7

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 7

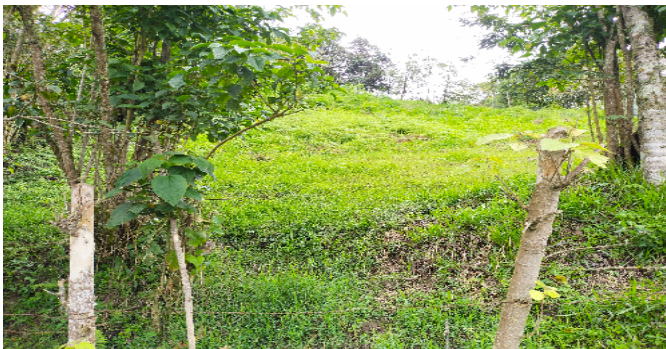
Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 7

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 7

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 7

Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Escalera





## FOTOS 7

Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Inicio de servidumbre



Servidumbre



Servidumbre



Quebrada



Quebrada





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **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. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. 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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2023\_1188056**





PIN de Validación: a8e70a30



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

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

### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

#### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 2 Inmuebles Rurales

#### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8e70a30



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8e70a30



## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8e70a30



#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.**

**El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8e70a30**

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 trece (13) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: a8e70a30



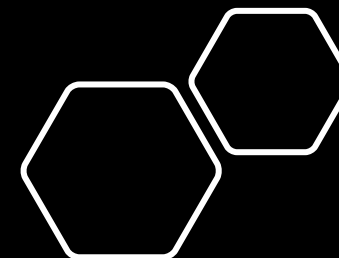
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



ACUERDO No. 022 DE 2000

NORMATIVIDAD

CRUCE CARTOGRAFICO



Inmueble objeto de avalúo  
PREDIO . PREDIO EL VERGEL  
-SILVANIA.  
M.I.:157-4286

OF Los Rosales: Calle 151 CALLE 16F BIS  
A # 97-603 18ª-34 of.505-Bogotá.  
PBX: 6019159007



**Plano: Consulta catastral**

**Consulta Catastral**

Número predial: 2574300010000000070089000000000

Número predial (anterior): 257430001000070089000

Municipio: Silvania, Cundinamarca

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2018





Municipio: Silvania, Cundinamarca



Número predial: 257430001000000070089000000000

Número predial (anterior): 25743000100070089000

Municipio: Silvania, Cundinamarca

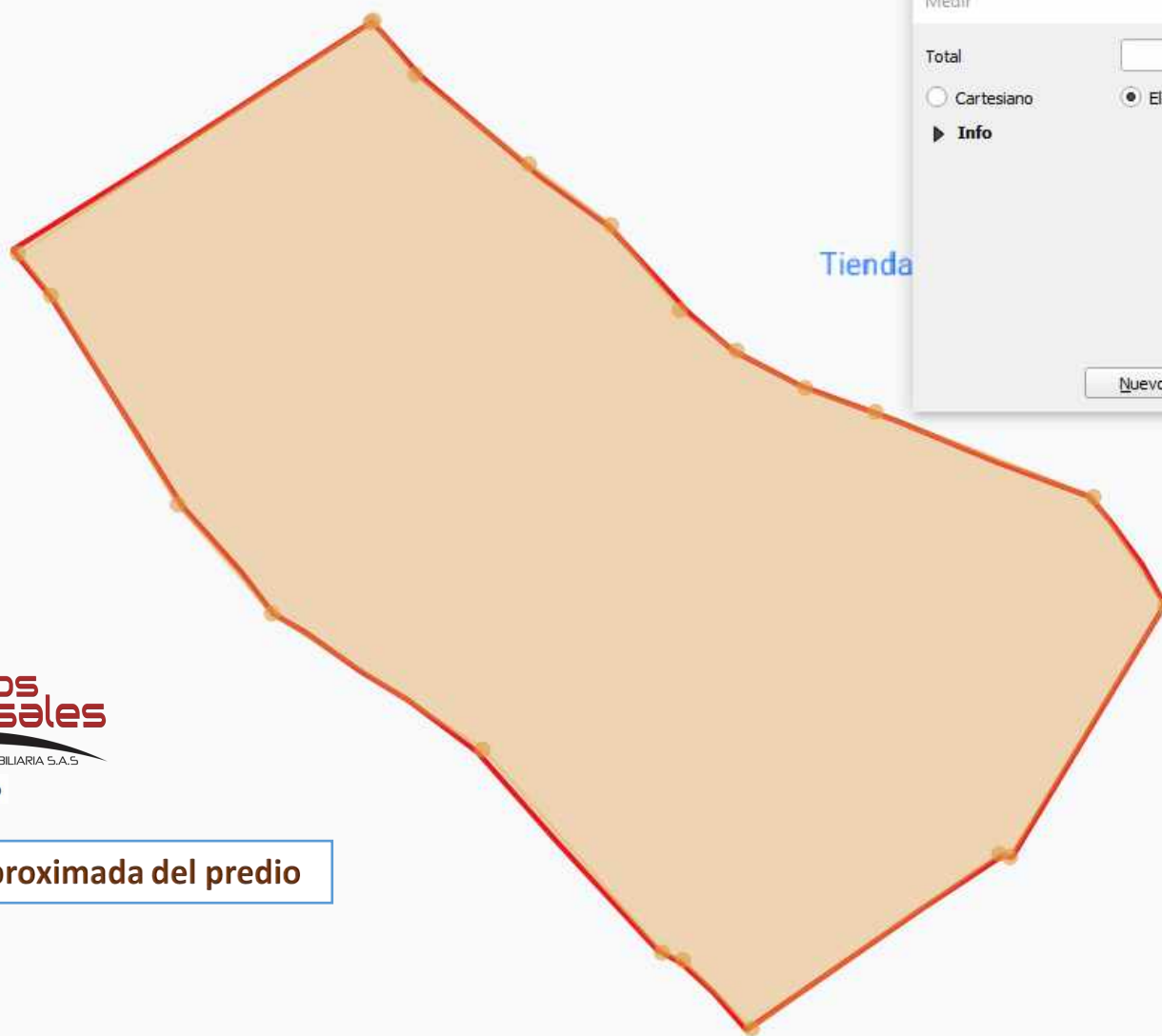
Norte (m): 2042473.472355

Este (m): 4841210.896071

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2018

Fecha del reporte: 2023-05-18 18:13:41

Código	Descripción	Área	%
■ 6p-3	Principales limitantes: Pendientes ligeramente escarpadas Usos recomendados: Agricultura con cultivos semi - perennes, semi - intensivos. Uso alternativo en sistemas agroforestales y forestales Prácticas de manejo: Mantener sectores en conservación con vegetación natural permanente, uso de barreras vivas y siembra en curvas de nivel para minimizar riesgos de escorrentía superficial y proteger el suelo de procesos de remoción en masa y erosión, incorporación de materia orgánica, fertilización basada en resultados de análisis de suelos y requerimientos nutricionales de los cultivos. Uso de variedades adaptadas a las condiciones ambientales de la zona Estudio: Estudio de Suelos a escala 1:25.000 para el plan de ordenación y manejo de la cuenca hidrográfica - POMCA Río Sumapaz. Escala: 1:25.000 Año: 2019	3.95 ha	100.00%



Medir

Total  metros cuadrados ▾

☐ Cartesiano ☒ Elipsoidal

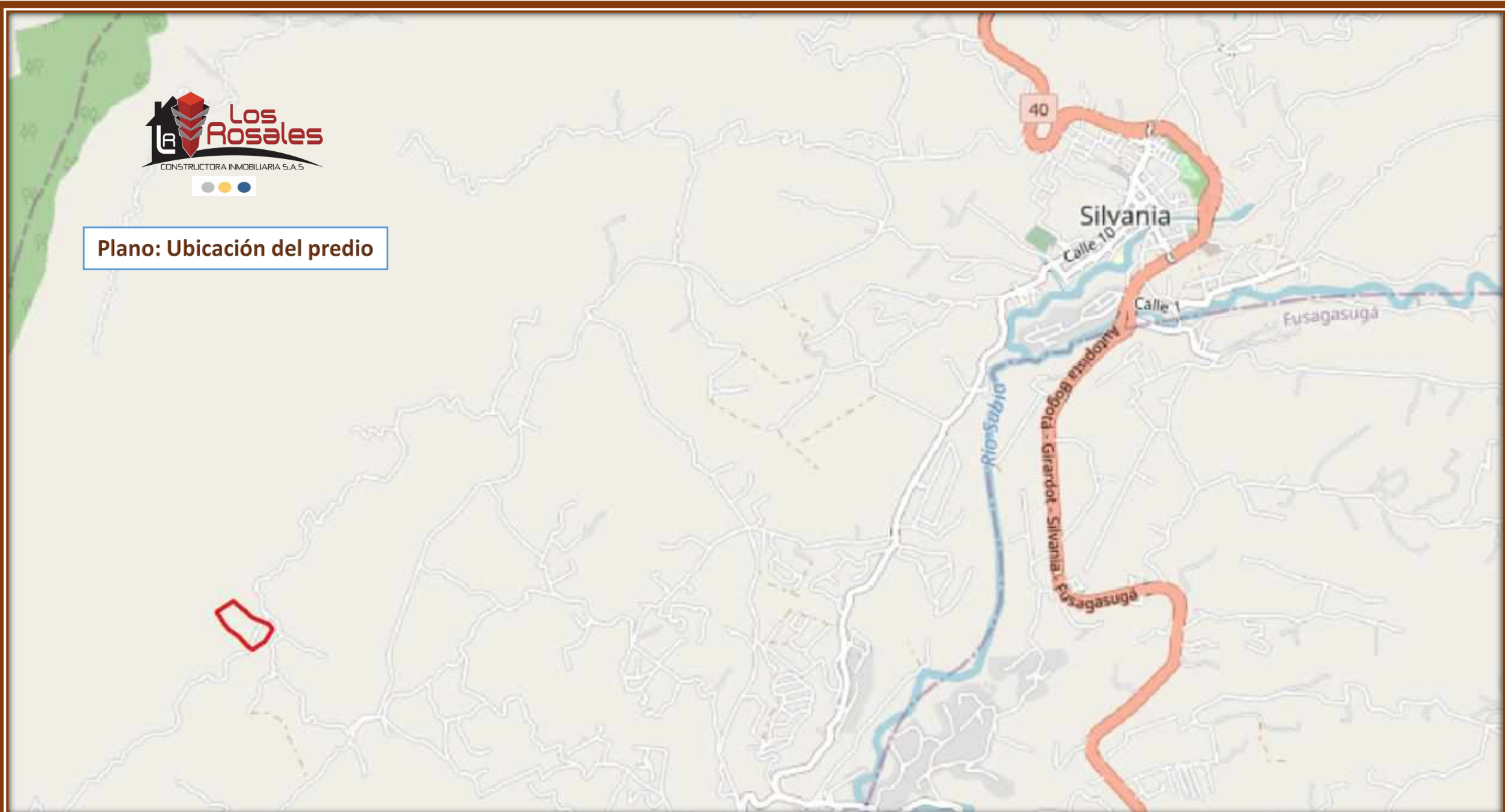
► Info



Plano: Área aproximada del predio



Plano: Ubicación del predio







Plano: Vista Satelital



Medir

Segmentos [metros]
19,638
33,413
36,305
32,185
41,264
0,901

Total:  metros

☐ Cartesiano ☒ Elipsoidal

► Info

Medir

Segmentos [metros]
4,631
0,000

Total:  metros

☐ Cartesiano ☒ Elipsoidal

► Info

**Plano: Servidumbre**  
**63,70 M X 4,63 M = 295 M2**





PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	UNIDAD C	AREA/Ha
PD,P	A1,PR	R,S,Pe	M,Zi	15	8,1224
	A2,PR	R,S	M,Pe,Zi	16	358,2899
	A3,PR	R,S	M,Pe,Zi	18	1732,7447
	PR	R,S	A,M,Pe,Zi	19	124,7586

ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social

#### ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS REGLAMENTADAS

##### DESARROLLO AGRICOLA: Estas actividades estan destinadas al aprovechamiento agropecuario de la tierra

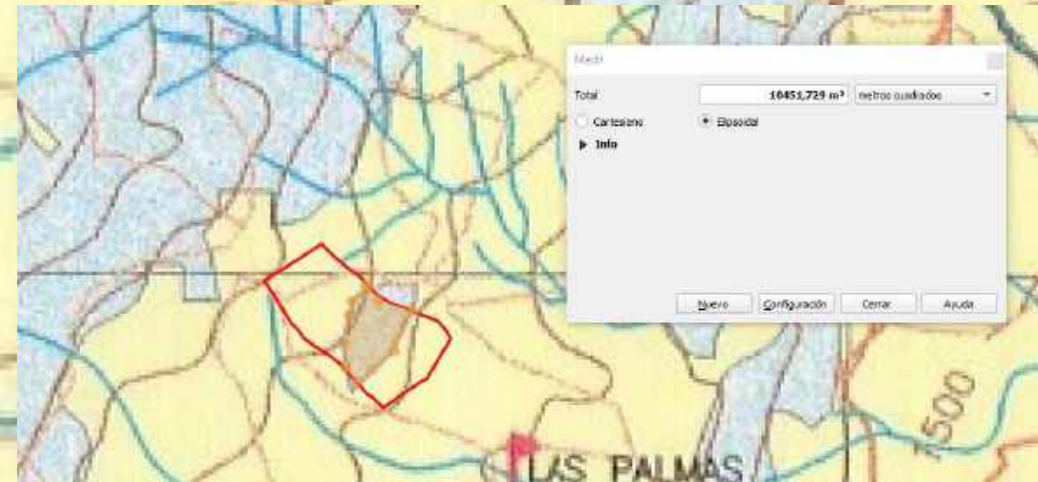
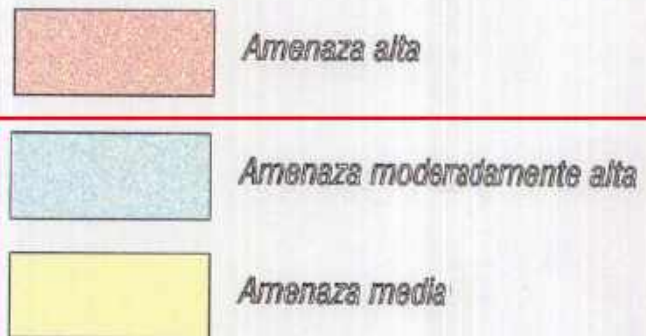
- A1 Actividades agrícolas que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión, con labores intensivas de manejo por pendiente y aguas, como frijol, yuca, lulo, habichuela, plátano dominico, banana, tomate.
- A2 Actividades agrícolas que ofrecen protección al suelo contra la erosión y cubierta durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, como el tomate de arbol, more, frutales, caña panelera y pastos de corte.
- A3 Actividades agrícolas que semejan la cubierta del bosque y cuya hojarasca y residuos vegetales forman una cobertura vegetal que protege al suelo contra la erosión, como el café con sombra y el cacao.
- P Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo y pastos mejorados o artificiales de corte.
- Pe Actividades pecuarias de galpones, morraneros, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.
- M Actividades mineras (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetos a permiso de la autoridad ambiental.
- Zi Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala, condicionadas a permiso de la autoridad ambiental.
- At Aprovechamiento agroturístico
- Vc Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el ~~carácter rural~~ del predio, sujeto a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de [Sin título] la construcción

##### PROTECCION: Estas actividades estan destinadas a la proteccion, conservacion y aprovechamiento del medio ambiente

- PD Actividades de plantación y/o explotación de bosques que se hace con fines industriales y económicos.
- PR Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental
- S Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre
- R Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje

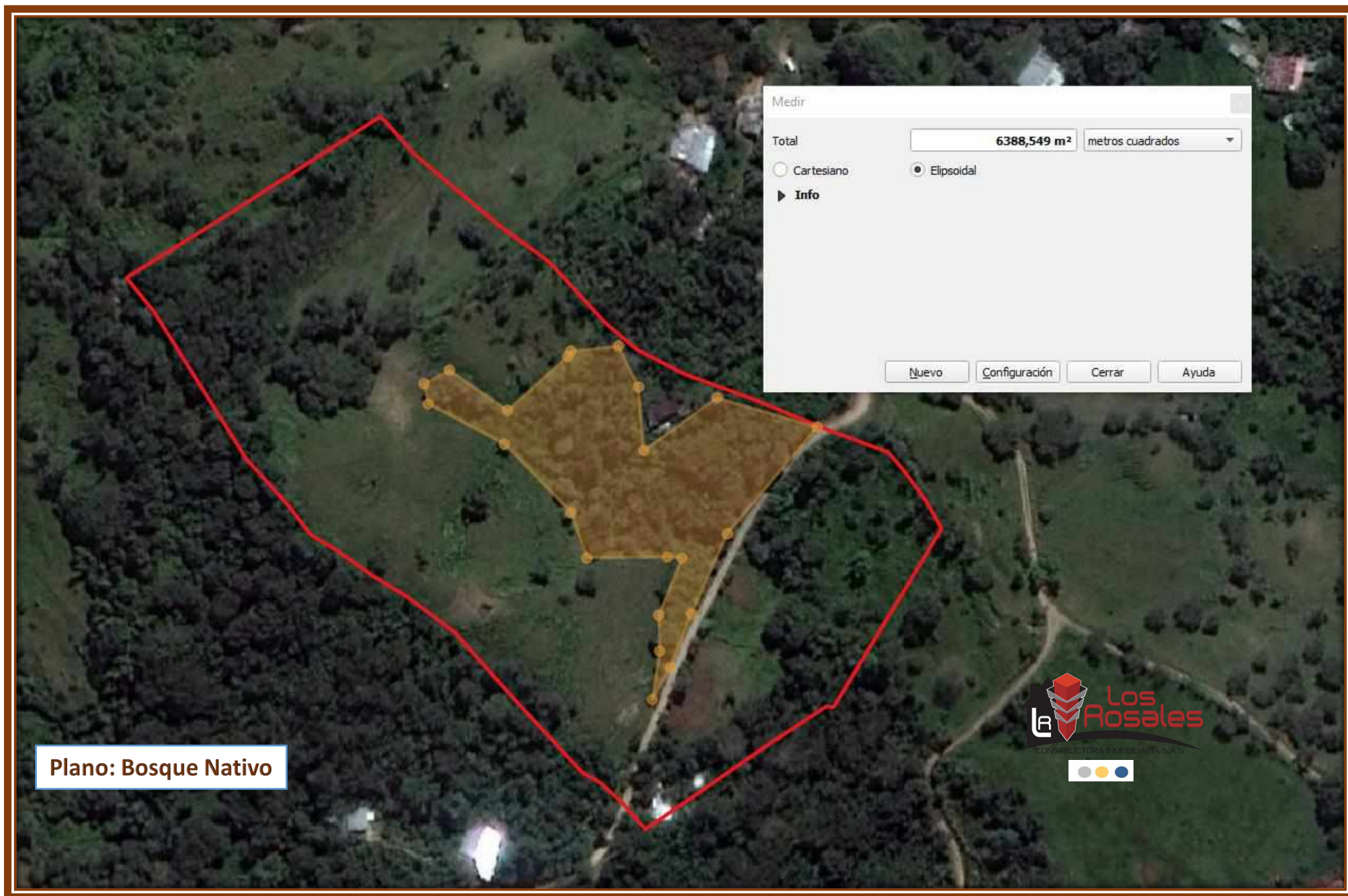


MUNICIPIO DE SILVANIA  
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
AMENAZA POR DESLIZAMIENTOS

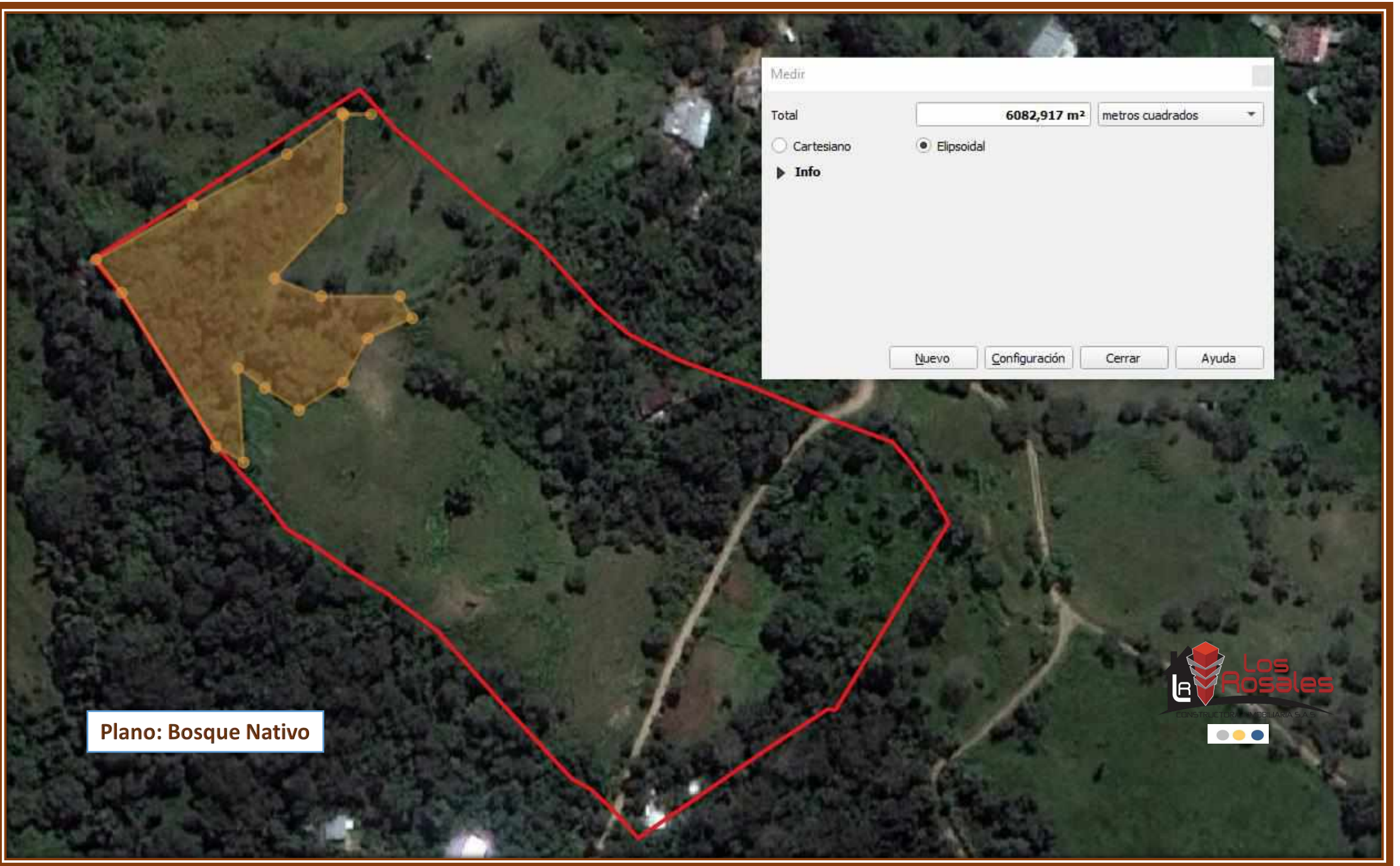












**CAMS-SG-2023**

## EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

### CERTIFICA QUE:

De acuerdo con la información contenidas en los Estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación, avenida torrencial e incendios forestales realizados, según la resolución No. 400 del cinco (05) de noviembre de año 2020 y a su vez a lo establecido en el decreto 1870 de 2014, compilado en el decreto 1077 de 2015; el predio ubicado en la vereda San José, identificado como: Matricula Inmobiliaria No. 157-4286 y Cedula catastral No. 00-01-0007-0089-000, se encuentra en la siguiente condición:

Amenaza Baja por inundación.  
Amenaza Medio por avenida torrencial.  
Amenaza Medio por remoción en masa.  
Amenaza Medio por incendios forestales.

Dada a los Ocho (08) días del mes de Mayo del año 2023 a solicitud del interesado.



**ARQ. GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

Original: Destinatario

Proyecto: Cartógrafo Christian Ardila – Apoyo Oficina de Planeación / Claudia Roncancio – Apoyo profesional Gestión del Riesgo

Revisó: Juan Camilo Rodríguez Muñoz – secretario de Gobierno



CAMS-OPM-CUS-206-2023

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-00-01-0007-0089-000** y matrícula inmobiliaria número **157-4286** se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Silvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

#### USO DE SUELO RURAL 18 (R18):

#### USOS PRINCIPALES:

**BOSQUES PRODUCTORES (PD):** Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 50%, es importante realizar obras de desvío de aguas superficiales para evitar el arrastre del mulch. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agro silvícola.

**PASTOS (P):** Son áreas de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo y pastos manejados o artificiales de corte, donde además de la utilización ganadera se debe dedicar un mínimo del 15% del área del predio al cultivo de bosques (para promover la formación de la malla ambiental), manejadas racionalmente se pueden permitir hasta en pendientes de 40%. Se debe evitar el sobrepastoreo. El área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea.

#### USOS COMPATIBLES:

**CULTIVOS AGRÍCOLAS DE CLASE (A3):** Tales como el café y cacao con sombrío, en los cuales hay buena producción de mulch y coberturas naturales. Se pueden localizar en pendientes hasta del 40%. En suelos altamente resistentes a la erosión y con buen sombrío se pueden sembrar en pendientes mayores. Deben hacerse desyerbas con machete, desyerbas selectivas y obras de desvío de agua. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

**SUELOS PROTECTORES (PR):** Son bosques que se deben proteger, conservar y/o plantar. Deben ubicarse en los nacimientos de agua, en las márgenes de los ríos y corrientes de aguas y áreas en peligro potencial de erosión; así como en las clases agrológicas VII y VIII. Estos bosques cubren los denominados suelos de protección y deben ser objeto de programas de protección y conservación de los mismos.

#### USOS CONDICIONADOS:

**RECREACIÓN RURAL (R):** Este uso permite que el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo ecológico que no dañan o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.

**VIDA SILVESTRE (S):** Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad eco sistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre, en estas áreas están prohibidas la caza y pesca sin los permisos requeridos y la tala de bosques sin permiso.

#### USOS PROHIBIDOS:



**MINERÍA (M):** Este uso, en el municipio de Silvania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

**PECUARIOS (Pe):** Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, marraneras y estanques) y requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predios y usos complementarios, barreras perimetrales y aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).

**INDUSTRIALES RURALES (Zi):** Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureros, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta capacidad agrológica, que cuente con adecuados sistemas de comunicación y cuyo impacto ambiental por intensidad de uso sea controlable, que se garantice el control ambiental de los impactos generados, que no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de expansión urbana por procesos de construcción de vivienda en su área de influencia directa. En el municipio de Silvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

**Nota:** "La presente no constituye licencia, ni permiso para construir, no otorga derechos, ni obligaciones, ni modifica derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas"

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los ocho (08) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

  
**GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

## GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto y Dígito: Jhenifer Méndez M – Apoyo Planeación

Revisión técnica: Christian Ardila Velandia- Apoyo Cartografía

Copia Archivo



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230411858575024628**

**Nro Matrícula: 157-4286**

Pagina 1 TURNO: 2023-25545

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 10:44:17 AM

## "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SILVANIA VEREDA: SAN JOSE DEL CHOCHO

FECHA APERTURA: 26-09-1990 RADICACIÓN: 1990-05023 CON: SUCESSION DE: 08-08-1989

CODIGO CATASTRAL: 257430001000000070089000000000 COD CATASTRAL ANT: 25743000100070089000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CON EXTENSION DE 6 FANEGADAS APROXIMADAMENTE Y LINDA "ORIENTE PARTIENDO DEL MOJON MARCADO CON EL NUMERO 55 Y SIGUIENDO UN CERCO DE ALAMBRE EN DIRECCION SUR EN LINEA UN POCO OBLICUA, COLINDANDO CON PROPIEDADES DE MARIA DE JESUS REYES DE PINZON, SUR, SIGUIENDO EN DIRECCION SUROESTE, POR EL MISMO CECO DE ALAMBRE COLINDANDO CON PROPIEDADES DE CASIMIRO RUIZ SIGUE LA LINEA EN DIRECCION OCCIDENTAL COLINDANDO CON PROPIEDADES DE CASIMIRO RUIS, LUEGO SIGUIENDO EN DIRECCION UN POCO AL NOROESTE, COLINDA CON PROPIEDADES DE JUAN PORRAS, OCCIDENTE SE SIGUE EN LINEA RECTA EN DIRECCION NORTE, COLINDANDO UN POCO CON JUAN PORRAS Y PARTE CON CASIMIRO RUIS NORTE SE SIGUE EN LA MISMA LINEA RECTA CON DIRECCION HASTA LLEGAR AL MOJON MARCADO CON EL NUMERO 55 PUNTO DE PARTIDA COLINDANDO CON TODO ESTE TRAYECTO CON PROPIEDADES DE LA SE/ORA MARIA DE JESUS REYES VDA DE PINZON".

### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

### COMPLEMENTACION:

### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION EL VERGEL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

### MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-12-1956 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 668 del 13-07-1956 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$7,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BAQUERO MANUEL VICENTE

DE: NOVOA DE BAQUERO CONCEPCION

**A: BELTRAN FIRIGUA JOSE DIOMEDES**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-09-1958 Radicación: SN

Doc: OFICIO 0132 del 26-05-1958 JUZGADO 1 CIVIL CTO. de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230411858575024628**

**Nro Matrícula: 157-4286**

Pagina 2 TURNO: 2023-25545

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 10:44:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: PARDO MANUEL GUILLERMO

**A: BELTRAN DIOMEDES**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-03-1978 Radicación: SN

Doc: OFICIO 117 del 06-03-1978 JUZGADO CIVIL CTO de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: BELTRAN FIRIGUA JOSE DIOMEDES

**A: PARDO MANUEL GUILLERMO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-12-1979 Radicación: 3702

Doc: ESCRITURA 2033 del 19-11-1979 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$12,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BELTRAN FIRIGUA JOSE DIOMEDES

**A: BERMUDEZ VDA DE BELTRAN MARIA GILMA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 19-09-1990 Radicación: 5023

Doc: SUCESION SN del 08-08-1989 JUZGADO 2 CIVIL MPAL de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$450,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION AREA 3 HS.

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

DE: BERMUDEZ VDA DE BELTRAN MARIA GILMA

**A: BELTRAN BERMUDEZ ALVARO**

**CC# 11371818 X**

**A: BELTRAN BERMUDEZ LUIS ALFREDO**

**CC# 11371556 X**

**A: BELTRAN BERMUDEZ MACEDONIO**

**CC# 17054714 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-02-1995 Radicación: 1941

Doc: ESCRITURA 286 del 16-02-1995 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA AREA: 3HS.8.400 M2

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

DE: BELTRAN BERMUDEZ ALVARO

CC# 11371818

DE: BELTRAN BERMUDEZ LUIS ALFREDO

CC# 11371556

**A: BELTRAN BERMUDEZ MACEDONIO**

**CC# 17054714 X**



\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230411858575024628**

**Nro Matrícula: 157-4286**

Pagina 4 TURNO: 2023-25545

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 10:44:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-25545**

**FECHA: 11-04-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: CARLOS JULIO GUERRERO CORTES

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública







ESCRITURA PUBLICA NUMERO 0286 . . . . .

NUMERO; DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS . . . .

FECHA: 16 DE FEBRERO DE 1.995 . . . . .

VENTA DE; LUIS ALFREDO BELTRAN BERMUDEZ

Y ALVARO BELTRAN BERMUDEZ . . . . .

A; MACEDONIO BELTRAN BERMUDEZ

MATRICULA INMOBILIARIA No 290-0004286 .

En la ciudad de Fusagasuga, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los dieciséis ( 16 ) días del mes de Febrero de mil novecientos noventa y cinco ( 1.995 ) . . . . ante mi, GERARDO ERMILSON AMORTEGUI CALDERON, NOTARIO SEGUNDO (29) DEL CIRCULO DE FUSAGASUGA, . . . . .

COMPARECIERON.- LUIS ALFREDO BELTRAN BERMUDEZ Y ALVARO BELTRAN BERMUDEZ, mayores de edad, domiciliados en la Vereda San José del Municipio de Silvania (Cundinamarca), de tránsito por esta ciudad, de estado civil casados respectivamente , identificados con las cédulas de ciudadanía números 11.371.556 y 11.371.818 expedidas en Fusagasuga, respectivamente, el primero exento de presentar libreta militar y el segundo portador de la libreta militar número D188728 del distrito militar número 41 y quienes se llamaran LOS VENDEDORES Y MACEDONIO BELTRAN BERMUDEZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en la vereda San José del Municipio de Silvania (Cundinamarca), de tránsito por esta ciudad , de Nacionalidad Colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.054.714 expedida en Bogotá, exento de presentar la libreta militar por ser mayor de 50 años, de estado civil casado , y quien se llamara EL COMPRADOR y manifestaron: - Que, obrando en sus propios nombres, han celebrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA que se regirá por la siguientes CLAUSULAS: . . . . .

PRIMERA.- LOS VENDEDORES transfieren a título de VENTA real y efectiva en favor de EL COMPRADOR, el pleno derecho de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



dominio, la propiedad y posesión que tienen y ejercen en común y proindiviso sobre el siguiente bien inmueble: . . .

" Finca denominada EL VERGEL , ubicada en la vereda San José, jurisdicción del Municipio de Silvania, con una cabida superficial de seis fanegadas ( 6 Fgdas.) aproximadamente o sean tres hectáreas ( 3 Has) ocho mil cuatrocientos metros cuadrados ( 8.400 M2) , con sus cercas , plantaciones, mejoras y demás anexidades, la cual se halla comprendida dentro de los siguientes linderos : Por el Oriente, partiendo del mojón marcado con el número cincuenta y cinco ( 55) y siguiendo por un cerco de alambre en dirección Sur, en línea un poco oblicua colindando con propiedades de María de Jesús Reyes de Pinzon, por el Sur, siguiendo en dirección Suroeste, por el mismo cerco de alambre, colinda con propiedades de Casimiro Ruiz, sigue la línea en dirección Occidental, colindando con propiedades de Casimiro Ruiz, siguiendo luego en dirección un poco al Noroeste colinda con propiedades de Juan Porras; Por el Occidente, se sigue en línea recta en dirección Norte, colindando parte con Juan Porras y parte con Casimiro Ruiz; Por el Norte, se sigue en la misma línea recta, con dirección hasta llegar al mojón marcado el número cincuenta y cinco (55), punto de partida, colindando todo este trayecto, con propiedades de la señora María de Jesús Reyes Viuda de Pinzón y encierra". . . . .

REGISTRO CATASTRAL 00-01-007-0089-000 / . . . . .

PARAGRAFO.- No obstante la mención de su cabida y linderos, la venta del inmueble se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA: - LOS VENEDORES adquirieron la propiedad del inmueble que transfieren por adjudicación en común y proindiviso junto con el comprador Macedonio Beltran Bermudez que se les hizo en el Proceso de Sucesión de María Gilma Bermudez Viuda de Beltran, el cual fue seguido ante el Juez Segundo (2º) Civil Municipal de Fusagasugá, debidamente





registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá al folio de matrícula inmobiliaria número 290-0004286 y protocolizado mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y seis (2.856) de fecha treinta y uno (31) del mes de

Octubre de mil novecientos noventa (1.990), otorgada en la Notaria Primera ( 1ª ) del círculo de Fusagasugá. . . . .

TERCERA.- Garantizan LOS VENDEDORES que el inmueble que transfieren es de su exclusiva propiedad, no lo han enajenado por acto anterior al presente, lo han poseído en forma regular, pacífica y pública, se halla libre de toda clase de gravámenes, tales como embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias, uso, usufructo, habitación, arrendamientos por escritura pública, administración anticrética, patrimonio de familia inembargable, hipotecas, desmembraciones y limitaciones del dominio en general; pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la Ley . . . . .

CUARTA.- Que el precio de venta del inmueble es por la suma total de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$ 2.000.000,00 / ), que LOS VENDEDORES declaran tener recibida en dinero efectivo y a su entera satisfacción de manos de EL COMPRADOR a la firma de ésta escritura pública . . . . .

QUINTA.- Que desde hoy mismo LOS VENDEDORES le hacen entrega real y material del inmueble a EL COMPRADOR, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le corresponden, incluidas las mejoras en él existentes, sin reserva ni limitación alguna, y a PAZ Y SALVO por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y sobretasas causados hasta hoy . . . . .

SEXTA.- Que los gastos notariales que se causen por ésta

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



EL
CE
A
Co
CA
1
2
3
4
5
TE
CE
VI
BI
VS
24
40

EL
CE
A
Co
CA
1
2
3
4
5
TE
CE
VI
BI
VS
24
40

EL
CE
A
Co
CA
1
2
3
4
5
TE
CE
VI
BI
VS
24
40

EL
CE
A
Co
CA
1
2
3
4
5
TE
CE
VI
BI
VS
24
40





de 1985 . . . . .

DTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Leído el presente instrumento por los  
Comparecientes y advertidos de las  
formalidades legales, especialmente la  
de su registro dentro del término

legal, lo aprobaron en todas sus partes y en testimonio de  
ello lo firman con el Notario que da fe y por eso lo  
autoriza. - La presente escritura se extendió en las hojas  
de papel notarial números AA 00026726, AA 00026727, - - -  
AA 00026600 . . . . .

Derechos Notariales: Decreto 1572 de 1994 \$ 9.250,00 ./.

*[Signature]*

LUIS ALFREDO BELTRAN BERMUDEZ

C.C.NO. 11321556 de *[Signature]*  
L.M.NO. *Hoy: 30 años*

*[Signature]*

ALVARO BELTRAN BERMUDEZ

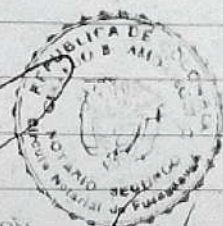
C.C.NO. 11371818  
L.M.NO. 18-8-87 *[Signature]* 41

*[Signature]*

MACEDONIO BELTRAN BERMUDEZ

C.C.NO. 170541714 de *[Signature]*  
L.M.NO. *Hoy: 50 años*

*[Signature]*



GERARDO ERMILSON AMATEQUI CALDERON

NOTARIO SEGUNDO (2º) DEL CIRCULO DE FUSAGASUGA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ELTRAN

0 M 2;

4.000;

0 HASTA

Ley 55



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

