



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Protección Rural**



**AVALUO: LRBAN100\_04**

Fecha del avalúo	04/08/2025	Fecha de visita	26/07/2025
Dirigido a	BAN100 S.A		
Dirección	SANTA TERESA - VIOTA		
Barrio	La Tribuna		
Ciudad	Viota		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BANCO CREDIFINANCIERA SA		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 04/08/2025

Señor(es):

**BAN100 S.A**

Avalúo solicitado por: BAN 100 SAS

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 **BANCO CREDIFINANCIERA SA** ubicado en la SANTA TERESA - VIOTA La Tribuna, de la ciudad de Viota.

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 \$80,179,377 pesos m/cte (Ochenta millones ciento setenta y nueve mil trescientos setenta y siete).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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 de terreno	7.04	M2	\$11,389,116.00	100.00%	\$80,179,376.64
TOTALES					100%	\$80,179,377

Valor en letras  
Ochenta millones ciento setenta y nueve mil trescientos setenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO  
RAANro: AVAL-1018458776 C.C: 1018458776  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-08-04 19:40:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	12,267,046	0	Valor del avalúo en UVR	222,883.07
Proporcional	80,179,377	0	Valor asegurable	80,179,377
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	60

Observación

En la anotación 12 del certificado aportado, relacionan un valor de trasferencia por \$865,427,200, desconocemos las condiciones de dicha negociación, o porque adoptaron ese valor, para el registro del predio. El enfoque del presente informe es el valor comercial, cuanto esta dispuesto a pagar alguien por un activo, sin presiones, libremente, y cuando encontramos que el predio es protección total, sin oportunidad de ser explotado, ya sea agrícola o ganadero, en otras palabras intocable, da como resultado, el valor comercial adoptado en el presente informe.

Aunque según el ordenamiento territorial la ubicación corresponde a la vereda La Tribuna, en la visita técnica y en el certificado de libertad el predio figura en la vereda Santa Teresa. Adicionalmente, según información recolectada en campo, el sector presenta algunas problemáticas de seguridad.

El acceso al predio se realiza únicamente a pie, con un recorrido aproximado de una hora desde la carretera veredal más cercana.

Nota sobre la afectación ambiental según Certificado de Tradición y Libertad

Según consta en la anotación No. 006 del Certificado de Tradición y Libertad, con fecha del 8 de julio de 2014 y radicación 2014-166-6-4392, se registra una limitación al dominio y uso del predio, correspondiente a una afectación ambiental del 100% sobre un área de 7.14

hectáreas. Esta afectación se encuentra asociada a la **declaratoria del Distrito de Manejo Integrado de Cuchilla de Peñas Blancas y del Subia**, establecida mediante el Acuerdo CAR 026 de 1993 y aprobada por la Resolución 112 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

Dicha declaratoria implica una **restricción total para usos distintos a los permitidos en áreas de manejo ambiental**, limitando las posibilidades de desarrollo, urbanización o cambio de uso del suelo, en cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. La limitación fue oficializada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), mediante el oficio 20142116045 del 26 de junio de 2014, en el marco de sus competencias como autoridad ambiental regional.

**Jurídica: Nota sobre la afectación ambiental según Certificado de Tradición y Libertad** Según consta en la anotación No. 006 del Certificado de Tradición y Libertad, con fecha del 8 de julio de 2014 y radicación 2014-166-6-4392, se registra una limitación al dominio y uso del predio, correspondiente a una afectación ambiental del 100% sobre un área de 7.14 hectáreas. Esta afectación se encuentra asociada a la **declaratoria del Distrito de Manejo Integrado de Cuchilla de Peñas Blancas y del Subia**, establecida mediante el Acuerdo CAR 026 de 1993 y aprobada por la Resolución 112 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente. Dicha declaratoria implica una **restricción total para usos distintos a los permitidos en áreas de manejo ambiental**, limitando las posibilidades de desarrollo, urbanización o cambio de uso del suelo, en cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. La limitación fue oficializada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), mediante el oficio 20142116045 del 26 de junio de 2014, en el marco de sus competencias como autoridad ambiental regional.

**Entorno:** El entorno del predio se localiza en una zona de protección forestal, sin presencia de vías vehiculares, lo que limita el acceso únicamente a pie. La zona presenta condiciones de inseguridad. No se identifican equipamientos cercanos de tipo comercial, educativo o asistencial.

#### **Nota sobre la afectación ambiental según Certificado de Tradición y Libertad**

Según consta en la anotación No. 006 del Certificado de Tradición y Libertad, con fecha del 8 de julio de 2014 y radicación 2014-166-6-4392, se registra una limitación al dominio y uso del predio, correspondiente a una afectación ambiental del 100% sobre un área de 7.14 hectáreas. Esta afectación se encuentra asociada a la **declaratoria del Distrito de Manejo Integrado de Cuchilla de Peñas Blancas y del Subia**, establecida mediante el Acuerdo CAR 026 de 1993 y aprobada por la Resolución 112 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

Dicha declaratoria implica una **restricción total para usos distintos a los permitidos en áreas de manejo ambiental**, limitando las posibilidades de desarrollo, urbanización o cambio de uso del suelo, en cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. La limitación fue oficializada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), mediante el oficio 20142116045 del 26 de junio de 2014, en el marco de sus competencias como autoridad ambiental regional.

GENERAL					
Código	LRBAN100_04	Propósito	Actualización	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	BAN100 S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900200960-9	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BAN 100 SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900200960-9	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	BANCO CREDIFINANCIERA SA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9002009609	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	SANTA TERESA - VIOTA				
Conjunto	Vereda La Tribuna				
Ciudad	Viota	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	La Tribuna	Ubicación	Terreno
Tipo Inmueble	Finca-Terreno	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Aunque según el ordenamiento territorial la ubicación corresponde a la vereda La Tribuna, en la visita técnica y en el certificado de libertad el predio figura en la vereda Santa Teresa. Adicionalmente, según información recolectada en campo, el sector presenta algunas problemáticas de seguridad.</p> <p>El acceso al predio se realiza únicamente a pie, con un recorrido aproximado de una hora desde la carretera veredal más cercana.</p> <p><b>Nota sobre la afectación ambiental según Certificado de Tradición y Libertad</b></p> <p>Según consta en la anotación No. 006 del Certificado de Tradición y Libertad, con fecha del</p>				

8 de julio de 2014 y radicación 2014-166-6-4392, se registra una limitación al dominio y uso del predio, correspondiente a una afectación ambiental del 100% sobre un área de 7.14 hectáreas. Esta afectación se encuentra asociada a la **declaratoria del Distrito de Manejo Integrado de Cuchilla de Peñas Blancas y del Subia**, establecida mediante el Acuerdo CAR 026 de 1993 y aprobada por la Resolución 112 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

Dicha declaratoria implica una **restricción total para usos distintos a los permitidos en áreas de manejo ambiental**, limitando las posibilidades de desarrollo, urbanización o cambio de uso del suelo, en cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. La limitación fue oficializada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), mediante el oficio 20142116045 del 26 de junio de 2014, en el marco de sus competencias como autoridad ambiental regional.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Protección	Piso inmueble	0														
Clase inmueble	Finca	Otro	N/A	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.																
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>7.04</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	7.04	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	HA	7.04															
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I															
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>N/A</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	N/A	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>7.04</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	7.04
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	N/A															
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	HA	7.04															
Forma Geometrica	Irregular	Frente	.														
Fondo	.	Relación frente fondo	.														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	DECRETO No 69 de 2011
Area Del Lote	7.04 ha
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Conservación y protección ambiental
Uso Compatible Norma	Conservación y protección ambiental
Uso Condicionado Norma	no
Uso Prohibido Norma	todos los demás
Tratamiento	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Alta
Suelos De Proteccion	Si 100%
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p><b>DECRETO No 69 de Diciembre 21 de 2011</b>            “POR EL CUAL SE AJUSTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VIOTÁ ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 027 DE 2001”</p> <hr/> <p><b>ARTÍCULO 21. Suelo de Protección</b></p> <p>Constituidos por las zonas y áreas de terrenos con características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o las áreas de amenazas y riesgos no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.</p> <hr/> <p><b>CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL (DECRETO 3600 DE 2008)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Áreas de conservación y protección ambiental               <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas</li> <li>1.2. Áreas de reserva forestal</li> <li>1.3. Áreas de manejo especial</li> <li>1.4. Áreas de especial importancia eco sistémica</li> </ul> </li> </ul>

2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios
5. Áreas de amenaza y riesgo Alto

## **ARTÍCULO 65. Plan de protección, recuperación y conservación de la estructura ecológica principal con influencia rural**

El plan de protección, recuperación y conservación de la Estructura Ecológica Principal con influencia rural es el conjunto de acciones, organizadas en programas y proyectos, a través de las cuales se garantizará el logro de los objetivos consignados en el Art. 14 del presente Acuerdo, con especial énfasis en el suelo rural. Los grandes programas previstos con miras al desarrollo y consolidación de la estructura ecológica de influencia rural, son los siguientes:

1. Protección y conservación de la vocación protectora y productora de las áreas forestales protectoras productoras, en busca de una relación equilibrada entre las dos actividades, la protección y la producción forestal, evitando que, particularmente la actividad productora, prepondere sobre la protectora, comprometiendo la función ecológica de dichas áreas.
2. Protección, recuperación y conservación de áreas de periféricas de nacimientos y áreas de ronda hídrica.
3. Delimitación y protección de áreas de cuerpos de agua.
4. Elaboración de estudios técnicos para la zonificación de amenazas, la evaluación de la vulnerabilidad y la zonificación de riesgos en el Municipio.
5. Incorporación del Plan de manejo ambiental del Distrito de Manejo Integrado de Peñas Blancas y Subia, el cual incluirá la zonificación y el régimen de usos para la zona, documentos técnicos y cartografía respectiva, a través de Decreto del Municipio.

La Estructura Ecológica Principal a que hace referencia este artículo, es la misma que se desarrolla en el título I, o componente general del presente Acuerdo de los artículos 13, 14 y 15, según el mapa CG-02.

## **ARTÍCULO 107. Zonas de Reserva**

Son zonas de reserva las áreas del municipio que de conformidad con el presente Esquema de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan, sean necesarias para la futura construcción o ampliación de

obras o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública o para protección ambiental a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

**Parágrafo:** La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el presente artículo se hará mediante decreto expedido por el Alcalde Municipal, con sujeción al régimen jurídico del suelo de protección regulado en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

### **ARTÍCULO 13. Definición – Estructura Ecológica Principal**

La estructura ecológica es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. La Estructura Ecológica Principal es la que aparece en el mapa No. FR-02.

### **ARTÍCULO 14. Objetivos de la Estructura Ecológica Principal**

Son objetivos específicos de la estructura ecológica principal, los siguientes:

- Determinar el soporte ambiental para la definición del modelo de ocupación del territorio.
- Establecer el soporte natural para el flujo energético ecosistémico y la permanencia de la biodiversidad.
- Conservar y proteger el patrimonio natural y paisajístico del municipio, que contribuyen a la formación de la malla ambiental urbana y rural.
- Ordenar y generar los elementos naturales para la definición del sistema de espacio público de Viotá.
- Determinar las áreas de gran valor ambiental y que son soporte a la sostenibilidad del territorio.
- Priorizar las acciones sobre el territorio en materia de recuperación y restauración del patrimonio natural y ecosistémico.
- Identificar las áreas verdes que generan servicios ambientales y promueven la conectividad ecológica.
- Concertar espacial y funcionalmente las áreas del sistema de áreas protegidas a fin de aumentar la oferta ambiental del territorio y conformar la malla ambiental urbana y rural.

## **ARTÍCULO 15. Componentes de la Estructura Ecológica Principal**

La Estructura Ecológica Principal está conformada, por el Distrito de Manejo Integrado de Peñas Blancas y Subia, en la cual nacen importantes fuentes hídricas que surte de agua a la región del Tequendama y Alto Magdalena Cundinamarqués, el sistema de áreas protegidas y el sistema de parques, así como se relaciona a continuación:

## **ARTÍCULO 16. Áreas y suelos de protección para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales**

Corresponde a las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente, y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural y urbano del EOT, se establecerá las medidas para garantizar su conservación y protección, se identifican con el mapa FR-02.

**Parágrafo:** La administración municipal incorporará las disposiciones de zonificación y usos del Plan de Manejo Ambiental del Cerro Quininí, en lo que corresponde a la Jurisdicción del Municipio de Viotá. En un plazo de 2 meses luego de aprobado por el Consejo Directivo de la CAR.

## **Cuadro No. 6. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

### **Sistema de Áreas Protegidas – Convención Cartográfica**

#### **1. Sistema Hídrico**

- 1.1. Áreas periféricas a nacimientos, cauces, humedales, ríos y quebradas – RO
- 1.2. Áreas de infiltración para recarga de acuíferos – RA

#### **2. Sistema Orografico**

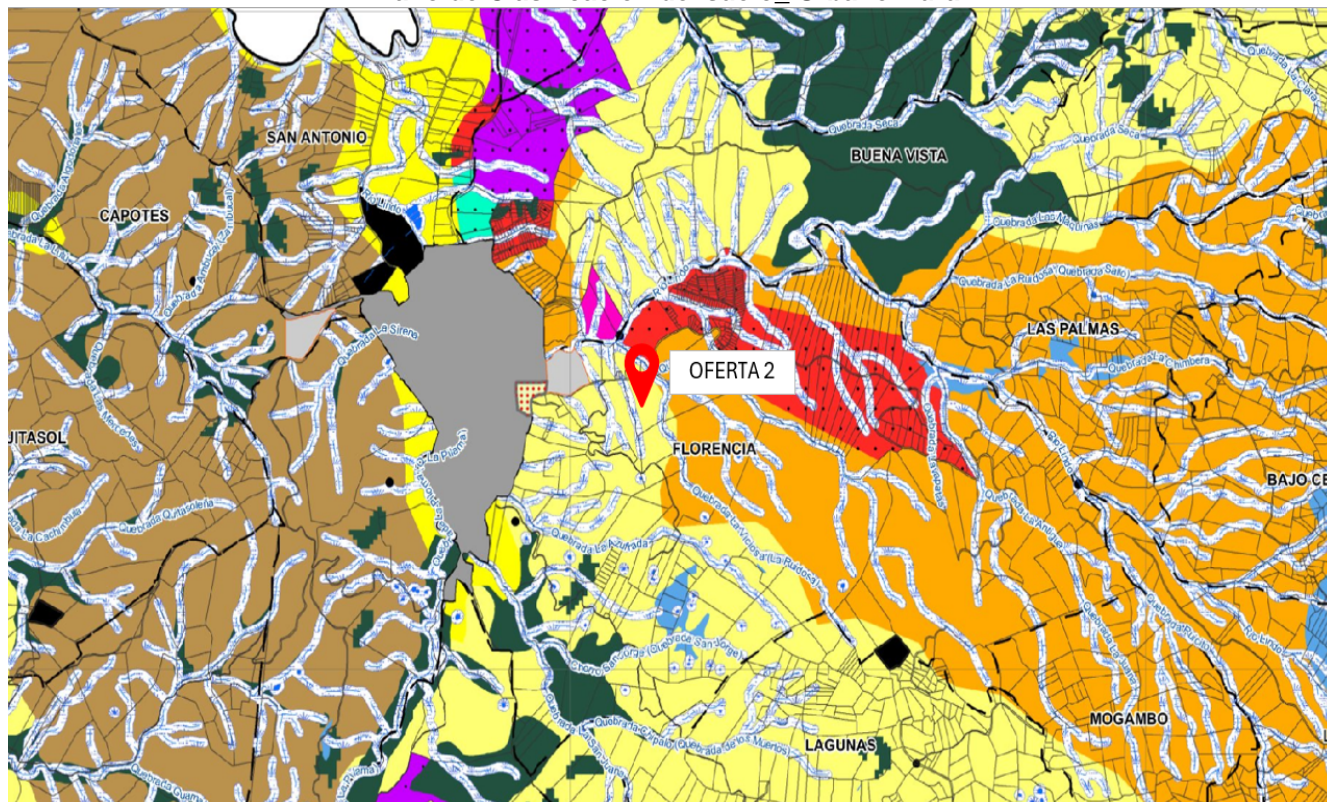
- 2.1. Reserva forestal protectora – RFP
- 2.2. Reserva forestal protectora-productora – RFPP
- 2.3. Distrito de Manejo Integrado de Peñas Blancas y Subia – DMI

#### **3. Sistema de Parques**

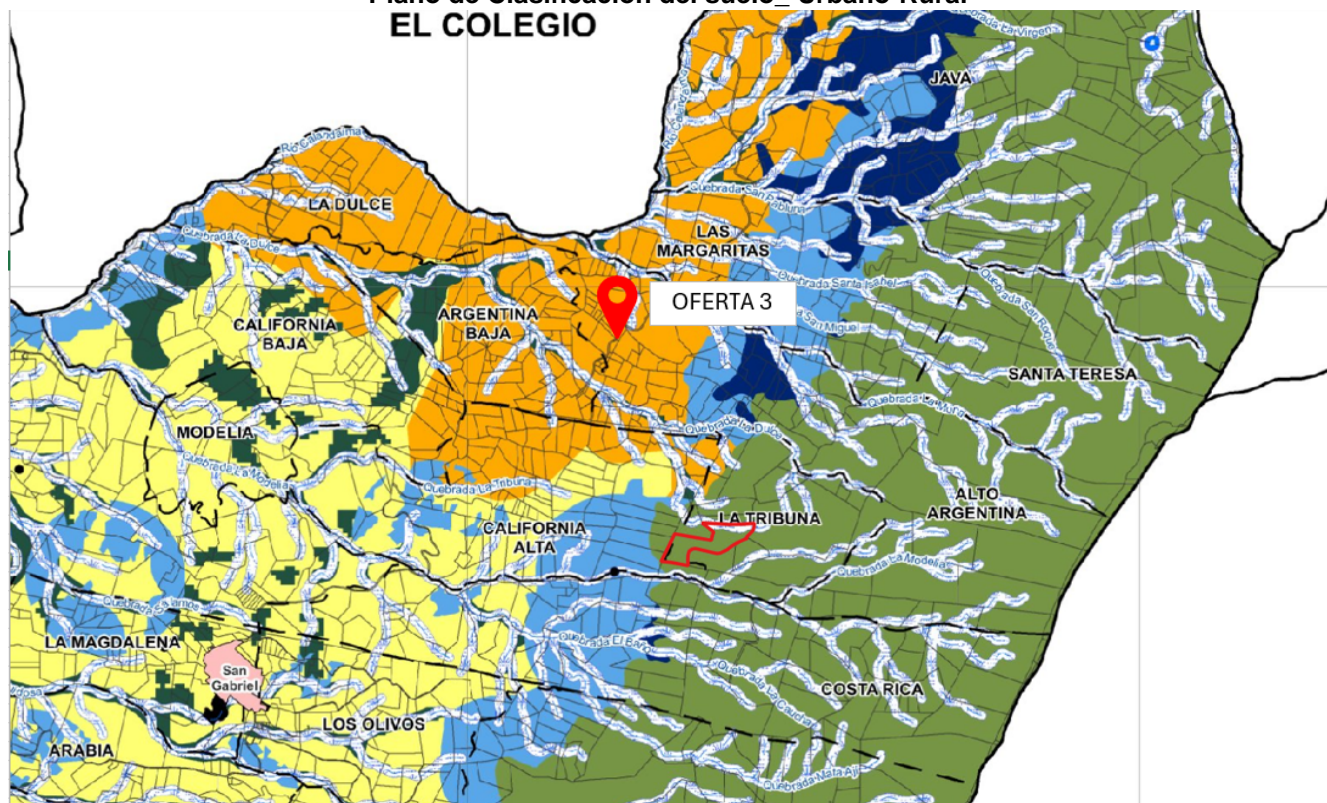
- 3.1. Parque Principal – PP
- 3.2. Corredores ecológicos – CE

## CRUCE CARTOGRÁFICO

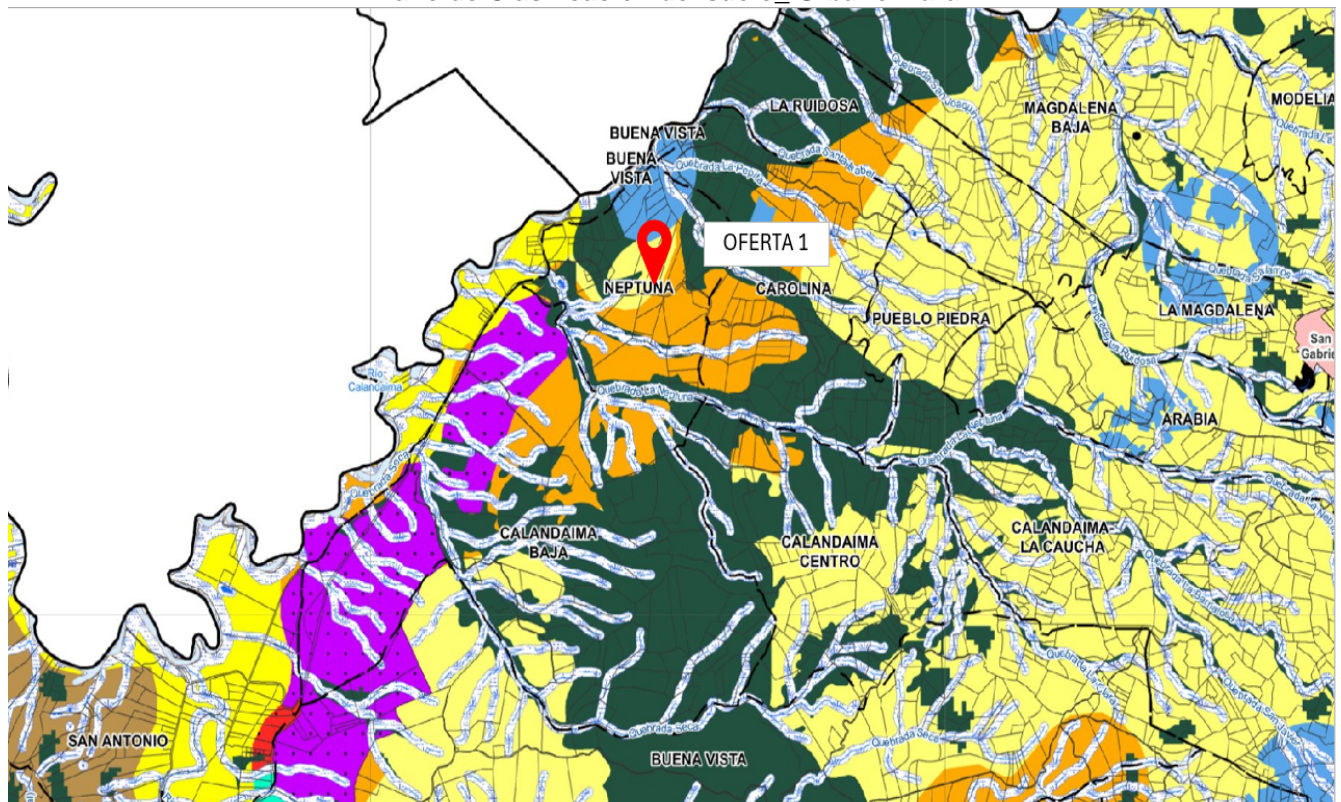
Plano de Clasificación del suelo \_ Urbano-Rural



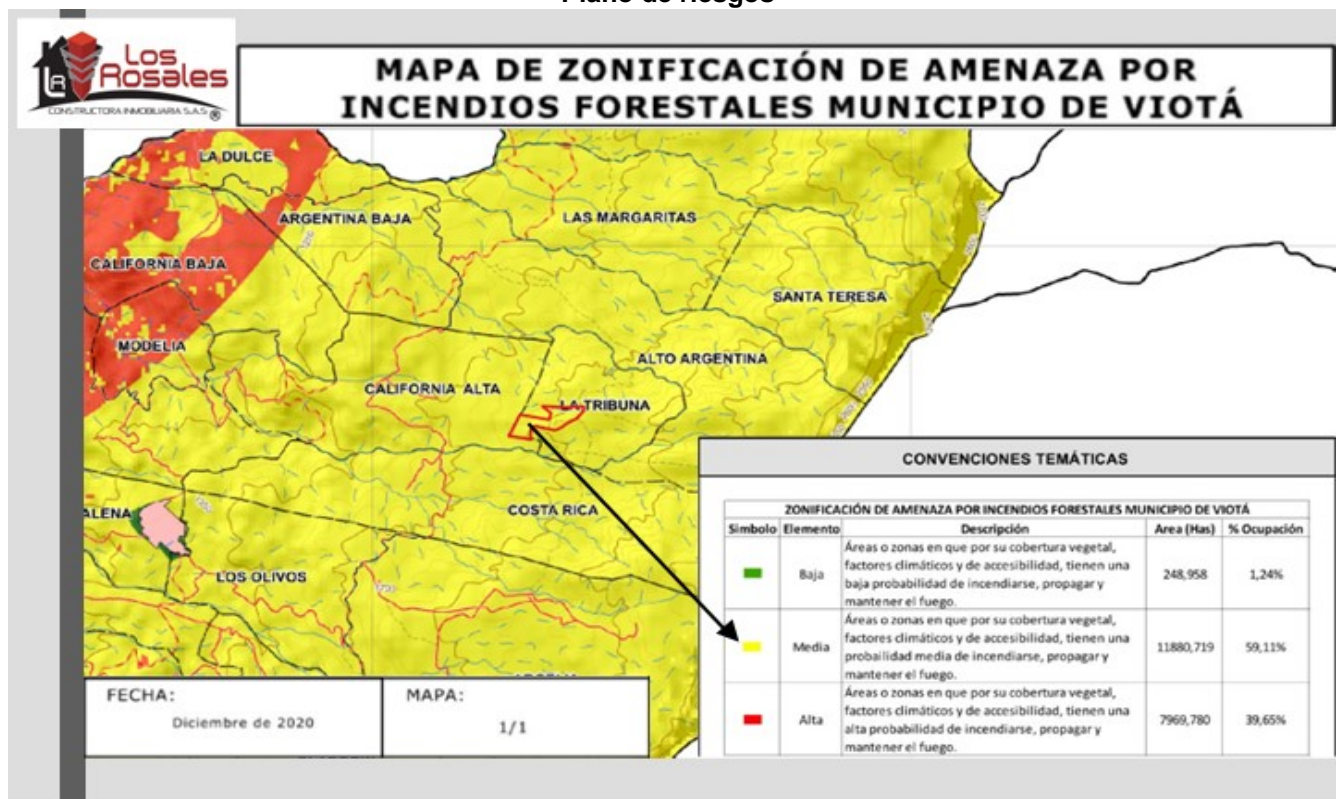
Plano de Clasificación del suelo \_ Urbano-Rural  
**EL COLEGIO**



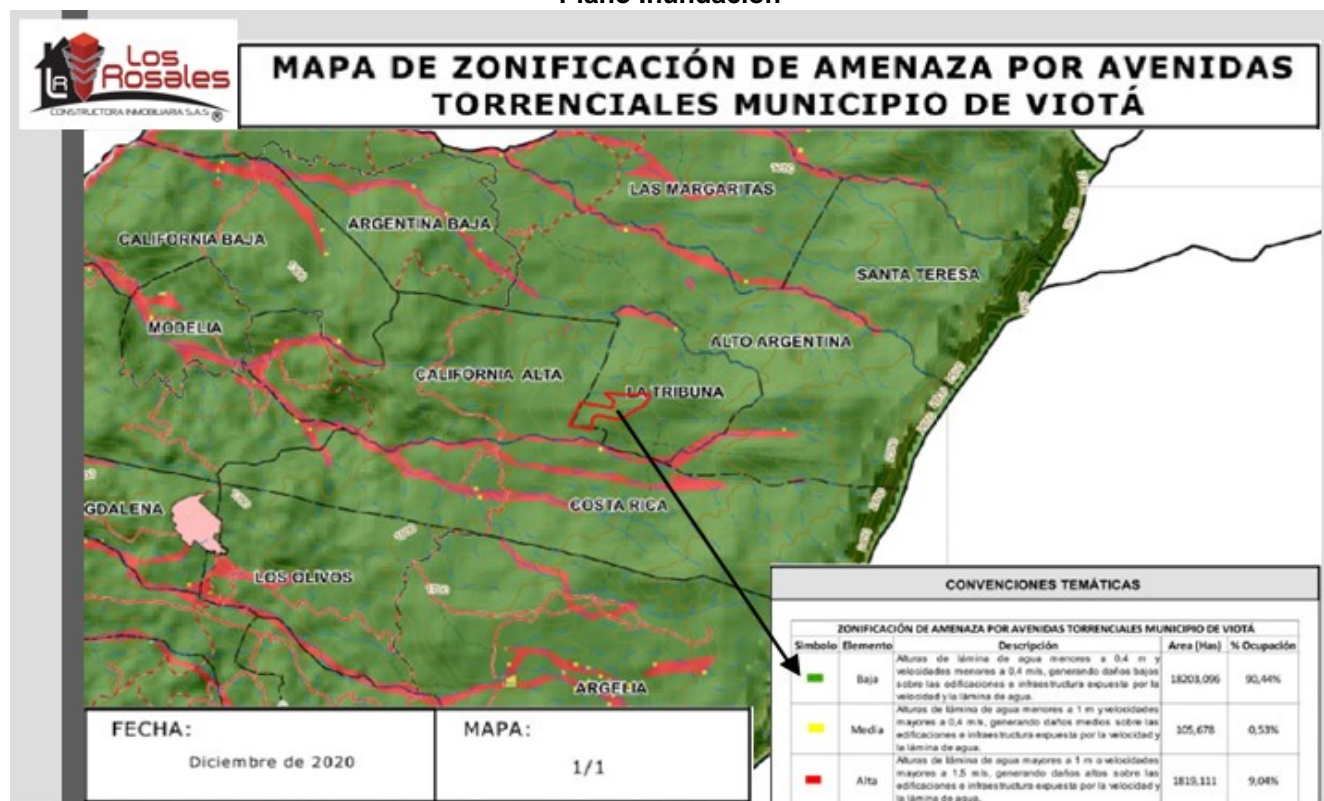
### Plano de Clasificación del suelo Urbano-Rural



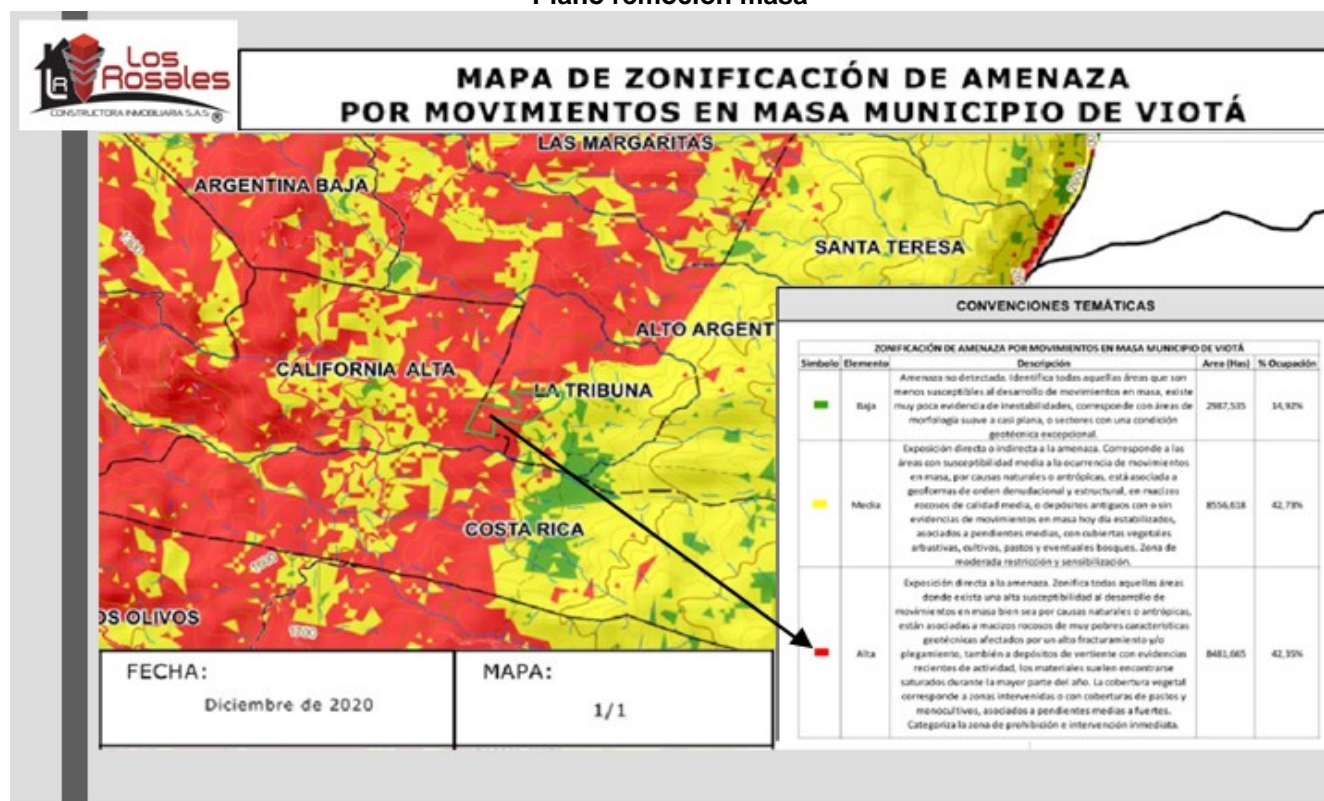
### Plano de riesgos



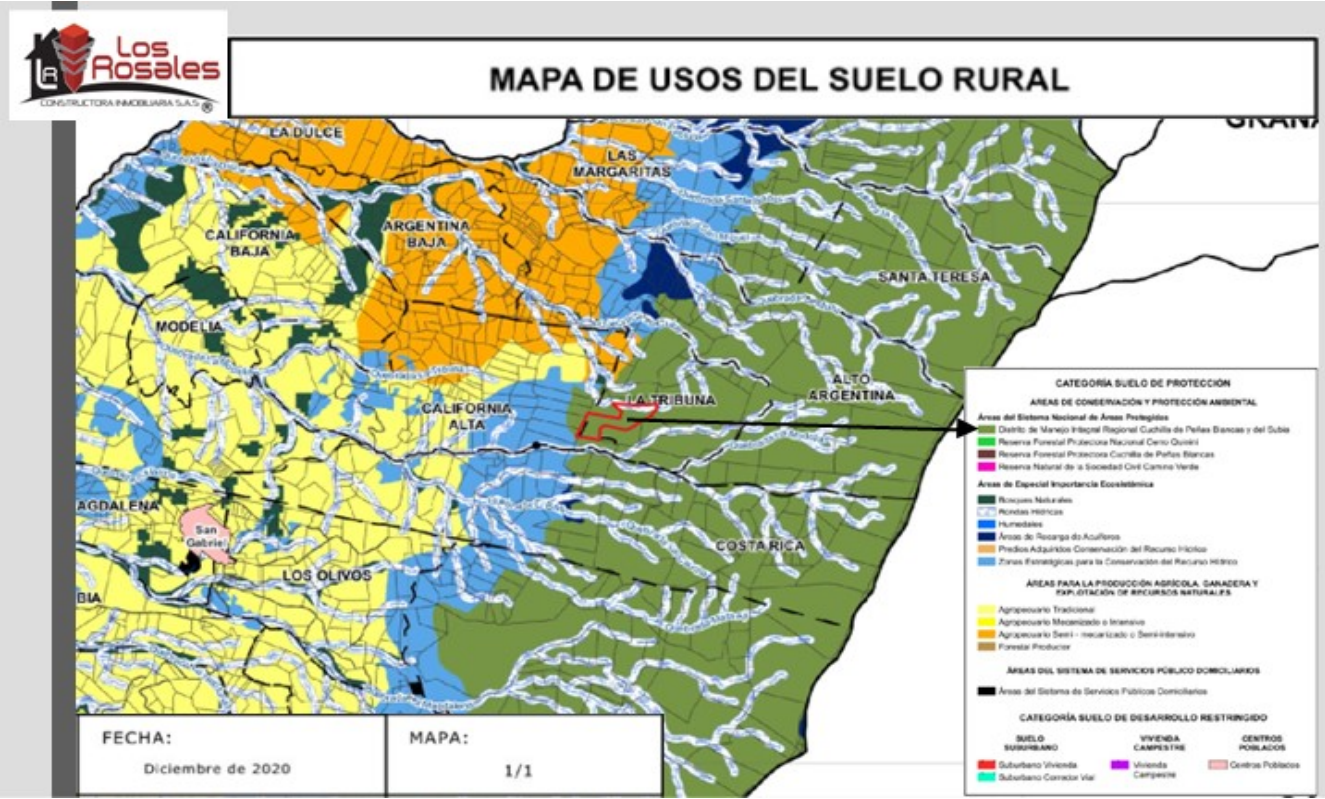
## Plano Inundación



## Plano remoción masa



Plano suelo protección



Plano suelo protección

METODO VALORACION RONDAS- MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL EN TIERRAS RURALES

Finca de cultivos permanentes valor de  $f = 0.12$

$$V = \frac{P \cdot A \cdot F \cdot R}{A + R}$$

$A$ : Área no afectada por la ronda.  
 $R$ : Área afectada por la ronda del río.  
 $P$ : Precio medio por hectárea de las fincas en la región (después de efectuar la homogeneización). Es el valor comparativo del mercado.  
 $F$ : Factor aplicable a la ronda: 10%, 30%, 50%, 80%, etc.

PROTECCION TOTAL  
valor de  $f = 0.12$

VALOR	V	
PRECIO HA ZONA	P	94.909.297,00
AREA NO AFECTADA(PRODUCTIVA)	A	0,00
FACTOR	F	0,12
AREA DE RONDA- PROTECCION	R	7,04

VALOR TERRENO RONDA	Ha	11.389.116,00
VALOR HA INTEGRAL-PROTECCION-PRODUCCION	Ha	11.389.116,00

d) VALOR COMERCIAL O DE MERCADO AMBIENTAL (VMA):

- Estrictamente hablando en los predios protegidos no hay mercado, porque no hay concurrencia, es decir, muchos oferentes y muchos demandantes. Al declarar de utilidad pública o zona protegida al predio, solamente el Estado le interesa comprarlo como bien público, sustrayendo el inmueble del dominio y uso privado. Al solo tener un demandante y muchos oferentes tenemos un MONOPOLIO. En monopolio y en monopolio no hay Valor de Mercado y por tanto no hay Valor Comercial en el sentido del art. 61 de la ley 388/97, para la adquisición de predios por enajenación voluntaria o por expropiación.
- Se debe crear entonces una condición lo más cercana al mercado para establecer el valor "comercial" que dice la ley y los decretos de avalúos (decreto 1420/96).

puede ser considerado para todas las fincas con la misma limitante. Aun considerando que no hay derecho de propiedad existe un derecho de usufructo a perpetuidad que se debe valorar. Recordemos que los bienes inmuebles se valoran en función del usufructo y no solamente en función de la propiedad.

Proponemos aplicar un factor de ponderación "F" que dependerá del uso de la finca. Este factor lo hemos obtenido en función de la poca o mediana productividad que puede obtener un propietario del área bajo ronda hídrica o técnica.

Así por ejemplo, en una finca de producción agrícola con cultivos permanentes (palma africana, café de azúcar, café, banano, frutales) no se puede utilizar la ronda de ríos y tiene un valor cercano a cero. Nosotros proponemos un valor de 10% ( $f = 0.10$ ) respecto al valor del terreno productivo y acondicionado para la plantación permanente.

Si la tierra está dedicada a cultivos transitorios (maíz, sorgo, algodón, arroz) en principio la ronda de ríos no debe ser cultivada, sin embargo el propietario la utiliza bajo el riesgo de asumir la pérdida por inundación. El factor que debemos aplicar es más alto y proponemos el 30% ( $f = 0.30$ ).

Pero si el terreno está dedicado a ganadería extensiva (potreritos con pasto mejorado) es seguro que las rondas del río son altamente productivas en pasto debido a la humedad y aunque se pueden presentar riesgos de inundación, es la zona preferida por el ganado. No obstante dadas las limitaciones y riesgos de inundación proponemos aplicar un factor que sea entre 50% y 80% del valor de la finca ( $f = 0.5$  a  $0.8$ ). Este factor dependerá del uso que le pueda dar el ganadero a la zona, si es permanente podría llegar hasta el 0.8. No le damos factor 1.0 porque existe la limitación en el derecho de propiedad de acuerdo con la legislación colombiana.

El experto evaluador Francisco Ochoa, apoyándose en la experiencia de las zonas ganaderas de la Costa Atlántica colombiana, y los perfiles de la Ley de Propiedad Rústica de los Llanos Orientales, proponemos aplicar un factor de 1.0 porque estas son las mejores zonas de las tierras ganaderas.

99

ANÁLISIS DE BIENES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, FUENTE INSTITUCIONAL

FACTOR	PRINCIPIO	TIPO DE CULTIVO
F=10%	No se puede utilizar la ronda de río	Cultivos permanentes: palma africana, café de azúcar, café, banano, frutales
F=30%	No debe ser cultivada, sin embargo, el propietario la utiliza bajo el riesgo de asumir la pérdida por inundación	Cultivos transitorios: maíz, sorgo, algodón y arroz
F=50% a 80%	Altamente productivos en pasto debido a la humedad y aunque se pueden presentar riesgos por inundación, es la zona preferida por el ganado	Ganadería extensiva: potreritos con pasto mejorado Si el uso es permanente puede llegar hasta el 80%

Bibliografía: Oscar A. Borrero Ochoa y otros (1a edición 2007-Reimpreso 2020). Avalúo de terrenos de protección ambiental y uso institucional. Bhandar Editores.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
OFICIO2024-01-761 937DEL27-08-2024	EscrituraResolucion	27/08/2024	ADJUDICACIÓN EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
166-129	15/10/2024	25878000100000012004 7000000000	Finca

Observación	<p><b>Nota sobre la afectación ambiental según Certificado de Tradición y Libertad</b></p> <p>Según consta en la anotación No. 006 del Certificado de Tradición y Libertad, con fecha del 8 de julio de 2014 y radicación 2014-166-6-4392, se registra una limitación al dominio y uso del predio, correspondiente a una afectación ambiental del 100% sobre un área de 7.14 hectáreas. Esta afectación se encuentra asociada a la <b>declaratoria del Distrito de Manejo Integrado de Cuchilla de Peñas Blancas y del Subia</b>, establecida mediante el Acuerdo CAR 026 de 1993 y aprobada por la Resolución 112 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.</p> <p>Dicha declaratoria implica una <b>restricción total para usos distintos a los permitidos en áreas de manejo ambiental</b>, limitando las posibilidades de desarrollo, urbanización o cambio de uso del suelo, en cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. La limitación fue oficializada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), mediante el oficio 20142116045 del 26 de junio de 2014, en el marco de sus competencias como autoridad ambiental regional.</p>
-------------	--

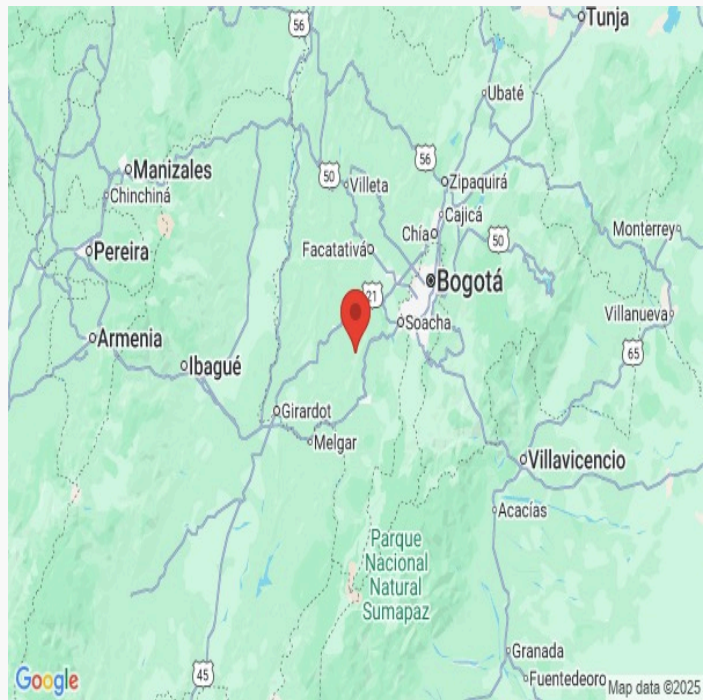
DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	NO	NO	Alumbrado	NO
Acueducto	NO	NO	Arborizacion	NO
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	SI
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO
CARACTERISTICAS				

Uso predominante	Otro	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay		Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	No hay		Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	No hay				
Comercial	No hay				
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno del predio se localiza en una zona de protección forestal, sin presencia de vías vehiculares, lo que limita el acceso únicamente a pie. La zona presenta condiciones de inseguridad. No se identifican equipamientos cercanos de tipo comercial, educativo o asistencial.				

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: SANTA TERESA - VIOTA | La Tribuna | Viota | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.483644  
GEOGRAFICAS : 4° 29' 1.1178''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.427272  
GEOGRAFICAS : 74° 25' 38.1792''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vda Calandaima	\$260,000,000	0.9	\$234,000,000	3114636729	2.1	200	\$200,000	\$40,000,000
2	Vda Arg. Baja	\$300,000,000	0.90	\$270,000,000	3107548812	1.4	140	\$1,000,000	\$140,000,000
3	Vda Jaba	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3157246224	1.9600	120	\$1,000,000	\$120,000,000
Del inmueble						7.04			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$194,000,000	\$92,380,952	1.0	1.0	1.00	\$92,380,952.38
2	\$130,000,000	\$92,857,143	1.0	1.0	1.00	\$92,857,142.86
3	\$195,000,000	\$99,489,796	1.0	1.0	1.00	\$99,489,795.92
					PROMEDIO	\$94,909,297
					DESV. STANDAR	\$3,973,967.38
					COEF. VARIACION	4.19%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$14,236,395.00	AREA	7.04	TOTAL	\$100,224,220.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$100,224,220.80					

Observaciones:

Las muestras de mercado utilizadas en el presente estudio corresponden a predios con uso de suelo Agropecuario. Se identifican diferencias sustanciales en cuanto a su localización y vocación productiva, ya que dichos predios cuentan con acceso directo a vías veredales, lo que favorece su aprovechamiento económico y operativo. En contraste, el predio valorado presenta condiciones de accesibilidad significativamente restringidas, dado que su única vía de acceso es peatonal, y se requiere caminar aproximadamente una hora desde la carretera veredal más cercana. Esta condición limita el transporte de insumos, la movilidad de personas y la funcionalidad del predio, afectando negativamente su potencial de uso.

Enlaces:

- 1.-[https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1615348765-vendo-finca-viota-\\_JM](https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1615348765-vendo-finca-viota-_JM)
- 2.-[https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1627732225-finca-hermosa-bordeada-por-rio-de-gran-caudal-gran-potencial-para-proyecto-ecoturistico-2-fanegadas-con-varios-tipos-de-frutales-clima-muy-agradable-ambiente-muy-tranquilo-propicio-para-descansar-\\_JM#polycard\\_client=search:nordic&position=1&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=49dacbd0-20ab-400a-b0f9-09f7824bf6cd](https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1627732225-finca-hermosa-bordeada-por-rio-de-gran-caudal-gran-potencial-para-proyecto-ecoturistico-2-fanegadas-con-varios-tipos-de-frutales-clima-muy-agradable-ambiente-muy-tranquilo-propicio-para-descansar-_JM#polycard_client=search:nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=49dacbd0-20ab-400a-b0f9-09f7824bf6cd)

## PROTECCION

## METODO VALORACION RONDAS- MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL EN TIERRAS RURALES

Finca de cultivos permanentes valor de  $f = 0.12$

$$V = \frac{PA + FPR}{A + R}$$

A: área no afectada por la ronda.  
 R: área afectada por la ronda del río.  
 P: precio medio por hectárea de las fincas en la región (luego de efectuar la homogeneización). Es el valor comparativo del mercado.  
 F: Factor aplicable a la ronda: 10%, 30%, 50%, 80%, etc.

## PROTECCION TOTAL

valor de  $f = 0.12$

VALOR	V	
PRECIO HA ZONA	P	94.909.297,00
AREA NO AFECTADA(PRODUCTIVA)	A	0,00
FACTOR	F	0,12
AREA DE RONDA- PROTECCION	R	7,04

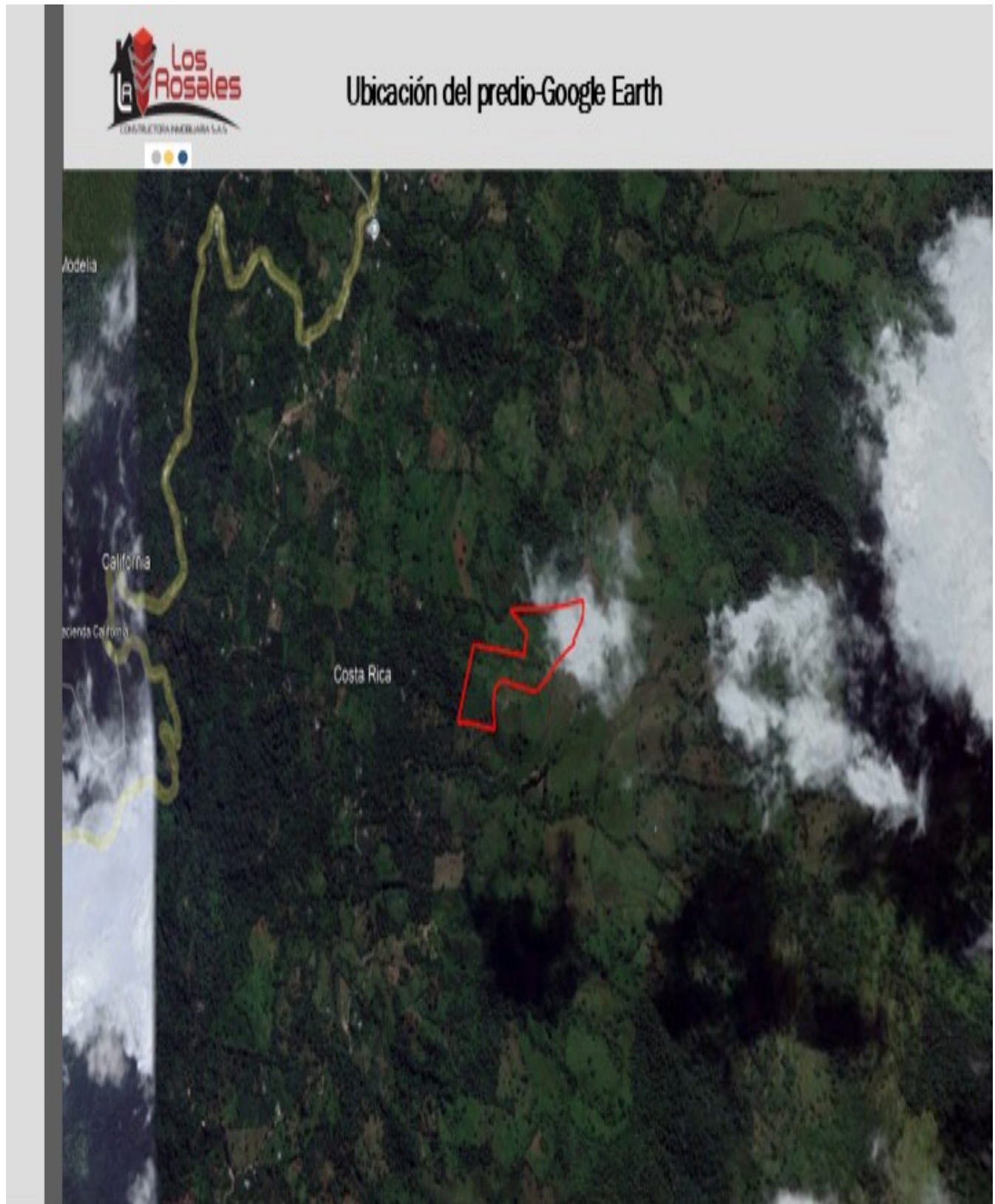
VALOR TERRENO RONDA	Ha	11.389.116,00
VALOR HA INTEGRAL-PROTECCION-PRODUCCION	Ha	11.389.116,00

## d) VALOR COMERCIAL O DE MERCADO AMBIENTAL (VMA):

- Estrictamente hablando en los predios protegidos no hay mercado, porque no hay concurrencia, es decir, muchos oferentes y muchos demandantes. Al declarar de utilidad pública o zona protegida al predio, solamente al Estado le interesa comprarlo como bien público, sustrayendo el inmueble del dominio y uso privado. Al solo tener un demandante y muchos oferentes tenemos un MONOPSONIO. En monopsonio y en monopolio no hay Valor de Mercado y por tanto no hay Valor Comercial en el sentido del art. 61 de la ley 388/97, para la adquisición de predios por enajenación voluntaria o por expropiación.
- Se debe crear entonces una condición lo más cercana al mercado para establecer el valor "comercial" que dice la ley y los decretos de avalúos (decreto 1420/98).

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Entorno



Entorno



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



## FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



VÃa veredal mas cercana



VÃa veredal mas cercana



## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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 SALVEDADE 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, informada por el 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 LRBAN100\_04



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410159932102281466 Nro Matrícula: 166-129  
Pagina 1 TURNO: 2024-166-1-48892

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 10:08:10 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: 166 - LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: VIOTA VEREDA: SANTA TERESA  
FECHA APERTURA: 06-11-1976 RADICACIÓN: 76-002254 CON: OFICIO DE: 20-01-1988  
CODIGO CATASTRAL: 258780001000000120047000000000COD CATASTRAL ANT: 25878000100120047000  
NUPRE: BEA0001HKDC  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
GLOBO DE TERRENO QUE MIDE 7 HTRS 400 M2, EL CUAL HACE PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO SANTA HELENA, UBICA DO EN LA VEREDA DE SANTA TERESA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE VIOTA, LLAMADO SANTA TERESA Y ALINDERADO ASI: POR LA CABECERA LIMITA EN PARTE CON EL CA MINO DE HERRADURA, Y EN PARTE CON TIERRAS DE FERMIN CAÑON GIL; POR OTRO COSTADO, BAJANDO POR CERCA DE ALAMBRE, LIMITA CON LOTE VENDIDO A ERNESTO DIAZ, Y CON PREDIO DE JOSE VICENTE CASTRO; POR EL PIE, LIMITA EN PARTE CON FERMIN CAÑON GIL, Y EN PARTE CON ALFONSO DAZA, POR CERCA DE ALAMBRE; Y POR EL UL TIMO COSTADO; EN RECTA, LIMITE CON LOTE VENDIDO O CAYETANO AMAYA Y ENCIERRA.

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:  
COMPLEMENTACION DE LA TRADICION: POR ESCR. 7048, CORRIDA EN LA NOT.4. DE BOGOTA, EL 28 DE DICIEMBRE DE 1968, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1969, EN EL LIB. 1., FL 460 #68, CI- PRIANO ARENAS CHACON Y MAURICIO ESPITIA MUÑOZ DE COMUN ACUERDO HAN RESUELTO TERMINAR LA COMUNIDAD EXISTENTE ENTRE ELLO, SOBRE EL PREDIO LLAMASO SANTA TERESA, UBICADO EN JURISDICCION DEL MPIO DE VIOTA, COMPUESTO POR TRES LOTES DE TERRENO LLAMADOS LAS MARGARITAS, SANTA TERESA Y EL INICIADOR. EN DICHA PARTICION LE FUE ADJUDICADO A MAURICIO ESPITIA MUÑOZ, EL PREDIO LLAMADO SANTA TERESA, DEL CUAL FUE SEGREGADO TAMBIEN SANTA TERESA EN MENCION. CIRPIANO ARENAS CHACON, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CIPRIANO ARENAS Y MARGARITA CHACON DE ARENAS, EL CUAL SE PROTOCOLIZO POR MEDIO DE LA ESCR.768, CORRIDA EN LA NOT. DE LA MESA EL 16 DE AGOSTO DE 1963 REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DEL MISMO AÑO EN EL LIB. 1., FL 30 #58 Y MAURICIO ESPITIA MUÑOZ ES PROPIETARIO DEL RESTO DEL INMUEBLE SANTA TERESA, POR COMPRA QUE HIZO A LEONILDE, WALDINA, JULIO, VICENTE Y JOSE MANUEL ARENAS CHACON. CONFORME A LA ESCR.6708, DE 30 DE DICIEMBRE DE 1967, DE LA NOT. 4. DE BGTA, REGISTRADA EL 19 DE FEB.DE 1968, EN EL LIB.1., FL 339 #108.

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: RURAL  
1) SANTA TERESA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-11-1976 Radicación: S/N  
Doc: ESCRITURA 1.010 DEL 31-10-1976 NOTARIA DE LA MESA VALOR ACTO: \$40,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410159932102281466 Nro Matrícula: 166-129  
Pagina 2 TURNO: 2024-166-1-48892

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 10:08:10 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

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

DE: ESPITIA MUÑOZ MAURICIO

A: CAÑON DAZA DE VELANDIA RUTH X

A: CAÑON DAZA ROSALBA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-01-1988 Radicación: 00226

Doc: OFICIO 007 DEL 20-01-1988 JUZG. PROMISCOU MPAL DE EL COLEGIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR

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

DE: VEGA MARIA DEL CARMEN

A: CAÑON DAZA ROSALBA X

A: MUÑOZ SILDANA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-12-1989 Radicación: 04779

Doc: OFICIO 857 DEL 18-12-1989 JUZ. PROMISCOU MUNICIPAL DE EL COLEGIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR

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

DE: VEGA MARIA DEL CARMEN

A: CAÑON DAZA ROSALBA X

A: MUÑOZ SILDANA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-12-1989 Radicación: 04780

Doc: ESCRITURA 736 DEL 03-05-1989 NOTARIA DE LA MESA VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAÑON DAZA DE VELANDIA RUTH

DE: CAÑON DAZA ROSALBA

A: REYES SIERRA BENJAMIN X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-11-2009 Radicación: 2009-166-6-7279

Doc: ESCRITURA 2725 DEL 28-10-2009 NOTARIA UNICA DE LA MESA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: REYES SIERRA BENJAMIN CC# 3003644

A: REYES RAMOS GERMAN CC# 11210414 X 50% \$3.384.000



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2410159932102281466**

**Nro Matrícula: 166-129**

Pagina 3 TURNO: 2024-166-1-48892

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 10:08:10 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

**A: REYES RAMOS GONZALO**

**CC# 457255**

**X 50% \$3.384.000**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-07-2014 Radicación: 2014-166-6-4392

Doc: OFICIO 20142116045 DEL 26-06-2014 CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0365 DECLARACIÓN, ALINDERACIÓN Y CREACIÓN DE DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO.  
LIMITACION AL USO EN 7.14 HAS (EQUIVALENTE A UN 100 %) AFECTACION POR CAUSA DE CATEGORIAS AMBIENTALES, POR LA DECLARATORIA DEL DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO CUCHILLA DE PEÑAS BLANCAS Y DEL SUBIA, SEGUN ACUERDO CAR 026 DE 1993 (APROBADO MEDIANTE RESOLUCION 112 DE 1994 DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE).

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

DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA CAR SUBDIRECCION ADMINISTRACION DE RECURSOS NATURALES

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 08-03-2017 Radicación: 2017-166-6-1660

Doc: ESCRITURA 32 DEL 16-01-2017 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$52,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: REYES RAMOS GERMAN

CC# 11210414

DE: REYES RAMOS GONZALO

CC# 457255

**A: ALFONSO BOHORQUEZ JORGE**

**CC# 19227113 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-166-6-5025

Doc: OFICIO 913 DEL 21-05-2021 JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL NO. 2021-00158-00.

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

DE: BANCO CREDIFINANCIERA SA NIT 9002009609

**A: ALFONSO BOHORQUEZ JORGE**

**CC# 19227113 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 29-05-2023 Radicación: 2023-166-6-4195

Doc: AUTO 2023-01-166622 DEL 30-03-2023 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0481 INICIO DE PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL ART. 47 LEY 1116 DE 2006 ( TAMBIÉN RELACIONAL EN EL OFICIO EL ACTA 2023-01-159148 DE 28 DE MARZO DE 2023)

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

**A: ALFONSO BOHORQUEZ JORGE**

**CC# 19227113 X**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410159932102281466 Nro Matrícula: 166-129  
Pagina 4 TURNO: 2024-166-1-48892

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 10:08:10 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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-09-2024 Radicación: 2024-166-6-7548  
Doc: OFICIO 2024-01-761937 DEL 27-08-2024 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: BANCO CREDIFINACIERA SA NIT 9002009609

A: ALFONSO BOHORQUEZ JORGE CC# 19227113 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-09-2024 Radicación: 2024-166-6-7548  
Doc: OFICIO 2024-01-761937 DEL 27-08-2024 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: ALFONSO BOHORQUEZ JORGE CC# 19227113 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-09-2024 Radicación: 2024-166-6-7548  
Doc: OFICIO 2024-01-761937 DEL 27-08-2024 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$865,427,200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0181 ADJUDICACIÓN EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL ART. 58 LEY 1116 DE 2006

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

A: BANCO CREDIFINACIERA SA NIT. 9002009609 X (100%) VALOR

ADJUDICAR \$865,427,200.00

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-166-3-112 Fecha: 14-11-2010  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 11-10-2023  
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC ACC, RES. 70 DEL 10-11-2021 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05-08-2016  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2410159932102281466**

**Nro Matrícula: 166-129**

Pagina 5 TURNO: 2024-166-1-48892

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 10:08:10 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: 2024-166-1-48892**

**FECHA: 15-10-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**JUAN FERNANDO QUINTERO OCAMPO**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



PIN de Validación: b6c60abf



### **Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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**

Régimen  
**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**

Régimen  
**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**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6c60abf



#### 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**

Régimen  
**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**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6c60abf



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

#### Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**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**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6c60abf



### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### 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 de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b6c60abf**



PIN de Validación: b6c60abf



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 veintiocho (28) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



ARCHIVO: LRBAN100\_04  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRBAN100_04
	Hash documento:	29cc60c017
	Fecha creación:	2025-08-04 17:51:23

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JONATHAN ROA ROBAYO</b> Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 240497	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.66.220.208   2025-08-04 19:40:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

