



RV: ASUNTO. PRONUNCIAMIENTO A LA CORRECCION DEL AVALUO, PRESENTADO POR LA PARTE ACTORA, ME RATIFICO DEL AVALUO PRESENTADO CON ANTERIORIDAD Y LO ALLEGO NUEVAMENTE

Desde Judith Yanet Rodriguez Beltran <yalixis1@hotmail.com>
Fecha Jue 26/06/2025 12:37 PM
Para Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Fusagasugá <j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC JOHANA GARCIA YARA <joyigaya88@hotmail.com>; angela beltran <angelabeltran2807@gmail.com>; YUDY DEPENDIENTE JUDICIAL <yudydependientejudicial@gmail.com>; JJ Rodriguez <yalixis1@hotmail.com>; stefany daboin <stefany_daboin@hotmail.com>; JJ Rodriguez <yalixis1@hotmail.com>

1 archivo adjunto (9 MB)
ilovepdf_merged - 2025-06-26T123058.444_removed.pdf;

Fusagasugá, 26 de junio año 2.025

Señor Juez
Dr. JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA
JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ
CORREO ELECTRONICO: j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

RAD. 2020-00150
REF: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: JULIANA ANDREA SANTIAGO PARDO
DEMANDADO: JAIME ERNESTO CORREAL ROMERO

ASUNTO. PRONUNCIAMIENTO A LA CORRECCIÓN DEL AVALÚO, PRESENTADO POR LA PARTE ACTORA, ME RATIFICO DEL AVALÚO PRESENTADO CON ANTERIORIDAD Y LO ALLEGO NUEVAMENTE

JUDITH YANET RODRIGUEZ BELTRAN, mayor de edad, identificada con la [C.C.No.39.624.250](#) de Fusagasugá y Tarjeta Profesional No.197.549 del Consejo Superior

de la Judicatura, domiciliada en la Calle 9 No.7-26 de la ciudad de Fusagasugá, y correo electrónico: yalixis1@hotmail.com, actuando como apoderada de la parte demandada, Señor **JAIME ERNESTO CORREAL ROMERO**, por medio del presente escrito, me dirijo muy respetuosamente a su Honorable Despacho, estando dentro del termino legal, me permito informar a su Señoría que no estamos de acuerdo con la corrección del avaluó comercial, que presenta la parte actora, teniendo en cuenta los errores de fondo en el avaluó presentado por el evaluador **JOSE ORLANDO GUZMAN RAMIREZ**, para tal efecto presento análisis detallado del informe valuatorio que allega la actora.

Para tal efecto me ratifico en el avaluó presentado por la suscrita y que realizo el arquitecto **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** con registro AVAN 82.390.229 RAA – ANA, que está por un valor de \$ 1.476.240.000

Dejo a consideración del Despacho la presente para que se decida lo que en derecho corresponda.

De Usted Señor Juez, Atentamente, su humilde servidora,

JUDITH YANET RODRIGUEZ BELTRÁN

C. C.No.39.624.250 de Fusagasugá.

T.P.No.197.549 del C. S. de la J.

Conforme al Decreto 806 del 2.020 con vigencia hasta el 3 de junio del 2.022, derogado por la Ley 2213 de junio de 2022, no se requiere firma manuscrita ni

Señor Juez

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA

E.

S.

D.

RAD. 2020-00150
REF: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: JULIANA ANDREA SANTIAGO PARDO
DEMANDADO: JAIME ERNESTO CORREAL ROMERO

ASUNTO. PRONUNCIAMIENTO A LA CORRECCION DEL AVALUO, PRESENTADO POR LA PARTE ACTORA, ME RATIFICO DEL AVALUO PRESENTADO CON ANTERIORIDAD Y LO ALLEGO NUEVAMENTE

JUDITH YANET RODRIGUEZ BELTRAN, mayor de edad, identificada con la C.C.No.39.624.250 de Fusagasugá y Tarjeta Profesional No.197.549 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada en la Calle 9 No.7-26 de la ciudad de Fusagasugá, y correo electrónico: yalixis1@hotmail.com, actuando como apoderada de la parte demandada, Señor **JAIME ERNESTO CORREAL ROMERO**, por medio del presente escrito, me dirijo muy respetuosamente a su Honorable Despacho, estando dentro del termino legal, me permito informar a su Señoría que no estamos de acuerdo con la corrección del avaluó comercial, que presenta la parte actora, teniendo en cuenta los errores de fondo en el avaluó presentado por el evaluador **JOSE ORLANDO GUZMAN RAMIREZ**, para tal efecto presento análisis detallado del informe valuatorio que allega la actora.

Para tal efecto me ratifico en el avalúo presentado por la suscrita y que realizo el arquitecto **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** con registro AVAN 82.390.229 RAA – ANA, que está por un valor de \$ 1.476.240.000

Dejo a consideración del Despacho la presente para que se decida lo que en derecho corresponda.

De Usted Señor Juez, Atentamente, su humilde servidora,

C. C.No.39.624.250 de Fusagasugá.

T.P.No.197.549 del C. S. de la J.

Conforme al Decreto 806 del 2.020 con vigencia hasta el 3 de junio del 2.022, derogado por la Ley 2213 de junio de 2022, no se requiere firma manuscrita ni

Calle 9 No.7-33 Centro Fusagasugá. – Celular No. 311 8985913

Judith Yanet Rodríguez Beltrán
Abogada

digital.

**ANÁLISIS DETALLADO DEL INFORME VALUATORIO PROPUESTO POR EL AVALUADOR
JOSE ORLANDO GUZMAN**

De acuerdo con el proceso en referencia, queremos manifestar errores de fondo en el avalúo presentado por el Avaluador José Orlando Guzmán Ramírez, cabe recalcar que estas inconsistencias se encuentran directamente en los soportes y mercado presentado para poder desarrollar la Metodología comparativa. La Resolución 620 de septiembre 23 del 2008 IGAC, nos dice lo siguiente:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En el avalúo presentado, se exponen once (11) ofertas inmobiliarias de las cuales se descartan siete (7) y se toman cuatro (4) como soporte de mercado para sustentar el valor del avalúo, estas ofertas seleccionadas corresponden a los denominados “Dato 1”, “Dato 2”, “Dato 8” y Dato 9”.

- En relación con el **Dato 1** de las ofertas seleccionadas en el avalúo se consto lo siguiente:

La información consignada en el soporte estadístico no es correspondiente con la información ofertada:



Fuente: Informe valuatorio del Avaluador José Orlando Guzmán Ramírez

Como es claro en la imagen suministrada en el avalúo, el predio que se oferta es un inmueble de “3 Fanegadas con 418 m² “. Según la **LEY 33 DE 1905 (abril 27) SOBRE PESAS Y MEDIDAS** establece lo siguiente: “Art. 2. º Oficialmente no se usarán otras denominaciones que las expresadas en el artículo anterior. Para facilitar el uso común de las pesas y medidas, se permite á los particulares las siguientes: La fanegada, unidad de superficie. (..) La fanegada equivale a seis mil cuatrocientos metros cuadrados...” Con base en esta información y sustento jurídico, se determina el área ofertada convertida a metros cuadrados y posteriormente a hectáreas, a través de una formula aritmética básica:

(No. De fanegadas x 6400 m²) + m² adicionales = Área en m²

$$(3 \times 6.400) + 418 = \text{Área en m}^2$$

$$(19.200) + 418 = 19.618 \text{ m}^2.$$

Una (1) hectárea corresponde a 10.000 m². Por tanto, 19.618 m² son equivalentes a **1.9618 Ha.** Sin embargo, esta dimensión no coincide con lo consignado en el soporte estadístico del avalúo:

Judith Yanet Rodríguez Beltrán

Abogada

DATO	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	ÁREA DE TERRENO ha	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEL TERRENO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR \$/ha
1	Via Alaska, 50 metros arriba del sector urbano de Fggg	Finca 3 fanegadas, en pastos, sin construcciones	Sr. Edajio Herrera	3168229845	2,00	0	0	\$ 700.000.000	\$ 700.000.000	12%	\$ 616.000.000	308.000.000
2	Vda Bethel Via Alaska, 300 metros arriba del sector urbano de Fusagasugá.	Finca con dos casas y cultivos	Daniel Bermudez	3138397394	0,5032	150	120.000.000	\$ 480.000.000	\$ 360.000.000	12%	\$ 316.800.000	316.800.000
8	Vda. Palacios de Fusagasugá, se comunica con la vereda Bethel por la vía veredal de Sardinas - Mosquera	Finca de 19 has., de las cuales son agropecuarias 12 de ellas	Awelino	3107888810	12,00	0	0	\$ 3.380.000.000	\$ 3.380.000.000	5%	\$ 3.211.000.000	267.583.333
9	Vda. Novilleros, sobre la vía al club el bosque	Finca agropecuaria, semi-urbana, sembrada en pastos con algunos árboles de sombrero - Casa en regular estado	Properati	206-558-1737	3,2	570	228.000.000	\$ 1.200.000.000	\$ 972.000.000	5%	\$ 923.400.000	288.562.500
											PROMEDIO	\$ 295.236.458
											DESVIACIÓN	\$ 21.887.069
											COEF. VARIA	7,41%
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 317.123.527
											LÍMITE INFERIOR	\$ 273.349.389

Fuente: Informe valuatorio del Avaluador José Orlando Guzmán Ramírez

En el momento de aplicar dimensión sustentada en la formulación realizada, se evidencia una variación que afectaría el coeficiente de variación, por tanto, el resultado del valor estaría en contravía del **Artículo 11** de la Resolución 620 de septiembre 23 del 2008 IGAC. Así como se demuestra a continuación, que el coeficiente de variación sería de 7.82%:

$$\frac{\text{VALOR DEPURADO}}{\text{ÁREA DE TERRENO ha}} = \text{VALOR \$/ha}$$

$$\frac{\$ 616.000.000}{1,9618} = \text{VALOR \$/ha}$$

$$\frac{\$ 616.000.000}{1,9618} = \$313.997.349$$

DATO	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	ÁREA DE TERRENO ha	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEL TERRENO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR \$/ha
1	Via Alaska, 50 metros arriba del sector urbano de Fggg	Finca 3 fanegadas, en pastos, sin construcciones	Sr. Edajio Herrera	3168229845	1,9618	0	\$ -	\$ 700.000.000	\$ 700.000.000	12%	\$ 616.000.000	\$ 313.997.349
2	Vda Bethel Via Alaska, 300 metros arriba del sector urbano de Fusagasugá	Finca con dos casas y cultivos	Daniel Bermudez	3138397394	0,5032	150	\$ 120.000.000	\$ 480.000.000	\$ 360.000.000	12%	\$ 316.800.000	\$ 316.800.000
8	Vda. Palacios de Fusagasugá, se comunica con la vereda Bethel por la vía veredal de Sardinas - Mosquera	Finca de 19 has., de las cuales son agropecuarias 12 de ellas	Awelino	3107888810	12	0	\$ -	\$ 3.380.000.000	\$ 3.380.000.000	5%	\$ 3.211.000.000	\$ 267.583.333
9	Vda. Novilleros, sobre la vía al club el bosque	Finca agropecuaria, semi urbana, sembrada en pastos con algunos árboles de sombrero - Casa en regular estado	Properati	206-558-1737	3,2	570	\$ 228.000.000	\$ 1.200.000.000	\$ 972.000.000	5%	\$ 923.400.000	\$ 288.562.500
											PROMEDIO	\$ 296.735.796
											DESV. ESTÁNDAR	\$ 23.217.826
											COEF. VARIACION	7,82%
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 319.953.622
											LÍMITE INFERIOR	\$ 273.517.970

Fuente: Elaboración propia con base en el informe valuatorio del Avaluador José Orlando Guzmán Ramírez

- En relación con el **Dato 2** de las ofertas seleccionadas en el avalúo se consto lo siguiente:

El resultado del cálculo con la información dispuesta en la fila correspondiente al Dato 2, denominado “VALOR \$/ha”, no corresponde a la misma formular aritmética que se utilizó para las otras filas:

Judith Yanet Rodríguez Beltrán
Abogada

DATO	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	ÁREA DE TERRENO ha	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEL TERRENO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR \$/ha
1	Via Alaska, 50 metros arriba del sector urbano de Fggá	Finca 3 fanegadas, en pastos, sin construcciones	Sr. Edajio Herrera	3168229845	2,00	0	0	\$ 700.000.000	\$ 700.000.000	12%	\$ 616.000.000	308.000.000
2	Vda Bethel Via Alaska, 300 metros arriba del sector urbano de Fusagasugá	Finca con dos casas y cultivos	Daniel Bermudez	3138397394	0,5032	150	120.000.000	\$ 480.000.000	\$ 360.000.000	12%	\$ 316.800.000	316.800.000
8	Vda. Palacios de Fusagasugá, se comunica con la vereda Bethel por la vía veredal de Sardinas - Mosquera	Finca de 19 has., de las cuales son agropecuarias 12 de ellas	Avelino	3107888810	12,00	0	0	\$ 3.380.000.000	\$ 3.380.000.000	5%	\$ 3.211.000.000	267.583.333
9	Vda. Novilleros, sobre la vía al club el bosque	Finca agropecuaria, semi-urbana, sembrada en pastos con algunos arboles de sombrio - Casa en regular estado	Properati	206-558-1737	3,2	570	228.000.000	\$ 1.200.000.000	\$ 972.000.000	5%	\$ 923.400.000	288.562.500
											PROMEDIO	\$ 295.236.458
											DESVIACIÓN	\$ 21.887.069
											COEF. VARIA	7,41%
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 317.123.527
											LÍMITE INFERIOR	\$ 273.349.389

Fuente: Informe valuatorio del Avaluador José Orlando Guzmán Ramírez

VALOR DEPURADO / AREA DE TERRENO ha = VALOR \$/ha

316.800.000 / 0,5032 = VALOR \$/ha

316.800.000 / 0,5032 = \$629.570.747

En el momento de aplicar la fórmula aritmética que es usada en los otros datos del mismo soporte entregado, se evidencia una variación considerable en el valor por hectárea resultante, que aunado a la consideración anterior afectaría considerablemente el coeficiente de variación, por tanto, el resultado del valor estaría en contravía del Artículo 11 de la Resolución 620 de septiembre 23 del 2008 IGAC. Así como se demuestra a continuación, que el coeficiente de variación seria 45.56%:

DATO	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	ÁREA DE TERRENO ha	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEL TERRENO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR \$/ha
1	Via Alaska, 50 metros arriba del sector urbano de Fggá	Finca 3 fanegadas, en pastos, sin construcciones	Sr. Edajio Herrera	3168229845	1,9618	0	\$ -	\$ 700.000.000	\$ 700.000.000	12%	\$ 616.000.000	\$ 313.997.349
2	Vda Bethel Via Alaska, 300 metros arriba del sector urbano de Fusagasugá	Finca con dos casas y cultivos	Daniel Bermudez	3138397394	0,5032	150	\$ 120.000.000	\$ 480.000.000	\$ 360.000.000	12%	\$ 316.800.000	\$ 629.570.747
8	Vda. Palacios de Fusagasugá, se comunica con la vereda Bethel por la vía veredal de Sardinas - Mosquera	Finca de 19 has., de las cuales son agropecuarias 12 de ellas	Avelino	3107888810	12	0	\$ -	\$ 3.380.000.000	\$ 3.380.000.000	5%	\$ 3.211.000.000	\$ 267.583.333
9	Vda. Novilleros, sobre la vía al club el bosque	Finca agropecuaria, semi urbana, sembrada en pastos con algunos arboles de sombrio - Casa en regular estado	Properati	206-558-1737	3,2	570	\$ 228.000.000	\$ 1.200.000.000	\$ 972.000.000	5%	\$ 923.400.000	\$ 288.562.500
											PROMEDIO	\$ 374.928.482
											DESV. ESTÁNDAR	\$ 170.818.959
											COEF. VARIACIÓN	45,56%
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 545.747.441
											LÍMITE INFERIOR	\$ 204.109.524
											VALOR ADOPTADO	\$ 374.000.000

Fuente: Elaboración propia con base en el informe valuatorio del Avaluador José Orlando Guzmán Ramírez

- En relación con el Dato 8 de las ofertas seleccionadas en el avalúo se constató lo siguiente:

En la información verificable de la publicación de la oferta encontrada en internet, misma de la que se hace referencia en el avalúo, se evidencia que según el ofertante el sector es uso normativo denominado Áreas para Vivienda Campestre adicional menciona que está en la zona predomina la vivienda campestre en condominios, parcelaciones o lotes individuales y que adicional se encuentra a una distancia considera como se evidencia a continuación:

Judith Yanet Rodríguez Beltrán

Abogada

Fusagasugá cuenta con un clima templado y agradable durante todo el año que lo ha convertido en una de las mejores zonas para vivir. Las temperaturas suelen oscilar entre los 18 °C y los 24 °C hoy catalogado como uno de los mejores climas del país.

Área y extensión El terreno cuenta con una superficie total de 19 hectáreas 192 430 metros. A solo 7 minutos en carro de Fusagasugá. El terreno presenta suelo con uso normativo denominado Áreas para Vivienda Campestre adicionalmente éste también cuenta con áreas de importancia Ambiental como un magnífico bosque que permite el desarrollo de actividades como el Ecoturismo la Recreación Pasiva o Contemplativa, entre otros.

De acuerdo con los usos permitidos para su desarrollo, también es posible plantear proyectos que contemplen comercio, servicios gastronómicos, venta y elaboración de artesanías, glamping y desarrollo actividades autóctonas de la región.

En la zona predomina la vivienda campestre en condominios, parcelaciones o lotes individuales, ubicados en su mayoría cerca al casco urbano y a las vías principales del municipio (vía Bogotá Girardot y la vía Fusagasugá Arbeláez)

El terreno es una oportunidad de inversión dado el precio de venta frente al valor de avalúo. No pierda la oportunidad de invertir en esta hermosa región.

Fuente: <https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-palacios-fusagasuga/191572577>

En consecuencia, no resulta claro ni debidamente sustentado el vínculo entre dicha oferta y el inmueble objeto de avalúo, el cual presenta un uso de suelo definido como agropecuario tradicional, con prácticas semi-mecanizadas o semi-intensivas. Esta discrepancia afecta la comparación empleada, también se presenta una descripción diferente que no corresponde a la información de la oferta original evidenciada anteriormente, en el informe de avalúo analizado se incluye la siguiente descripción:

Vereda Palacios

8. Finca de 19 hectareas ubicada en la vereda Palacios. Cuenta con casa de trabajadores, nacimientos de agua, pozo de agua natural. 13 hectareas son productivas para actividades agropecuarios y 6 hectareas corresponden a area de protección ambiental.

Valor de la Ha. Para terreno ambiental, es de \$20.000.000 X 6 = \$120.000.000

Al valor del terreno de producción agropecuaria es de \$3.380.000.000

Valor \$3.500.000.000. Contacto: 3107888810

Fuente: informe valuatorio del Avaluador José Orlando Guzmán Ramírez

Adicionalmente, no se justifica ni se explica en el informe la razón por la cual se establece una diferenciación entre “terreno agropecuario” y “terreno de protección ambiental”, ya que en la fuente original de la oferta no se menciona dicha división. Del mismo modo, la segregación del valor del terreno por cada una de estas áreas no cuenta con una fuente verificable, lo que contraviene lo establecido en el **Artículo 10** de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, que establece la necesidad de soportar técnicamente los factores diferenciadores del valor.

Por último, en la información contenida en el avalúo con respecto a esta oferta, se menciona que el predio cuenta con una “casa para trabajadores”; sin embargo, este dato no fue registrado ni considerado dentro del análisis estadístico de comparación. Asimismo, en las observaciones de las ofertas 2 y 9 se aplicaron ajustes al valor ofertado debido a la existencia de construcciones, mientras que en este caso particular no se realizó ninguna depuración, sin que se justifique esta omisión en el cuerpo del informe.

Se presentan las imágenes de las construcciones omitidas en el soporte estadístico:

Judith Yanet Rodríguez Beltrán
Abogada



Fuente: <https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-palacios-fusagasuga/191572577>



Fuente: <https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-palacios-fusagasuga/191572577>



Fuente: <https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-palacios-fusagasuga/191572577>

Judith Yanet Rodríguez Beltrán
Abogada

La existencia de dicha edificación (casa de trabajadores) podría incidir significativamente en la estimación del valor por hectárea del terreno. La omisión de esta información podría incrementar el coeficiente de variación y, por ende, comprometer la representatividad del resultado obtenido. Esta situación estaría en contravía de lo dispuesto en el **Artículo 11** de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, el cual establece los criterios de homogeneidad y verificación necesarios para el tratamiento de las variables valorativas.

- En relación con el **Dato 9** de las ofertas seleccionadas en el avalúo se identificó lo siguiente:

En la información verificable de la publicación de la oferta encontrada en internet, misma de la que se hace referencia en el avalúo, se evidencia que según el ofertante el sector es “semi-urbano” del sector de Novilleros, área que queda en vereda Novilleros según se evidencia en la oferta:



Solicita más información



SION Líderes Inmobiliarios

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información acerca de esta propiedad

Enviar

Al enviar este formulario te registrarás en nuestros servicios y aceptas la Política de privacidad y los Términos y condiciones

Whatsapp

Ver teléfono

Coordinar visita

Se vende finca **semi urbana zona norte**

\$ 1.200.000.000

7 habitaciones

5 baños

1 medio baño

32.000 m²

Novilleros, Fusagasugá, Fusagasugá, Cundinamarca

Tipo de vivienda: Finca

Tipo de operación: Compra

Área construida: 570 m²

Estrato: 2

Año de construcción: 1995

1 ago 2024 - Publicado por SION Líderes Inmobiliarios

Descripción

Se vende finca semi urbana en Fusagasugá apto para subdividir lotes de 1.500 metros área construida 570 metros

Características de la propiedad

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-76b0-9a2a79df68f0-b636-1911154-6916?page=1&pos=1&t_sec=1&t_pvid=1110c836-a675-4348-8267-0352241911f1&hd=false

Así como también se en el informe valuatorio, el inmueble comparado no es comparable debido a su normativa, característica fundamental al momento de determinar el valor del terreno, el inmueble objeto de avalúo tiene una norma agropecuario tradicional, con prácticas semi-mecanizadas o semi-intensivas y el inmueble comparado una norma suburbana, tal como se evidencia a continuación:

Vereda Novilleros

9. Finca de 3 hectáreas + 2000 m², la finca cuenta con casa de 570 m², servicios de agua y energía, topografía ligeramente plana. El predio esta categorizado en area suburbana. Valor \$1.200.000.000. Contacto: +1 206-558-1737

Fuente: informe valuatorio del Avaluador José Orlando Guzmán Ramírez

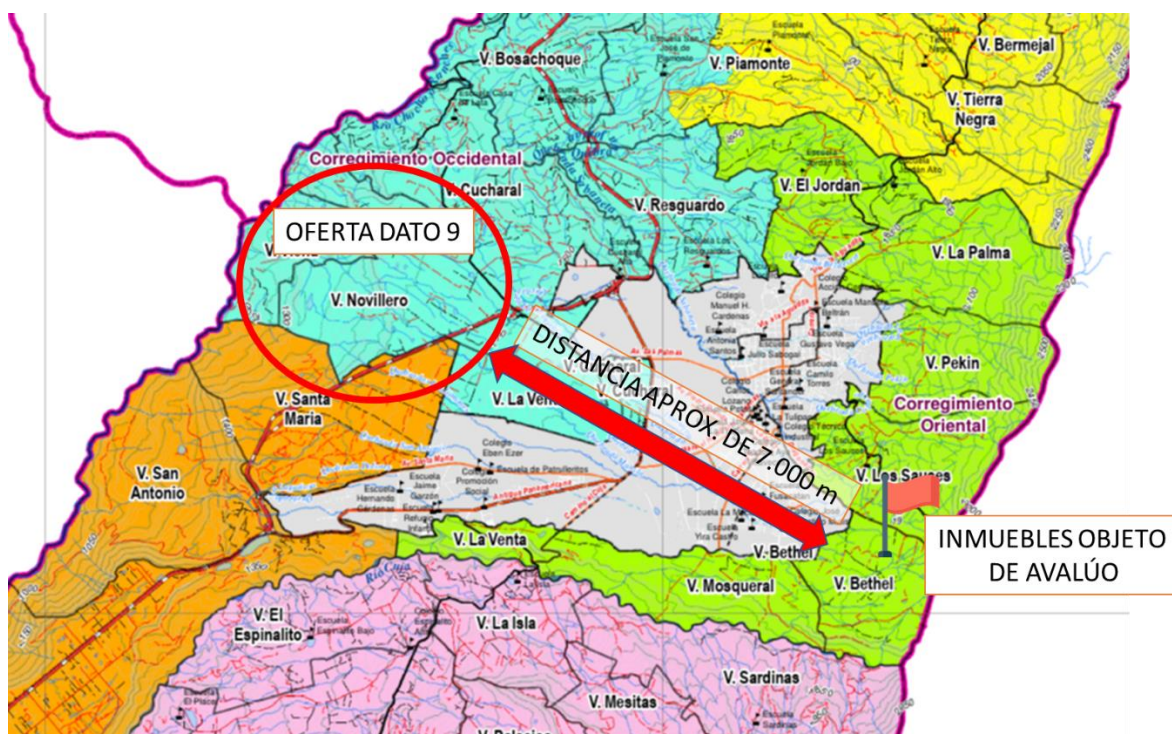
Adicional se evidencio una diferencia sustancial en la ubicación, comparar inmuebles en extremos opuestos de un municipio, la simple pertenencia al mismo ente territorial no garantiza su homogeneidad. Es imperativo realizar una evaluación técnica integral que considere factores normativos, físicos, económicos y de entorno, siguiendo principios establecidos en normativas como **la Resolución 620 de 2008 del IGAC**

Calle 9 No.7-33 Centro Fusagasugá. – Celular No. 311 8985913

Judith Yanet Rodríguez Beltrán

Abogada

(homogeneidad, verificabilidad, coherencia) y las directrices del Régimen de Avalúos en Colombia. Ignorar estas diferencias puede conducir a distorsiones en los valores estimados y, por tanto, en la confiabilidad del avalúo. En la siguiente imagen se expone la distancia aproximada que hay entre el inmueble objeto de avalúo y la oferta comparada:



Elaboración propia sobre el Plano de División Política Administrativa Rural Municipio de Fusagasugá. Fuente: <https://www.colombiaot.gov.co/pot/buscador.html>

Tal como fue expuesto durante la audiencia, el Arquitecto Especialista en Avalúos, señor Edwin Fernando Ayerbe, manifestó que el **uso principal** de los predios corresponde a actividades **agropecuarias tradicionales de tipo semi-intensivo o semi-mecanizado**, lo cual resulta concordante con lo consignado en el informe valuatorio elaborado por él, así como con la sustentación presentada en la reciente audiencia de contradicción. En respaldo de lo anterior, se anexan en el último apartado del presente documento las certificaciones de uso del suelo expedidas por las Curadurías Urbanas Uno y Dos del municipio de Fusagasugá.

Para concluir se evidencio que cada una de las cuatro ofertas seleccionadas, presenta graves inconsistencias que son contrarias a las normas descritas en la Resolución 620 del 2008 del IGAC, estas se resumen a continuación:

- El “DATO 1” presenta una variación, presuntamente arbitraria, entre el área registrada en la oferta original (evidenciada en la fotografía suministrada en el mismo avalúo) respecto al área empleada en soporte estadístico (evidenciado en la tabla de soporte estadístico suministrado en el mismo avalúo). Dicha variación no sigue los parámetros descritos en el Artículo 10 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC y además afecta el Coeficiente de variación máximo exigido por el Artículo 11 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC como se evidencia en el cálculo sugerido en el presente documento.
- El “DATO 2” presenta un valor por metro hectárea que no responde a la misma fórmula aritmética empleada en los demás datos y que estaría avalada por el Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas de la Resolución 620 del 2008 del IGAC y que de ajustarse afecta el Coeficiente de variación máximo exigido por el Artículo 11 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC como se evidencia en el cálculo sugerido en el presente documento.
- El “DATO 8” presenta una variación considerablemente diferente entre la descripción del inmueble comparado dispuesta en el informe valuatorio con respecto a la información verificable del mismo inmueble en la fuente original (evidenciada en la imagen suministrada en el mismo avalúo y la página web original de la oferta) distando, además de características similares o comparables entre los inmuebles, contradiciendo directamente el Artículo 1 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC. Adicional se omite en el soporte estadístico la existencia de construcciones en la oferta, situación que seguramente podría generar una variación en el valor por hectárea resultante y a su vez podría afectar el Coeficiente de variación máximo exigido por el Artículo 11 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC.
- El “DATO 9” presenta la oferta de venta de un inmueble en suelo Suburbano y ubicado en la vereda Novilleros (evidenciada en la imagen suministrada en el mismo avalúo y la página web original de la oferta) distando gravemente de características similares o comparables entre los inmuebles, contradiciendo directamente el Artículo 1 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC.

Con base en la revisión efectuada, se determina que el avalúo incumple con los lineamientos establecidos

Judith Yanet Rodríguez Beltrán
Abogada

en la Resolución 620 de 2008, específicamente:

Artículo 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”.

El método de comparación o de mercado exige que las transacciones sean analizadas rigurosamente para estimar el valor comercial del bien. Las ofertas referenciadas en el avalúo presentan inconsistencias en ubicación, extensión, precio y normativa del suelo, lo que compromete la validez del estudio.

Artículo 10°.- “Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior”.

Artículo 11: “De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos”. “Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.”

La verificación de los datos del mercado es obligatoria. En este caso, la falta de coherencia en el soporte estadístico del estudio de mercado seleccionado y las inconsistencias en la información presentada generan incertidumbre sobre la fiabilidad del avalúo. Hay una importante diferencia en los cálculos y resultados de la formulas empleadas.

El avalúo comercial identificado con el consecutivo AC 11866-25, elaborado en el mes de marzo del presente año por la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y suscrito por el Especialista en Avalúos, señor Edwin Fernando Ayerbe, se ratifica en todos sus términos. En consecuencia, se confirma la validez y vigencia del informe valuatorio emitido, sin que se prevean modificaciones o ajustes a su contenido o conclusiones.

Cordialmente,

ANEXOS: CERTIFICADOS DE USO DEL SUELO.
EL PORVENIR M.I. 157- 35469



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista
• Fusagasugá - Cundinamarca •

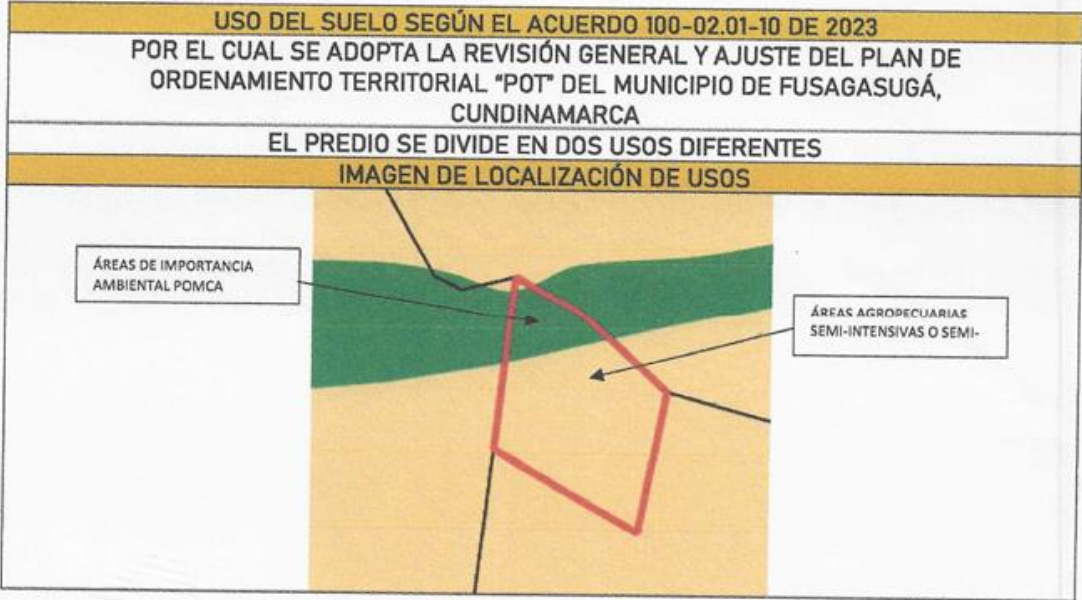
Página 1 de 7

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 27-MAY-2025
RADICADO: 25100521

CONCEPTO DE USO DEL SUELO
EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015
ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]
"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0016-0121-000	Nombre	JOSÉ ORLANDO GUZMÁN RAMÍREZ
Matrícula Inmobiliaria	157-35469	Documento de Identificación	11375846
Vereda	BETHEL	Referencia Recibo de pago:	40591332800613
Dirección	FINCA EL PORVENIR		





CONCEPTO DE USO DEL SUELO

1. ÁREAS AGROPECUARIAS SEMI-INTENSIVAS O SEMI-MECANIZADAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	CATEGORIA: PROTECCIÓN SUBCATEGORIA: ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES
DESCRIPCIÓN: Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica de las clases III y IV; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pu	
USO PRINCIPAL: Uso agropecuario tradicional a semi-intensivo o semi-mecanizado y uso forestal protector - productor.	USO COMPATIBLE:Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Infraestructura Vial.Bancos Municipales de Agua (BAMA). Viveros. Granjas avícolas, porcícolas, cuniculas, apícolas o demás especies menores. Silvicultura. Ganadería. Piscicultura. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Vivienda rural dispersa. Equipamientos relacionados con los usos principales.
USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Cultivos de flores. Agroindustria. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Minería. Centro de Bienestar Animal. Infraestructura para servicios públicos domiciliarios municipales, acueductos y sistemas de tratamiento de aguas residuales asociados a los usos principales, compatibles y condicionados.	USO PROHIBIDO: Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
CONDICIONAMIENTOS	
2. El uso de maquinaria pesada para las tareas propias de la actividad agropecuaria deberá propender por prácticas que no generen procesos erosivos. 5. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique. 11. El suelo destinado para áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos para el Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan. 13. Las granjas avícolas y porcícolas podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes y deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos - PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 cuando a estos hubiese lugar. 18. En los casos en que la infraestructura por su actividad requiera permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente. 22. Los usos institucionales, evaluarán la pertinencia de su ampliación, sustentado en las necesidades de los sectores ya sea educativo o de salud, hasta en un 100% adicional del área actual de ser necesario o se definirá la	



CONCEPTO DE USO DEL SUELO

necesidad de construcción de equipamientos nuevos de conformidad con estudios técnicos que definan su necesidad. De igual forma las áreas para consolidar las zonas de equipamientos de bienestar social y en especial de espacio público efectivo.

24. La ganadería deberá realizarse por medio de prácticas de manejo que no permitan el daño de la estructura físicoquímica del suelo.

26. Se podrán desarrollar los usos agroindustriales de conformidad con las actividades establecidas en la Ficha normativa N-27. SUELO SUBURBANO AGROINDUSTRIAL descrita en el numeral 5 del ARTÍCULO 205 de este Acuerdo, siguiendo los parámetros normativos dispuestos en esta ficha.

28. Las actividades mineras tendrán que cumplir con los condicionamientos dispuestos dentro del subcapítulo de áreas susceptibles de actividades mineras del presente documento.

29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo

a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.

b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.

b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural

DEFINICIONES

ARTÍCULO 194 PARÁGRAFO 1. En el caso de la Agroindustria, esta se entenderá de conformidad con el concepto de la FAO como "La actividad que permite aumentar el valor agregado de la producción de las economías campesinas, a través de la ejecución de tareas de postproducción, tales como la selección, el lavado, la clasificación, el almacenamiento, la conservación, la transformación, el empaque, el transporte y la comercialización, de productos agropecuarios, del mar y del bosque".

-

Comercio y Servicios Rurales Grupo 1:

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector rural. Se desarrollan en locales adecuados o en edificaciones residenciales. Estos establecimientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
- Para el desarrollo de estas actividades se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes independiente al de la vivienda.



CONCEPTO DE USO DEL SUELO

- Las canchas de tejo y boli-rana podrán funcionar, siempre y cuando su localización, se realice a una distancia no menor de 5 m respecto de los linderos del predio y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. Se permite el consumo de bebidas alcohólicas en estos establecimientos, siempre y cuando se ajuste a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.

- En las tiendas de víveres y abarrotes y en aquellas en donde se presten servicios gastronómicos, se permite el consumo de bebidas alcohólicas en estos establecimientos, siempre y cuando se ajuste a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.

Pertenecen al Comercio y Servicios Rural Grupo 1, las siguientes actividades:

- a. Tienda de víveres y abarrotes; Servicios gastronómicos.
- b. Canchas de tejo y boli-rana.
- c. Venta y elaboración de artesanías.
- d. Glamping

-

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Corresponden a zonas de utilidad pública para la localización e instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos domiciliarios, las cuales se encuentran contempladas dentro de la categoría del suelo rural definida como Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

-Acueducto

ARTÍCULO 53. INFRAESTRUCTURA PARA EL APROVECHAMIENTO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS, RESIDUOS PELIGROSOS Y DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

-

Áreas Susceptibles de Actividades Mineras

Hace referencia a las actividades mineras, materiales de construcción y agregados o de arrastre y otros minerales potenciales. También considera las actividades conexas tales como centros de acopio, la distribución, el depósito y actividades en mina. Las Actividades minero-extractivas son consideradas dentro de los usos condicionados de las Áreas de actividad agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas y tradicionales se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

Esta actividad se condiciona a contar con los respectivos polígonos definidos, adjudicados y aprobados por la Agencia Nacional Minera (ANM), que cuenten con su respectivo Plan de Trabajo y Obras y la existencia del respectivo PMA aprobado por la Autoridad Ambiental Competente.

2. ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL POMCA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	CATEGORIA: PROTECCIÓN SUBCATEGORIA: ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL
DESCRIPCIÓN: En la cuenca del Río Sumapaz para la jurisdicción del municipio las Áreas de Importancia Ambiental (AIA) comprenden zonas de humedales, rondas hídricas, cuerpos de agua y las denominadas Otras Áreas de Importancia Ambiental (OAIA), otras subzonas identificadas de interés para la protección de la biodiversidad y otras subzonas identificadas de interés para la protección de la vegetación natural existente. Estas áreas comprenden otras subzonas identificadas de interés para la protección de la vegetación natural existente y otras subzonas identificadas de interés para la protección de la biodiversidad.	
USO PRINCIPAL: Forestal protector con especies nativas. Mantenimiento de la vegetación natural	USO COMPATIBLE: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura. Investigación de la biodiversidad y sus servicios



CONCEPTO DE USO DEL SUELO

existente y conservación de las coberturas forestales	ecosistémicos. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura para Educación ambiental. Sistemas de Alerta Temprana
USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Siembra directa, siembras en contorno o en curvas de nivel implementando prácticas de protección y/o recuperación del suelo como labranza mínima. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos)	USO PROHIBIDO: Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados
CONDICIONAMIENTOS	
1. La infraestructura de servicios públicos específicamente la captación de agua y el manejo de residuos líquidos quedarán sujetos al permiso de la autoridad ambiental competente, así como la construcción de PTAR o PTAP requeridas. 2. La infraestructura debe asegurar una impermeabilización mínima del suelo de manera que no se afecten los procesos de infiltración y debe asegurar que no se generan contaminantes que puedan infiltrarse al agua subterránea. 3. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal. 4. Recreación Pasiva "Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas". Se deberá cumplir con la siguiente normativa: e. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escurrir el agua natural del agua. f. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración. g. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces. h. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público. 5. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces. 6. Se podrá realizar la poscosecha y transformación de los productos de las actividades asociadas a la agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. 10. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta: "El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la	



CONCEPTO DE USO DEL SUELO

recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”
Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:
- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irruman en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.

DEFINICIONES

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.
Corresponden a zonas de utilidad pública para la localización e instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos domiciliarios, las cuales se encuentran contempladas dentro de la categoría del suelo rural definida como Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
-Acueducto
-Alcantarillado
-Aseo
-Energía Eléctrica
-Gas
-Telecomunicaciones

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO URBANO: No Aplica
USO DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL URBANO: No Aplica

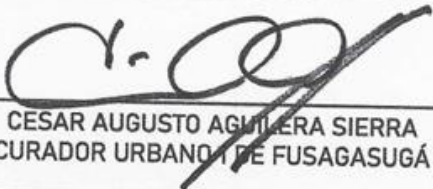


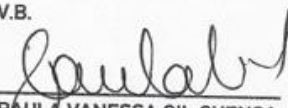
CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista
• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.).)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.


CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TÉCNICA ADMINISTRATIVA

LA ESPERANZA M.I. 157- 35468.

Página 1 de 5

RADICADO No. 25290-2-OA25-0152 - CU2FUSA CUS 2025-0137

Fecha solicitud: 25/03/2025

CURADORA URBANA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ

GLORIA STELLA PALACINO HERNÁNDEZ

DOCUMENTO CONCEPTO DE USO DEL SUELO RURAL

1. DATOS GENERALES			
1.1. INFORMACIÓN SOLICITANTE			
NOMBRES Y APELLIDOS	JORGE RENE BOLAÑOS MARTINEZ		
IDENTIFICACIÓN (C.C. / NIT)	C.C. 11.232.196 de LA CALERA		
DIRECCIÓN SOLICITANTE	CL 1A 8 02 INT 06		
TELÉFONO DE CONTACTO	324 686 9219		
CORREO ELECTRÓNICO	jorenbos.latam@gmail.com		
1.2. INFORMACIÓN DEL PREDIO (según base de datos)			
NOMBRE DEL PROPIETARIO	CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO		
IDENTIFICACIÓN (C.C. / NIT)	C.C. 3.229.011		
DIRECCIÓN / VEREDA	LA ESPERANZA – VEREDA BETHEL		
CÉDULA CATASTRAL	25-290-00-02-00-00-0016-0120-0-00-00-0000		
MATRICULA INMOBILIARIA	157- 35468	NUPRE	BAF0007WPNE
CORREGIMIENTO	ORIENTAL	TIPO DE SUELO	RURAL
ÁREA DEL PREDIO (Base Catastral)	14.700,00 M2	Á. CONSTRUIDA	40,00 M2

2. LOCALIZACIÓN Y USO DEL SUELO

2.1. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

FR03 Plano de Categorías del Suelo Rural - Base de datos catastral (Gráfico No. 01)

CL 8 5 58 OF. 310 (tercer piso)

(601) 922 98 18

(+57) 315 343 7546

info@curaduria2fusagasuga.com

www.curaduria2fusagasuga.com



2.2. USO DE SUELO

2.2.1. COMPONENTE GENERAL (ÁREA DE IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA)

050

2.2.2. COMPONENTE RURAL (CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL)

CATEGORÍA Y USOS DEL SUELO DE PROTECCIÓN

ÁREA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA

¹¹1. Áreas Agropecuarias Semi-intensivas o Semi-mecanizadas

CL 8 5 58 OF. 310 (tercer piso) ②

(601) 922 98 18 ☎

(+57) 315 343 7546

info@curadunia2fursatsuma.com

www.curaduria2fusazasuga.com

plan de ordenamiento de manejo de la fuerza



Tabla 70. Ficha normativa N-20. ÁREAS AGROPECUARIAS SEMI-INTENSIVAS O SEMI-MECANIZADAS

Áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas	
Descripción	
Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica de las clases III y IV; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.	
Usos	
Uso Principal	Uso agropecuario tradicional a semi-intensivo o semi-mecanizado y uso forestal protector - productor.
Usos Compatible	Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Infraestructura Vial. Bancos Municipales de Agua (BAMA). Viveros. Granjas avícolas, porcícolas, cuniculas, apícolas o demás especies menores. Silvicultura. Ganadería. Piscicultura. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Vivienda rural dispersa. Equipamientos relacionados con los usos principales.
Usos Condicionados	Cultivos de flores. Agroindustria. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Minería. Centro de Bienestar Animal. Infraestructura para servicios públicos domiciliarios municipales, acueductos y sistemas de tratamiento de aguas residuales asociados a los usos principales, compatibles y condicionados.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado.
(...)	

RONDA HIDRÁULICA DE LOS CUERPOS DE AGUA

“ARTÍCULO 60. NORMA URBANÍSTICA DE LAS RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Son las normas de uso del suelo para las rondas hídricas de los cuerpos hídricos identificados en el municipio por el IGAC, la CAR y la administración municipal, al igual que sus nacimientos.”

Tabla 17. Ficha normativa FN-03. RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL.

Rondas hídricas de los cuerpos de agua	
Descripción	
Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.	
Usos	
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para su protección. Forestal Protector.
Usos Compatible	Recreación pasiva o contemplativa. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Infraestructura para educación ambiental. Sistemas de Alerta Temprana.

CL 8 5 58 OF. 310 (tercer piso)
(601) 922 98 18
(+57) 315 343 7546
info@curaduria2fusagasuga.com
www.curaduria2fusagasuga.com



Usos Condicionados	Infraestructura para captación de aguas. Infraestructura para incorporación de vertimientos (siempre y cuando no se realice sobre los nacimientos). Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre. Ecoturismo y etnoturismo. Aprovechamiento de especies forestales no maderables. Aprovechamiento de productos forestales secundarios. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire).
Usos Prohibidos	Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados

CATEGORÍA Y USOS DEL SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO

APLICA (A)	NO APLICA (N/A)	X
ACTIVIDADES PERMITIDAS		
Acorde con las actividades permitidas para el ÁREA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA, se relacionan las actividades COMERCIO Y SERVICIOS RURALES GRUPO 1 , dentro de los usos CONDICIONADOS :		
"ARTÍCULO 193. ACTIVIDADES COMERCIALES, DE SERVICIOS EN SUELO RURAL. Corresponden al intercambio de bienes y servicios comerciales e institucionales. Se dividen en grupos según su impacto e intensidad sobre el Suelo Rural del municipio De conformidad con la siguiente clasificación:		
Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector rural. Se desarrollan en locales adecuados o en edificaciones residenciales. Estos establecimientos deberán cumplir las siguientes condiciones:		
- No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones. - Para el desarrollo de estas actividades se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes independiente al de la vivienda. - Las canchas de tejo y boli-rana podrán funcionar, siempre y cuando su localización, se realice a una distancia no menor de 5 m respecto de los linderos del predio y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. Se permite el consumo de bebidas alcohólicas en estos establecimientos, siempre y cuando se ajuste a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal. - En las tiendas de víveres y abarrotes y en aquellas en donde se presten servicios gastronómicos, se permite el consumo de bebidas alcohólicas en estos establecimientos, siempre y cuando se ajuste a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.		
Pertenece al Comercio y Servicios Rural Grupo 1, las siguientes actividades:		
a. Tienda de víveres y abarrotes; Servicios gastronómicos. b. Canchas de tejo y bolirana. c. Venta y elaboración de artesanías. d. Glamping"		

CL 8 5 58 OF. 310 (tercer piso) ☎
(601) 922 98 18 ☎
(+57) 315 343 7546 ☎
info@curaduria2fusagasuga.com ☎
www.curaduria2fusagasuga.com ☎

Página 5 de 5

3. OBSERVACIONES

Según la ubicación del predio en el Plano FR03 "Plano de Categorías del Suelo Rural", este se encuentra en la categoría de SUELO DE PROTECCIÓN: en las subcategorías de: **ÁREA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA Y RONDA HIDRÁULICA DE LOS CUERPOS DE AGUA**, en las cuales se permiten los usos y actividades mencionados en este documento, en concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo 010 de 2023 (POT- vigente).

Es importante tener presente que, el predio cuenta con **RONDAS HIDRÁULICAS DE LOS CUERPOS DE AGUA**, lo cual determina unas condiciones ambientales que deben aplicarse y consultarse previo al desarrollo de cualquier proyecto.

El presente concepto es de carácter informativo, no constituye un permiso para ejecutar obras, ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario¹. Adicionalmente, el presente pronunciamiento y concepto se emite con fundamento en lo establecido en el Art. 28 de la ley 1755 de 2015².

ARQ. GLORIA STELLA PALACINO HERNÁNDEZ
Curadora Urbana Segunda De Fusagasugá

Elaboró: Arq. Laura Gabriela Cusgüen R. MP: A20752023-1002522299 CPNAA
VoBo: G.S.P.H.

¹ (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1 Sección 3 del Decreto 1077 de 2015)

² Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

CL 8 5 58 OF. 310 (tercer piso)

(601) 922 98 18

(+57) 315 343 7546

info@curaduria2fusagasuga.com

EL VERGEL M.I. 157- 35467



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista
• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 21-MAY-2025
RADICADO: 25100500

CONCEPTO DE USO DEL SUELO
EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015
ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]
<i>"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."</i>

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0016-0022-000	Nombre	JAIME ERNESTO CORREAL ROMERO
Matrícula Inmobiliaria	157-35467	Documento de Identificación	3229011
Vereda	BETHEL	Referencia Recibo de pago:	44521136500187
Dirección	FINCA LA ESPERANZA		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023	
POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "POT" DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA	
ÁREAS AGROPECUARIAS SEMI-INTENSIVAS O SEMI-MECANIZADAS	
CATEGORIA: PROTECCIÓN	SUBCATEGORIA: ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCIÓN: Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica de las clases III y IV; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pu
USO PRINCIPAL: Uso agropecuario tradicional a semi-intensivo o semi-mecanizado y uso forestal protector - productor.	USO COMPATIBLE: Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Infraestructura Vial.Bancos Municipales de Agua (BAMA). Viveros. Granjas avícolas, porcícolas, cunículas, apícolas o demás especies menores. Silvicultura. Ganadería. Piscicultura. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Vivienda rural dispersa. Equipamientos relacionados con los usos principales.

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.

CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

Página 2 de 4

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Cultivos de flores. Agroindustria. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Minería. Centro de Bienestar Animal. Infraestructura para servicios públicos domiciliarios municipales, acueductos y sistemas de tratamiento de aguas residuales asociados a los usos principales, compatibles y condicionados.

USO PROHIBIDO: Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado

CONDICIONAMIENTOS

2. El uso de maquinaria pesada para las tareas propias de la actividad agropecuaria deberá propender por prácticas que no generen procesos erosivos.
5. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
11. El suelo destinado para áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos para el Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
13. Las granjas avícolas y porcícolas podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes y deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos - PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 cuando a estos hubiese lugar.
18. En los casos en que la infraestructura por su actividad requiera permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
22. Los usos institucionales, evaluarán la pertinencia de su ampliación, sustentado en las necesidades de los sectores ya sea educativo o de salud, hasta en un 100% adicional del área actual de ser necesario o se definirá la necesidad de construcción de equipamientos nuevos de conformidad con estudios técnicos que definan su necesidad. De igual forma las áreas para consolidar las zonas de equipamientos de bienestar social y en especial de espacio público efectivo.
24. La ganadería deberá realizarse por medio de prácticas de manejo que no permitan el daño de la estructura físicoquímica del suelo.
26. Se podrán desarrollar los usos agroindustriales de conformidad con las actividades establecidas en la Ficha normativa N-27. SUELO SUBURBANO AGROINDUSTRIAL descrita en el numeral 5 del ARTÍCULO 205 de este Acuerdo, siguiendo los parámetros normativos dispuestos en esta ficha.
28. Las actividades mineras tendrán que cumplir con los condicionamientos dispuestos dentro del subcapítulo de áreas susceptibles de actividades mineras del presente documento.
29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
 - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com



CONCEPTO DE USO DEL SUELO

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
- b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.
- b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural

DEFINICIONES

ARTÍCULO 194 PARÁGRAFO 1. En el caso de la Agroindustria, esta se entenderá de conformidad con el concepto de la FAO como "La actividad que permite aumentar el valor agregado de la producción de las economías campesinas, a través de la ejecución de tareas de postproducción, tales como la selección, el lavado, la clasificación, el almacenamiento, la conservación, la transformación, el empaque, el transporte y la comercialización, de productos agropecuarios, del mar y del bosque".

- **Comercio y Servicios Rurales Grupo 1:**

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector rural. Se desarrollan en locales adecuados o en edificaciones residenciales. Estos establecimientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
- Para el desarrollo de estas actividades se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes independiente al de la vivienda.
- Las canchas de tejo y boli-rana podrán funcionar, siempre y cuando su localización, se realice a una distancia no menor de 5 m respecto de los linderos del predio y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. Se permite el consumo de bebidas alcohólicas en estos establecimientos, siempre y cuando se ajuste a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.
- En las tiendas de víveres y abarrotes y en aquellas en donde se presten servicios gastronómicos, se permite el consumo de bebidas alcohólicas en estos establecimientos, siempre y cuando se ajuste a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.

Pertenecen al Comercio y Servicios Rural Grupo 1, las siguientes actividades:

- a. Tienda de víveres y abarrotes; Servicios gastronómicos.
- b. Canchas de tejo y boli-rana.
- c. Venta y elaboración de artesanías.
- d. Glamping

- **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

Corresponden a zonas de utilidad pública para la localización e instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos domiciliarios, las cuales se encuentran contempladas dentro de la categoría del suelo rural definida como Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista
• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

-Acueducto
ARTÍCULO 53.INFRAESTRUCTURA PARA EL APROVECHAMIENTO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS, RESIDUOS PELIGROSOS Y DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Áreas Susceptibles de Actividades Mineras
Hace referencia a las actividades mineras, materiales de construcción y agregados o de arrastre y otros minerales potenciales. También considera las actividades conexas tales como centros de acopio, la distribución, el depósito y actividades en mina.Las Actividades minero-extractivas son consideradas dentro de lo usos condicionados de las Áreas de actividad agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas y tradicionales se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.
Esta actividad se condiciona a contar con los respectivos polígonos definido, adjudicados y aprobados por la Agencia Nacional Minera (ANM), que cuenten con su respectivo Plan de Trabajo y Obras y la existencia del respectivo PMA aprobado por la Autoridad Ambiental Competente.

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO URBANO: No Aplica

USO DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL URBANO: No Aplica

OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

CEGAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TÉCNICA ADMINISTRATIVA



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

AVALÚO COMERCIAL

PREDIOS RURALES
“LA ESPERANZA”
“EL VERGEL”
“EL PORVENIR”

VEREDA BETHEL
MUNICIPIO FUSAGASUGÁ
DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA

AC 11866-25



Marzo del 2025



CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	MUNICIPIO	5
2.5	DEPARTAMENTO	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:	6
2.10	FECHA DE LA VISITA	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APOORTE DOCUMENTOS.....	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIO.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA	7
3.4	CÓDIGO CATASTRAL.....	8
3.5	CONCEPTO JURÍDICO	8
3.6	ESTRATO	9
4	GENERALIDADES DEL SECTOR	10
4.1	LÍMITES DE LA CIUDAD	10
4.2	DESCRIPCIÓN GENERAL	10
4.3	TRANSPORTE TERRESTRE	11
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	12
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	12
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	12
5.2.1	TOPOGRAFÍA.....	12

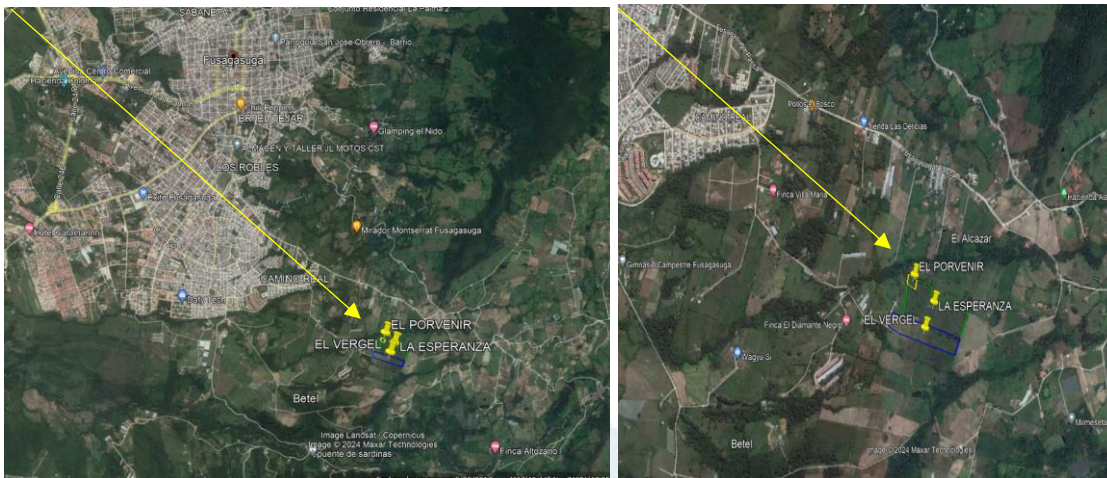


5.2.2	FORMA	12
5.2.3	VIAS DE ACCESO	13
5.2.4	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR.....	13
5.2.5	ÁREAS DE TERRENO	13
5.3	CONSTRUCCIONES	13
5.3.1	ÁREAS DE CONSTRUCCIONES	14
5.3.2	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES.....	14
5.4	LINDEROS	15
5.5	UNIDADES CARTOGRÁFICAS Y FISIOGRÁFICAS	16
5.6	CULTIVOS	16
5.7	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 17	
5.7.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO.....	17
5.7.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	17
5.7.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	17
5.7.4	SEGURIDAD	17
5.7.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	17
6	NORMATIVIDAD	18
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	21
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	22
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR	22
8.1	DETERMINACIÓN VALOR DE CONSTRUCCIÓN	25
8.1.1	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	25
8.1.2	PRESUPUESTO DE OBRA.....	26
9	OTRAS CONSIDERACIONES	27
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO	28
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO	29
12	CERTIFICACION DEL RAA.....	35



1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA

UBICACIÓN GENERAL



UBICACIÓN ESPECIFICA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

- 1) LA ESPERANZA: Latitud: 4°19'9.95"N Longitud: 74°20'51.37"O
- 2) EL VERGEL: Latitud: 4°19'7.04"N Longitud: 74°20'52.66"O
- 3) EL PORVENIR: Latitud: 4°19'1.22"N Longitud: 74°20'55.46"O



2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Predios rurales.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial del inmueble.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación de Mercado.

Método costo de reposición para construcciones.

2.4 MUNICIPIO

Fusagasugá.

2.5 DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Vivienda campestre y turístico.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Ventanilla única de registro (VUR) FMI No.157-35468 consultado el 11 de marzo de 2025, oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- Consulta Ventanilla única de registro (VUR) FMI No.157- 35467 consultado el 11 de marzo de 2025, oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- Consulta Ventanilla única de registro (VUR) FMI No.157- 35469 consultado el 11 de marzo de 2025, oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.



- Escritura Pública Nro. 1.920 del 23 de julio de 2.018 de la Notaría 2ª del Círculo Fusagasugá.

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Marzo del 2025

2.11 FECHA DEL INFORME

Marzo 17 del 2025

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Marzo 11 del 2025

FIN DE PAGINA.



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública No. 2920 con fecha del 06 de diciembre del 2006 otorgada en la Notaria 1 de Fusagasugá. **0125 compraventa.**

1) LA ESPERANZA: 157- 35468.

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 15-12-2006 Radicación: 2006-12204
Doc: ESCRITURA 2920 del 2006-12-06 00:00:00 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$13.550.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORTEGON RAMIREZ EDGAR CC 16250912
A: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011 X

2) EL VERGEL: 157- 35467.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-12-2006 Radicación: 2006-12204
Doc: ESCRITURA 2920 del 2006-12-06 00:00:00 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$15.200.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORTEGON CLEMENTE CC 2546607
A: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011 X

3) EL PORVENIR: 157- 35469.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-12-2006 Radicación: 2006-12204
Doc: ESCRITURA 2920 del 2006-12-06 00:00:00 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$1.450.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORTEGON RAMIREZ JOSE EIBAR CC 7301026
A: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011 X

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

1) LA ESPERANZA: 157- 35468.

2) EL VERGEL: 157- 35467.

3) EL PORVENIR: 157- 35469.



3.4 CÓDIGO CATASTRAL.

1) LA ESPERANZA: 252900002000000160120000000000.

2) EL VERGEL: 252900002000000160022000000000.

3) EL PORVENIR: 252900002000000160121000000000.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo con la documentación suministrada y consultada los predios cuentan con las siguientes anotaciones:

1) LA ESPERANZA: 157- 35468.

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-7782

Doc: ESCRITURA 1920 del 2018-07-23 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA)

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

DE: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011

A: SANTIAGO PARDO JULIANA ANDREA CC 52717129

EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD.2020-0150

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 04-12-2020 Radicación: 2020-9326

Doc: OFICIO 772 del 2020-12-04 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2020-0150 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL)

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

DE: SANTIAGO PARDO JULIANA ANDREA CC 52717129

A: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011

2) EL VERGEL: 157- 35467.

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-7782

Doc: ESCRITURA 1920 del 2018-07-23 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA)

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

DE: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011

A: SANTIAGO PARDO JULIANA ANDREA CC 52717129

EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD.2020-0150

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 04-12-2020 Radicación: 2020-9325

Doc: OFICIO 771 del 2020-12-04 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2020-0150 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL)

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

DE: SANTIAGO PARDO JULIANA ANDREA CC 52717129

A: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011



3) EL PORVENIR: 157- 35469.

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-7782

Doc: ESCRITURA 1920 del 2018-07-23 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA)

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

DE: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011

A: SANTIAGO PARDO JULIANA ANDREA CC 52717129

EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD.2020-0150

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 04-12-2020 Radicación: 2020-9327

Doc: OFICIO 773 del 2020-12-04 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD.2020-0150 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL)

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

DE: SANTIAGO PARDO JULIANA ANDREA CC 52717129

A: CORREAL ROMERO JAIME ERNESTO CC 3229011

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

3.6 ESTRATO

N/A (Inmueble Rural).

FIN DE PAGINA.

4 GENERALIDADES DEL SECTOR

4.1 LÍMITES DE LA CIUDAD

POR EL NORTE:	Con los municipios Silvania y Sibaté.
POR EL SUR:	Con el municipio de Arbeláez.
POR EL ORIENTE:	Con el municipio de Pasca
POR EL OCCIDENTE:	Con los municipios Tibacuy y Icononzo, Tolima.

4.2 DESCRIPCIÓN GENERAL

Fusagasugá es un municipio colombiano, capital de la Provincia del Sumapaz, ubicado en el departamento de Cundinamarca. Es el tercer municipio más poblado del departamento después de Bogotá y Soacha, también es el cuadragésimo quinto del país. Fue fundado el 5 de febrero de 1592, y es conocida como la "Ciudad Jardín de Colombia". Está ubicado a 59 km al suroccidente de Bogotá, en una meseta delimitada por el río Cuja y el río Chocho, el cerro de Fusacatán y el Cerro de Quininí que conforman el denominado valle de los Sutagaos y la altiplanicie de Chinauta.

Fusagasugá se encuentra ubicada entre los 4° 20' latitud norte y los 74° 21' 00" longitud oeste; la ciudad ocupa una verde meseta enmarcada por los ríos Cuja y Chocho y los cerros Quininí y Fusacatán, que conforman el valle de los Sutagaos. Desde Bogotá, se puede llegar al municipio a través de la ruta nacional 40 o vía Sibaté a través de la troncal del Sumapaz.

El territorio fusagasugueño se encuentra entre los 550 y los 3.050 m s. n. m. El perímetro urbano se encuentra en una altura promedio de 1.726 m s. n. m., con una temperatura promedio de 20 °C. La humedad relativa media es de 85%, con máximos mensuales de 93% y mínimos mensuales de 74%, con una precipitación superior a los 1.250 mm.

Aproximadamente entre los 1.100 y 1.900 m s. n. m., se encuentra un clima templado y relativamente húmedo, con algunas variaciones locales en cuanto al régimen de humedad, debido a que en esta zona los vientos que soplan son secos y ocasionan una alta evaporación. La temperatura promedio multianual del municipio es de 19.4 °C; la máxima temperatura es 26.8 °C y se encuentra en la vereda El Triunfo; la mínima es de 9.9 °C y se registra en parte de las veredas Los Robles y San Rafael.



El mercadeo agropecuario regional, el comercio, la construcción y el transporte son las actividades determinantes de la economía de la ciudad; sin embargo, el acelerado crecimiento del tercer sector (servicios), especialmente el fortalecimiento de las actividades del sector educativo, salud, recreación, turismo, transporte y las políticas públicas locales de apoyo a la agrotecnología, apuntan a ser a corto plazo los dinamizadores del desarrollo local.

4.3 TRANSPORTE TERRESTRE

Actualmente, Fusagasugá posee una terminal de transporte de pasajeros (Terminal de transportes Fusagasugá) ubicada sobre la antigua Vía Panamericana, en la cual operan diversas empresas urbanas, intermunicipales e interdepartamentales para la prestación del servicio público. Cabe señalar la importancia de este sector en la economía local, pues varias de las empresas de transporte de pasajeros y de carga del orden nacional fueron fundadas en este municipio.

Fuente:

https://es.wikipedia.org/wiki/Fusagasug%C3%A1#Ubicaci%C3%B3n_y_L%C3%Administraci%C3%B3n

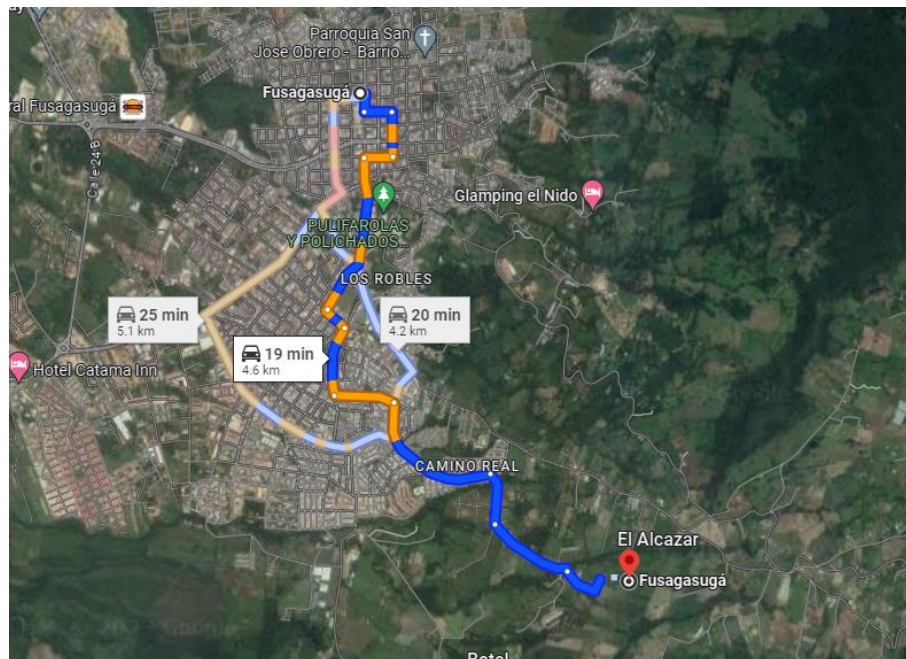
FIN DE PÁGINA.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Los inmuebles se sitúan al sur-occidente del municipio de Fusagasugá en la vereda Bethel.

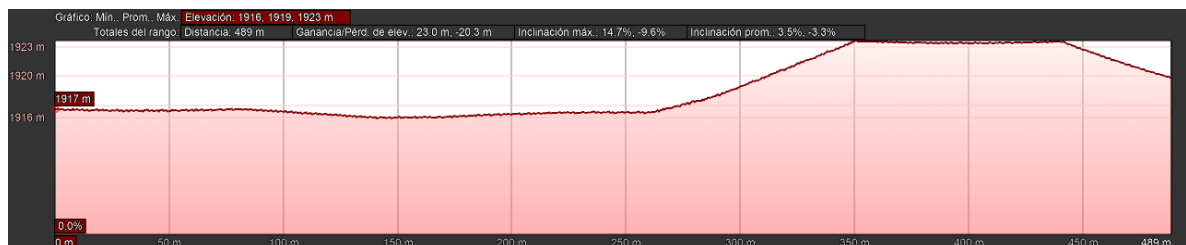
Los predios se encuentran a una distancia de 1,4 km de la zona urbana de Fusagasugá.



5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 TOPOGRAFÍA

La topografía del predio es predominantemente inclinada con pendiente entre 10% - 15 % de inclinación.



5.2.2 FORMA

Irregular



5.2.3 VIAS DE ACCESO

La vía principal de acceso es una vía veredal, se encuentra en aceptable estado de conservación y se trata de un tipo de vía destapada en recebo, transitable preferiblemente en tiempos seco.



Panorámica vía de acceso

5.2.4 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

ACUEDUCTO:	NO
ENERGIA ELECTRICA:	SI
GAS NATURAL:	NO
POZO SEPTICO:	SI
SEÑAL DE CELULAR:	SI
ALUMBRADO P.:	SI

5.2.5 ÁREAS DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M ²	ÁREA EN HECTÁREAS
LA ESPERANZA	24.000	2.4
EL VERGEL	6.400	0.64
EL PORVENIR	1.600	0.16

Fuente: Escritura Pública Nro. 1.920 del 23 de julio de 2.018 de la Notaría 2ª del Círculo Fusagasugá.

5.3 CONSTRUCCIONES

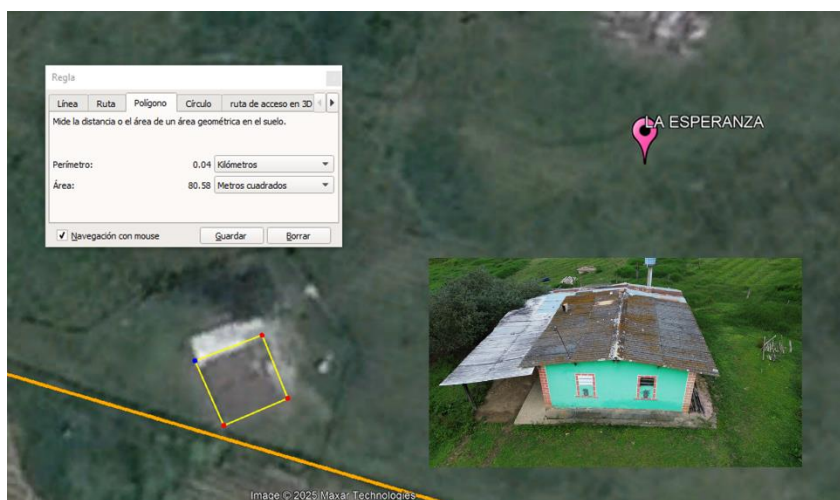
Se evidencia una construcción ubicada de acuerdo con la visita en el lote denominado La Esperanza, se trata de una casa sencilla de un piso.

5.3.1 ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Casa Principal predio La Esperanza	80 m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA	80 m²

Fuente: El área construida expuesta anteriormente se toma de la inspección ocular y verificada satelitalmente, dado que no se suministró documentación que discriminara dicha área. Área sujeta a verificación.

Rectificación satelital de la construcción:



Medición realizada a través de GoogleEarth.

5.3.2 DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCIÓN
CASA PRINCIPAL: Casa de un piso con estructura en bloque de ladrillos, cubierta en teja de fibrocemento, fachada en una parte con pañete y pintura y en otra parte en ladrillo tipo fachaleta, pisos internos en concreto afinado y muros internos con pañete y pintura. Vida útil: 70 años. Vetustez: 16 años aproximadamente. Estado de conservación: regular.	



5.4 LINDEROS

1) LA ESPERANZA:

2) Predio denominado "LA ESPERANZA", ubicado en la Vereda Bethel del Municipio de Fusagasugá, con extensión aproximada de veinticuatro mil metros cuadrados (24.000 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL PIE U OCCIDENTE, con camino de tres metros de ancho que se establece como servidumbre para dar salida a los predios que se adjudican en esta partición y que separa de predios de Juan Salcedo, en longitud aproximada de 114 metros; POR EL COSTADO DERECHO, en el predio adjudicado en esta partición al Señor Clemente Ortigón, en línea recta; POR LA CABECERA U ORIENTE, con predio de Donaldo Ariza, en longitud aproximada de 174 metros, luego vuelve el lindero hacia el Sur, en longitud de 40 Metros y luego vuelve hacia el Occidente en longitud de 40 metros, colindando en estos dos últimos trayectos con predio que se adjudica a favor del heredero José Elbar Ortigón Ramírez. En la última longitud se tendrá en cuenta el ancho del camino citado, que será descontado de dicha longitud. --- Cédula Catastral número: 00-02-0016-0120-000. ---

2) EL VERGEL:

Predio denominado "EL VERGEL", ubicado en la Vereda Bethel del Municipio de Fusagasugá, con extensión aproximada de seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL PIE U OCCIDENTE, con camino de tres metros de ancho, que se establece como servidumbre para dar salida a las otras dos adjudicaciones que se hacen en esta partición de bienes y que separa del predio de Juan Salcedo, en longitud de 38 metros; POR EL COSTADO DERECHO, subiendo o SUR, con predio de Ismael Molina, en longitud aproximada de 265 metros; POR LA CABECERA U ORIENTE, en longitud de 25 metros, con predio de Donaldo Ariza, y POR EL OTRO- COSTADO, con predio que se adjudica a favor del heredero Edgar Ortigón Ramírez, en longitud aproximada de 265 Metros, en línea recta. ---

3) EL PORVENIR:



3) Predio denominado "EL PORVENIR", ubicado en la Vereda Bethel del Municipio de Fusagasugá, con extensión de mil seiscientos metros cuadrados (1.600 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL PIE U OCCIDENTE, con predio de Juan Salcedo, en longitud de cuarenta metros (40 mts.); POR EL COSTADO DERECHO, o subiendo, o SUR, con predio adjudicado a Edgar Ortigón R. en longitud de cuarenta metros (40 mts.) línea recta; POR EL ORIENTE O CABECERA, con predio del mismo Edgar Ortigón, en longitud de cuarenta metros (40 mts.) en línea recta; y POR EL NORTE, con predio de Miguel Duarte, en longitud de cuarenta metros (40 mts.) --- Cédula Catastral número: 00-

Fuente: Escritura Pública Nro. 1.920 del 23 de julio de 2.018 de la Notaría 2ª del Círculo Fusagasugá.

5.5 UNIDADES CARTOGRÁFICAS Y FISIOGRAFICAS

Según lo establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para los predios se tiene lo siguiente:



5.6 CULTIVOS

El inmueble EL VERGEL: 157- 35467, cuenta con cultivos transitorios.



Nota: Debido a características de conservación los cultivos transitorios presentes en el inmueble EL VERGEL: 157- 35467, no se tuvieron en cuenta en el presente avalúo.

5.7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El sector no tiene aparentes problemas de estabilidad de suelos.

5.7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas aparentes.

5.7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble actualmente no presenta afectaciones.

5.7.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas aparentes de seguridad.

5.7.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

En el sector no se evidencian problemas aparentes de tipo socioeconómicos que afecten la comercialización del inmueble por ser tipo dentro del mismo.

FIN DE PAGINA.

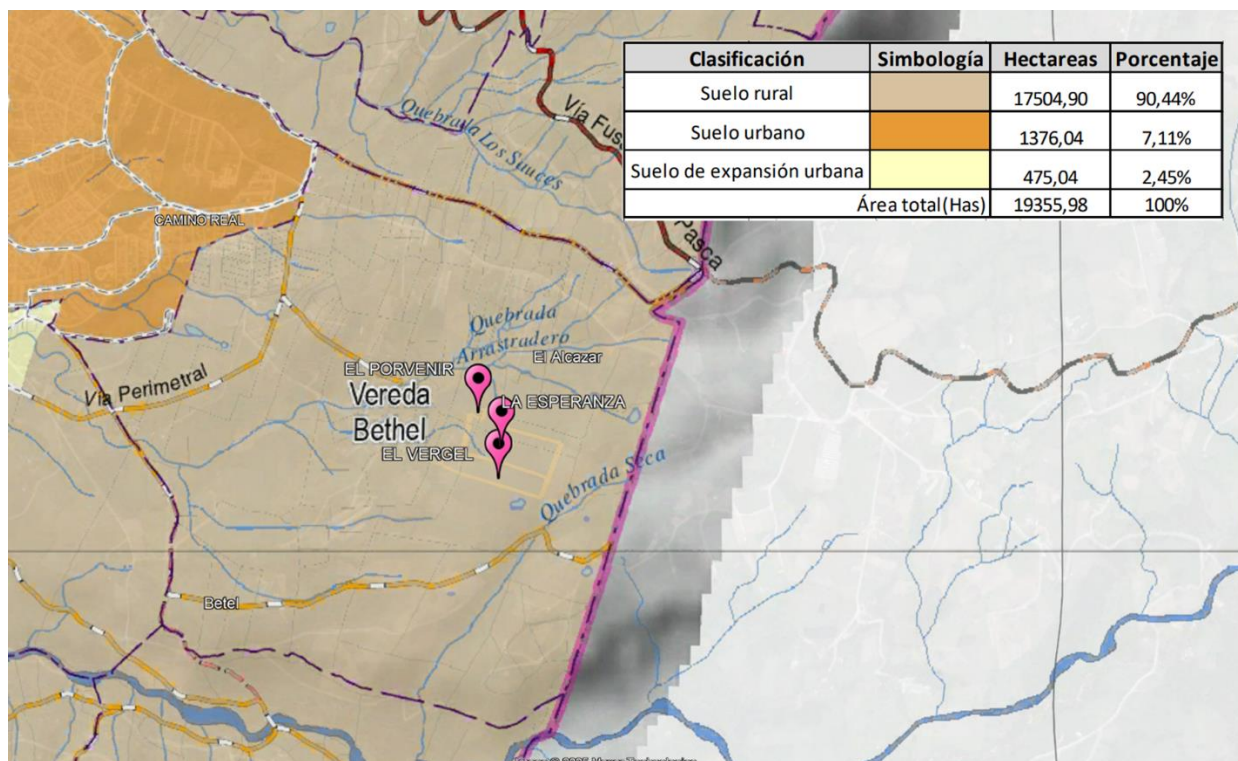
6 NORMATIVIDAD

ACUERDO No. 100-02.01-10

(18 DE OCTUBRE DE 2023)

“Por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial del municipio de Fusagasugá Cundinamarca”.

PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL





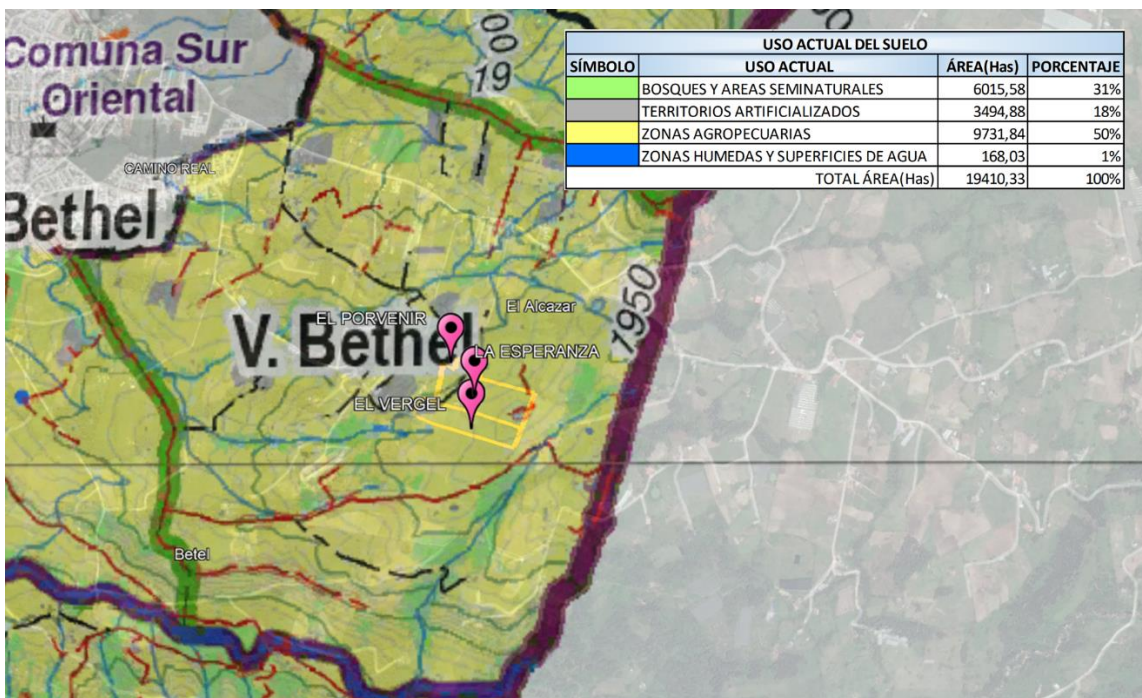
PLANO DE REGLAMENTACION RURAL: ÁREA AGROPECUARIA SEMIINTENSIVA



ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO						
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	USO	SIMBOLOGÍA	ÁREA (Has)	PORCENTAJE
Suelo Rural	Protección	Áreas de conservación y protección ambiental (Área de importancia ecosistémica)	Áreas forestales protectoras		2289,28	11,83%
			Áreas de restauración y rehabilitación		460,71	2,38%
			Áreas forestales protectoras - productoras		378,64	1,96%
			Áreas de uso sostenible		312,87	1,62%
			Áreas complementarias para la conservación POMCA		260,10	1,34%
			Áreas de restauración ecológica POMCA		2816,63	14,55%
			Áreas de importancia ambiental POMCA		880,56	4,55%
			Rondas hidráulicas de los cuerpos de agua		3002,64	15,51%
			Zona de recarga de acuíferos		99,75	0,52%
			Áreas de amenaza y/o riesgo alto para la		33,63	0,17%
	Desarrollo restringido	Áreas para la producción agrícola y ganadera	Área agropecuaria semi-intensiva		1163,39	6,01%
			Área agropecuaria tradicional		3163,18	16,34%
			Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural		9,41	0,05%
			Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios		54,24	0,28%
	Desarrollo restringido	Suelo suburbano	Áreas para vivienda campestre		789,92	4,08%
			Suelo suburbano de vivienda		29,49	0,15%
			Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios		1463,01	7,56%
			Suelo suburbano de comercio y servicios		118,53	0,61%
			Corredor vial suburbano		21,68	0,11%



USO ACTUAL DEL SUELO: ZONAS AGROPECUARIAS.



Nota: Se recomienda la solicitud del certificado de uso del suelo para tener claridad y mayor precisión de la normativa y desarrollo para futuras transacciones.

FIN DE PAGINA.

7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del inmueble

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

FIN DE PAGINA.

8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR

Para establecer el valor de inmueble utilizó el método de mercado, 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. En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, topografía, normativa vigente, infraestructura de servicios, etc.

MERCADO

En dicho estudio se encontró un total de tres (3) ofertas de inmuebles ubicados en el municipio con características similares ubicación, área, en especial por su destinación, ya que son predios productivos aptos para agricultura. Para efectos de cálculo se toman todas ofertas de mercado las cuales presentan valores con un promedio de \$449.790.086, límite inferior de \$446.297.278 límite superior \$453.282.895 con un coeficiente de variación 0,78%. Se decide adoptar un valor de \$449.000.000 por HA para cada uno de los tres inmuebles debido a que se encuentran dentro de un rango próximo de área. El valor adoptado se acerca al valor promedio del estudio de mercado.

A continuación se presenta el estudio de mercado seleccionado, las imágenes y la espacialización de las ofertas.



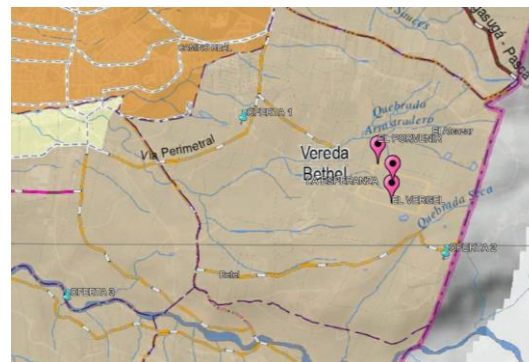
CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

ESPACIALIZACIÓN DE LAS OFERTAS:

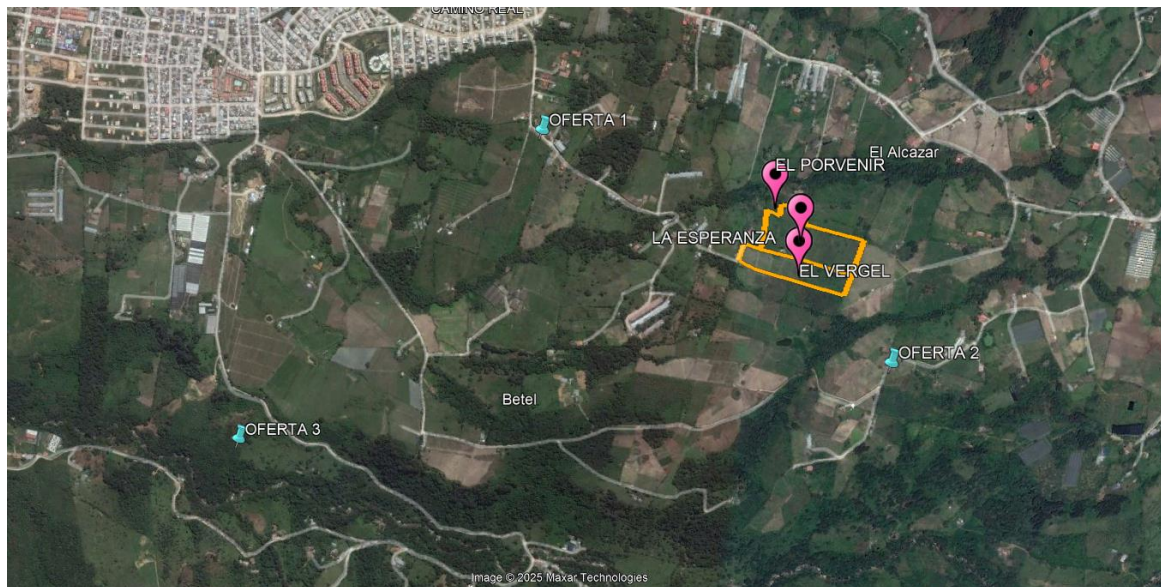
Uso actual del suelo:



Clasificación del suelo:



Satelital:



Nota: La ubicación de las ofertas es aproximada, fundamentada en información obtenida de las mismas, sujetas a verificación.

No.	DESCRIPCIÓN	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LOTE HA	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR CULTIVOS	VALOR HA LOTE	CONTACTO	FUENTE	IMAGEN DE OFERTA
1	Finca en la vereda Bethel (Fusagasugá), a 300 metros de los predios objeto de avalúo, uso agropecuario tradicional.	\$ 3.450.000.000	10%	\$ 3.105.000.000	110	6,7	\$ 93.720.000	\$ -	\$ 449.444.776	Juanita Garzón 3154751504	Propia	
2	Fusa. Finca de 5800 m2, nacaderos de agua, tierra fértil para frutas, verduras, maíz, cualquier tipo de cultivo. Casa totalmente construida, 8 habitaciones, 2 baños. Vías de acceso, a 20 minutos de Pasca, a 20 minutos de Fusa. Entrada por puente rojo o por sardinas. Transporte público	\$ 420.000.000	14%	\$ 361.200.000	180	0,5800	\$ 102.240.000	\$ -	\$ 446.482.759	3124730454	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/sectoria-palma/fusagasuga/1034525	
3	Finca a solo 4.9 km de Fusagasugá, la encintada (placa huella) y asfalto. Extensa área con cerramiento de 3 a 5 hilos. Ingreso empedrado. Más de 3000 plantas de Café con Certificación Rainforest Alliance. Variedad de árboles frutales, incluyendo cítricos, aguacates, frajolas, mangos, y más. Casa Principal (80 m2). Servicios: gas domiciliario, agua potable, luz eléctrica (110 y 220 voltios), internet inalámbrico. Casa del Cuidador (40 m2). Kiosko de BBQ (24 m2). Beneficiadero (20 m2).	\$ 1.200.000.000	14%	\$ 1.032.000.000	164	1,938	\$ 139.728.000	\$ 13.500.000	\$ 453.442.724	300 665 1155	https://imora.com/inmobiliaria/propiedad/finca-en-venta/	

PROMEDIO	\$ 449.790.086
DESV. ESTÁNDAR	\$ 3.492.808
COEF. VARIACIÓN	0,78%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 453.282.895
LÍMITE INFERIOR	\$ 446.297.278
VALOR ADOPTADO	\$ 449.000.000

VALOR ADOPTADO DE TERRENO POR HA: \$449.000.000

FIN DE PÁGINA.



8.1 DETERMINACIÓN VALOR DE CONSTRUCCIÓN

8.1.1 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una construcción en mampostería estructural en bloque, cubierta en teja de zinc, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa y madera, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

1. Nuevo sin reparaciones.
2. Estado bueno de conservación, requiere algunas reparaciones de poca importancia.
3. Requiere reparaciones sencillas.
4. Necesita reparaciones importantes.
5. Sin valor.

TIPO PREDIO	AREA / VOLUMEN	UND	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
CASA PRINCIPAL LOTE LA ESPERANZA	80,0	M ²	16	70	22,86%	3	29,60%	\$ 700.000	\$207.195	\$492.805	\$ 493.000	\$ 39.440.000
TOTAL CONSTRUCCIONES												\$ 39.440.000

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ES DE \$39.440.000.



8.1.2 PRESUPUESTO DE OBRA

CASA PRINCIPAL

	ÁREA CONSTRUIDA	
TIPO	80	VALOR APROXIMADO POR CAPITULO
CAPITULO	VALOR INCIDENCIA POR M2	
PRELIMINARES	\$ 8.400	\$ 672.000
DESAGÜES	\$ 10.500	\$ 840.000
MUROS	\$ 45.500	\$ 3.640.000
PAÑETES	\$ 28.700	\$ 2.296.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	\$ 217.000	\$ 17.360.000
CUBIERTAS	\$ 7.700	\$ 616.000
CIELORRASOS	\$ 4.900	\$ 392.000
PISOS	\$ 49.700	\$ 3.976.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	\$ 14.700	\$ 1.176.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	\$ 36.400	\$ 2.912.000
ELÉCTRICA	\$ 35.000	\$ 2.800.000
APARATOS SANITARIOS	\$ 15.400	\$ 1.232.000
CARPINTERÍA MADERA	\$ 14.000	\$ 1.120.000
CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 59.500	\$ 4.760.000
EQUIPOS ESPECIALES	\$ 37.100	\$ 2.968.000
CERRAJERÍA	\$ 3.500	\$ 280.000
VIDRIOS	\$ 5.600	\$ 448.000
PINTURA	\$ 28.700	\$ 2.296.000
VARIOS	\$ 7.000	\$ 560.000
EQ Y HERRAMIENTAS	\$ 18.200	\$ 1.456.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	\$ 52.500	\$ 4.200.000
TOTAL		\$ 56.000.000
VALOR M2		\$ 700.000

FIN DE PAGINA.

9 OTRAS CONSIDERACIONES

Los inmuebles se sitúan al sur-occidente del municipio de Fusagasugá en la vereda Bethel.

Las áreas de terreno tomadas corresponden a la trascritas en la Escritura Pública Nro. 1.920 del 23 de julio de 2.018 de la Notaría 2ª del Círculo Fusagasugá, y el área de construcción del lote La Esperanza se toma de la inspección ocular y es verificada satelitalmente, dado que no se suministró documentación que discriminara dicha área.

Se sugiere que antes de cualquier transacción se solicite el certificado de uso de suelo expedido por planeación.

Debido a características de conservación los cultivos transitorios presentes en el inmueble EL VERGEL: 157- 35467, no se tuvieron en cuenta en el presente avalúo

De acuerdo con el código catastral No. 252900002000000160121000000000 y la matrícula inmobiliaria No. 157-35469 "EL PORVENIR", no fue posible verificar la existencia del inmueble dentro de la base de datos catastral del Agencia Catastral de Cundinamarca. No obstante, con fundamento en el principio de buena fe, el propietario y/o responsable del inmueble presentó la documentación correspondiente en el sitio, asegurando la validez de su relación jurídica con la propiedad, información que se consigna en el presente informe. Se recomienda gestionar la actualización catastral del inmueble. La ubicación del predio está sujeta a verificación.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

FIN DE PAGINA.



10 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

LA ESPERANZA: 157- 35468					
NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	2,4000	HA	\$ 449.000.000	\$ 1.077.600.000
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 1.077.600.000
CONSTRUCCION					
1	CASA PRINCIPAL LOTE LA ESPERANZA	80,00	M2	\$ 493.000	\$ 39.440.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 39.440.000
VALOR TOTAL LOTE LA ESPERANZA: 157- 35468					\$ 1.117.040.000
EL VERGEL: 157- 35467					
NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	0,6400	HA	\$ 449.000.000	\$ 287.360.000
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 287.360.000
VALOR TOTAL EL VERGEL: 157- 35467					\$ 287.360.000
EL PORVENIR: 157- 35469					
NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	0,1600	HA	\$ 449.000.000	\$ 71.840.000
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 71.840.000
VALOR TOTAL EL PORVENIR: 157- 35469					\$ 71.840.000
VALOR TOTAL					\$ 1.476.240.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **marzo 17 del 2025** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.476.240.000)**.


ARO. EDWIN F. AYERBE J.
AVALUOS COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE
RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO

ACCESO AL PREDIO



CASA EN PREDIO LA ESPERANZA





CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

VISTA GENERAL DE LOS LOTES

LOTE LA ESPERANZA: 157- 35468







CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



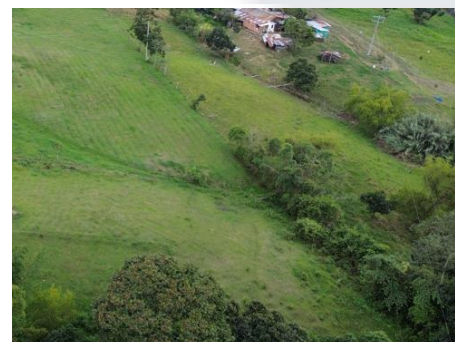
EL VERGEL: 157-35467







EL PORVENIR: 157- 35469



FIN DE PÁGINA.



12 CERTIFICACION DEL RAA



PIN de Validación: a4b90a03



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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
01 Feb 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

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
01 Feb 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4b90a03



<https://www.raa.org.co>



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

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
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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
28 Ago 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4b90a03



<https://www.raa.org.co>



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
01 Feb 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

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
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4b90a03



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Página 4 de 6



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: a4b90a03



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44 A - 21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82390229

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a4b90a03





CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: a4b90a03



<https://www.raa.org.co>



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

13 INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

El presente arquitecto, especialista en avalúos, por medio del presente documento certifica los siguientes puntos que guardan relación con el presente avalúo que se está habiendo valer dentro del presente trámite arbitral, manifiesto:

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de notificación es la Carrera 57 No 44A – 21, y los números de contacto son 7557230, 311 477 9047 y 318 693 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especialista en avalúos. Identificado con Matrícula Profesional A25022003-82390229, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 82390229.
4. Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
5. Casos en los he sido designado para la elaboración de un dictamen pericial.

CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA	RADICACIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2012	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander Garcia Ñungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate
4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaña



6/09/2017	73-001-40-03-003-2017-00213-00	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibagué	Bancolombia S.A.	Gladys Cardozo de Collazos
22/11/2017	20190809173811571	Juzgado Primero(1) Promiscuo Municipal de Turbaco	Bancolombia S.A.	Javier Romero Gelis
14/09/2017	789-17	Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena	Bancolombia S.A.	Camacho Martinez Jairo Andres
6/07/2017	2016-00478-00	Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de La Dorada - Caldas	Bancolombia S.A.	Ricardo Caicedo Fernandez
26/03/2014	2014-0047	Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Silva Cantor Fabio
6/12/2016	25736408900120160018900	Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile	Bancolombia S.A.	María Yohanna Pinzón Torres
23/04/2018	110014003019-2018-000269	Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Garcia Olaya Johana Andrea
4/07/2017	23-001-40-03-005-2017-00397-00	Juzgado Quinto Civil Municipal de Montería	Bancolombia S.A.	Ailton Cuadrado Vergara
5/06/2014	2014-00047-00	Juzgado Tercero (3) Civil municipal de Buga	Bancolombia S.A.	H.G.B.Ingenieros LTDA
7/12/2018	2018-0141	Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Jorge Leonardo Prado Mayo
28/09/2018	257544189002-2017-00763-00	Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Gonzales Guillermo
22/06/2016	2016-00146	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Rionegro Soacha	Bancolombia S.A.	Giraldo Gomez Diana Emperatriz
7/08/2019	0012-2018-00613	Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Sergio Palcios Correa
9/07/2018	2018-00607-00	Juzgado Promero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Zapata Chavarriayonny Alexander
22/02/2018	2017-01052-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Rios Rios Edgar Antonio
23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellín	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres
4/08/2017	2017-00575-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Carvajal Almario Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos



10/12/2018	8600140030022018-00436-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa	Bancolombia S.A.	Hernandez España Sandra Mireya
12/02/2019	2018-0018	Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibagué	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodríguez Libia y Rojas Fernandez Eduardo
21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Septima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernandez Rosmira
10/10/2014	2014-564	Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chia	Bancolombia S.A.	Suarez Rodriguez Yamile Susana
26/09/2017	20170137800	Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Silva Silva Fredy Alberto
24/08/2015	2015-00073	Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron	Bancolombia S.A.	Mejia Zuluaga Artemio
9/03/2017	2017-00106	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Lopez Chila Martha Liliana y Luna Jhon Eduardo
11/02/2016	2015-0379	Juzgado Primero Civil de Choconta	Bancolombia S.A.	Garcia Lopez Yensi Alejandra
12/10/2017	1100140030052017-0088600	Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Viveros de Alvarez Leda Belen
13/09/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez luis
12/01/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/08/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara
26/02/2018	2018-00128	Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Rojas Escamilla Diana Katherine



21/02/2018	2017-00046-00	Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo	Bancolombia S.A.	Martinez Mora Wilson
3/07/2015	2014-00286-00	Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cucuta	Bancolombia S.A.	Mendez Agudelo Leonardo y Monsalve de Mendez Merlene
10/03/2015	2015-00035	Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Puerto Wilches	Bancolombia S.A.	Abad Bohorquez Rafael Maria
22/03/2017	2016-00494	Juzgado Promiscuo Municipal De Tauramena	Bancolombia S.A.	Juan Carlos Vega Tovar y Otro

17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
19/02/2018	11001310304320130056900	Promiscuo Municipal de Cantagallo Bolívar	Davivienda SA	Omaira Medez de Henao
29/08/2019	Número 2019 - 00017 - N° 084	11 Civil Circuito de Bogotá D. C.	Davivienda SA	Yessenia Andrea Ríos Rodríguez
5/09/2019	11001400307020170113200	70 Civil de Bogotá D. C.	Davivienda SA	John Helver Zambrano Salcedo
27/05/2019	253684089001 2018 00090 00	Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca	Davivienda SA	Juan Carlos Ávila
8/05/2018	11001-31-03-017-2015-00497-00	Promiscuo Municipal de Cumaral Meta	Davivienda SA	Julio Cárdenas Ortiz
10/05/2016	2016-00034	Primero Civil del Circuito de Pamplona	Davivienda SA	Parra Perez Carmen Luisa Vera Florez Victor Julio
7/09/2016	2016-00022	Promiscuo Municipal de Cacota	Davivienda SA	Vera Florez Ciro Vera Florez Isidoro
22/04/2015	No suministrado	Segundo Civil de Circuito de Oralidad de Pamplona	Davivienda SA	Montañez Solano Golfan
16/03/2018	2018-00103	Primero Civil municipal de Pamplona	Davivienda SA	Gelvez de Moncada Ana de Jesús
20/02/2013	No suministrado	Promiscuo Municipal de Chitaga	Davivienda SA	Villamizar de Villamizar Ana Victoria Villamizar Villamizar Antonio Villamizar Villamizar Roosselveth Antonio

12/11/2015	2015-00381-00	Sexto civil del circuito de oralidad de Cúcuta	Davivienda SA	Rico Palacios Edinson
6/12/2018	680014-003-004-2017-00596-01	Sexto civil de ejecución de sentencias de Bucaramanga	Davivienda SA	Rincón Rueda Robinson

Los anteriores numerales para dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 226 del C.G.P., que indica que se debe indicar si el perito *“ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte”*.

6. A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Que los métodos que han sido usados para realizar los avalúos que se están haciendo valer dentro del presente trámite arbitral son los mismos métodos que he usado con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados dentro la respectiva profesión.

Sin otro particular,



EDWIN FERNANDO AYERBE
C.C. 82.390.229
R.N.A. 2089
R.A.A. 82390229

Documentos Consultados: Son referidos en la información consignada del presente informe.



LA UNIVERSIDAD DE LA SALLE



Decreto 0497 del 12 de febrero de 1985

EN ATENCIÓN A QUE

Edwin Fernando Ayerbe Jara
C.C. 82.590.229 de *Fusagasugá - @marca.*

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA
UNIVERSIDAD Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA OPTAR EL GRADO UNIVERSITARIO
EN LA FACULTAD DE

Arquitectura

LE OTORGA
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y POR AUTORIZACIÓN DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

Arquitecto

EL TÍTULO DE

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA
BOGOTÁ, D.C. LOS 6 DÍAS DEL MES DE *Septiembre* AÑO DE *2002*

+ alvarado
Julio Quiroga Rojas, f.c.
SECRETARIO

Francisco Este Cadena
SECRETARIO

Julio Quiroga
Guillermo Quiroga Ordoñez
SECRETARIO

Asociado al folio *126*
Bogotá, D.C., República de Colombia
Día *6* Mes *Diciembre* Año *2002*
Registro *528*
Libro *4*



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

PERSONERIA JURIDICA RESOLUCION No. 003881 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1992, MINISTERIO DE JUSTICIA.

CONFIERE EL TITULO DE

Especialista en Gerencia de Proyectos

A

Edwin Fernando Geyerbe Clara

CEDULA DE C. No. 82.390.229 EXPEDIDA EN Truagagugá
QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS POR LA
UNIVERSIDAD, EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE Bogotá, EL DIA 6 DEL MES DE Abril DEL AÑO 2005

PRESIDENTE DE LA CORPORACION

RECTOR DE LA UNIVERSIDAD

DECANO DE LA FACULTAD

SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

ACTA DE GRADO No. EGP-309

LIBRO DE REGISTRO No. 10

FOLIO No. 5573

FECHA 6 de Abril de 2005

16544



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A
Edwin Fernando Ayerbe Jara

Con C. No. 82.390.229 de Fusagasuga

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Octubre DE 2013

RECTOR

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

REGISTRADOR

No. **13898**

Registro No. F.I. 15150 Folio No. 119 Libro No. 14



**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

EL SUSCRITO COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
REGISTRO ICES 130153706581100111201 DE 2003 -REGISTRO CALIFICADO DEL MINISTERIO DE
EDUCACIÓN NACIONAL ADSCRITA A LA FACULTAD DE INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
REGISTRO SNIES 16159

CERTIFICA QUE:

Que **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con C.C. No. 82.390.229 cursó y aprobó la "LINEA DE PROFUNDIZACIÓN EN AVALÚOS ESPECIALES", cursada entre el 31 de agosto de 2018 y el 10 de marzo de 2019 con un total de 15 créditos equivalentes a 720 horas de trabajo directo, colaborativo y autónomo y según el plan de estudios descrito a continuación:

ASIGNATURA	CREDITOS*	MODULOS	ESTADO
VALORACIÓN AMBIENTAL	3	Valoración ambiental	APROBADA
PATRIMONIO CULTURAL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	2	Patrimonio Cultural	APROBADA
		Obras Especiales	
VALORACION EMPRESARIAL	3	Empresas	APROBADA
		Intangibles	
VALORACION DE ARTES Y JOYAS	1	Arte	APROBADA
		Joyas, oro y otras gemas	
MAQUINARIA Y EQUIPO	3	Norma Internacional Contable	APROBADA
		Valoración Contable	
		Maquinaria y Equipo	
ELECTIVA 1	1	Inventarios y Valoración de Muebles	APROBADA
		Valoración de Semovientes	
		Valoración de Somidumbres	
PROYECTO	2	Proyecto Especiales	APROBADA
TOTAL CREDITOS	15		

*Un (1) crédito académico equivale a 40 Horas: HTD (Horas de trabajo Directo), HTC (Horas de Trabajo Colaborativo) y HTA (Horas de Trabajo Autónomo). *Las asignaturas se aprueban con una nota igual o superior a 3.5. (Notas de 1.0 a 5.0).

La presente certificación se expide con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A) a los catorce (14) días del mes de Mayo de 2019.


Ing. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. - Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co
avaluadores@udistrital.edu.co



**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS** **Nº URB-0620**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C.82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verificar la validez de la información a través de la línea 8205023 y nuestra página web www.rna.gov.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES** **Nº** **RUR-0406**

**CERTIFICADO AVALUADORES**
REQUISITOS DEL ESQUEMA
RUR-0406
R.N.A.

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.





CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES N° **ESP-0006**





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017
Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 8205033 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: R01FV02
Versión: 2

Página 1 de 1



ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE CALIDAD
ISO/IEC 17024:2003
14-DCP-008