

Señor:

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE MACHETA.

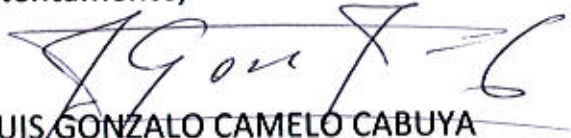
Correo: jprmpalmacheta@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Referencia: PROCESO EJECUTIVO N° 2016-016
Demandante: JOSE GUSTAVO RAMIREZ CARVAJAL.
Demandado: LUIS ORLANDO REAMIREZ CARVAJAL.

LUIS GONZALO CAMELO CABUYA, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de Apoderado del Demandante, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito allego en formato DEF, el avalúo comercial del predio denominado LOS CUROS, de propiedad del demandado, el que está legalmente embargado y secuestrado, dando cumplimiento a lo ordenado por Su Despacho mediante auto de fecha 30 de Septiembre de 2021.

El perito JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO con registro RAA 1.069.257.372, avalúo el inmueble en VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS VENTE MIL PESOS (\$ 25,520.000) MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,



LUIS GONZALO CAMELO CABUYA
C. C. N° 3.001.546 DE CHOCONTA
T.P. N° 60.309 DEL C.S.J.

Chocontá, 20 de enero de 2022

Señora:

GUSTAVO RAMIREZ

Chocontá, Cundinamarca


Respetado Señor:

De acuerdo con su solicitud, se ha examinado y avaluado el bien inmueble denominado "LOTE LOS CUROS" ubicado en la Vereda BELEN del Municipio de Machetá- Cundinamarca, con el objeto de dar mi opinión acerca de Valor Comercial del mismo a la fecha.

Este concepto esta dado con base a la visita y al estudio del inmueble, al análisis de la localización y a las condiciones actuales de precios del mercado; objetivo registrado en el informe original que se adjunta y al material documental fotográfico que hace parte de él.

El presente informe tiene validez a la fecha de la presentación y no considera cambios futuros o modificaciones, a excepción de los encontrados y reportados en el mismo con su debido soporte técnico.

Atentamente.


JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO
C.C. 1.069.257.372
AVAL 1.069.257.372

JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO
TECNICO AVALUADOR EN FINCA RAIZ

AVALUO COMERCIAL

PREDIO "LOTE LOS CUROS"
VEREDA BELEN

MACHETÁ – CUNDINAMARCA

ENERO 2022

CONTENIDO

1. *METODOLOGÍA*
 - 1.1 *AGENTE DE CARÁCTER GENERAL*
 - 1.2 *AGENTE DE CARÁCTER PARTICULAR*
2. *ALCANCE DEL ESTUDIO*
3. *MEMORIA DESCRIPTIVA*
4. *ASPECTO JURÍDICO*
5. *GENERALIDADES DEL SECTOR*
 - 5.1 *CARACTERÍSTICAS FÍSICAS*
 - 5.2 *CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS*
6. *ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD*
 - 6.1 *TERRENO*
 - 6.1.1 *FÍSICO DEL TERRENO*
7. *NORMATIVA*
 - 7.1 *NORMATIVA SEGÚN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE MACHETÁ - CUNDINAMARCA*
 - 7.2 *CONCLUSIÓN NORMATIVA*
8. *MÉTODOS APLICADOS*
 - 8.1 *MÉTODO DE COMPARACION*
 - 8.1.1 *VALOR DEL TERRENO*
 - 8.2 *CONCLUSIÓN DEL AVALUO*
9. *CONSIDERACIONES ESPECIALES*
10. *REGISTRO FOTOGRÁFICO*

1. METODOLOGÍA

Para determinar el **VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE** - se visitó formalmente el mismo con el propósito de realizar el correspondiente análisis y determinar los elementos más importantes que inciden en el valor de este. Dentro del proceso se tuvieron presentes los siguientes agentes:

1.1 AGENTES DE CARÁCTER GENERAL

Permiten identificar todos los aspectos del Sector donde se localiza el terreno, tales como: Sistemas de Servicios (Vial - Infraestructura, Servicios Públicos, Transporte, Equipamientos y Espacio Público), Estrato, Reglamentación y Normativa de la zona, con el fin de conocer las características o tendencias del sector. Generalidades que solo sirven de información

1.2 AGENTES DE CARÁCTER PARTICULAR

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionados con el desarrollo urbanístico o agrícola predominante en el sector y a su entorno inmediato.

Con la información analizada, se realiza un recuento de los aspectos generales que se deben tener en cuenta para la aplicación del Método Valuatorio, de acuerdo a la investigación en la zona, con el fin de obtener el valor más estimado para el inmueble y así obtener **EL VALOR COMERCIAL**.

2. ALCANCE DEL ESTUDIO

El fin del presente estudio es orientar a los propietarios del inmueble sobre el valor comercial del mismo para una transacción comercial, el presente estudio se encuentra enmarcado dentro de: el Dec. 1420 de 1998, la Res. 620 de 2008 del IGAC, la Ley 1673 de 2013, el Dec. 222 de 2014, el Dec. 556 de 2014 y las demás normas concordantes que se apliquen a la valuación.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

<i>Solicitante</i>	GUSTAVO RAMIREZ
<i>Tipo de avalúo</i>	Comercial
<i>Fecha de visita</i>	16 de enero de 2022
<i>Entrega documentos</i>	15 de enero de 2022
<i>Fecha del informe</i>	25 de enero de 2022

LOCALIZACIÓN

<i>Dirección</i>	Sin Dirección "LOTE LOS CUROS"
<i>Vereda</i>	BELEN
<i>Municipio</i>	Machetá - Cundinamarca

PROPIEDAD

Terreno con una extensión de 0 Has. y 6.380 m²; ubicado en la vereda Belén jurisdicción del municipio de Machetá, a una distancia de 3,5 kilómetros de la calzada de la transversal del sisga. La forma del terreno es un paralelogramo de tipo regular con tipo de suelo quebrado, presentando una elevación importante en parte de su extensión con respecto a los predios vecinos.

4. ASPECTO JURÍDICO

<i>Matricula Inmobiliaria</i>	Nº 154-43327
<i>Referencia Catastral</i>	Nº 00-01-0005-0391-000
<i>Propietarios</i>	LUIS ORLANDO RAMIEREZ CARVAJAL

5. GENERALIDADES DEL SECTOR

Machetá es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca ubicado en la provincia de Almeidas, a 101 km al noreste de Bogotá. El municipio es conocido como la «Puerta de Oro del Valle de Tenza».

La extensión total del municipio es de 225 km². Se encuentra a una altitud media de 2.094 m s. n. m., con una temperatura media anual de 17.8 °C,⁴ y una población de 6.663 habitantes.

5.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SISTEMA VIAL

Vías Nacionales *La Transversal del Sisga S.A.S. es la empresa encargada de diseñar, construir, mantener y operar el corredor vial denominado Transversal del Sisga, proyecto que conecta los municipios de Chocontá, Manta, Machetá y Tibirita, en Cundinamarca; Guateque, Sutatenza, Somondoco, Garagoa, Macanal, en buen estado de conservación.*

Vías de acceso ** carretera veredal*

SISTEMA SERVICIOS PUBLICOS

<i>Alcantarillado</i>	<i>NO</i>	<i>Acueducto</i>	<i>NO</i>	<i>Energía Eléctrica</i>	<i>SI</i>
<i>Red Telefónica</i>	<i>NO</i>	<i>Gas Natural</i>	<i>NO</i>	<i>Recogida de Basuras</i>	<i>si</i>

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE

Transporte Intermunicipal: Este tipo de transporte pasa por la transversal del sisga, Con empresas como valle de Tenza, Santiago de Tunja macarena entre otras.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS – ESPACIO PÚBLICO y CONSTRUCCIONES DOTACIONALES

No se observa este tipo de equipamiento en la zona de influencia del predio.

5.2 CARACTERÍSTICAS ECONOMICAS

Usos Principales: *Sector de uso agropecuario tradicional*

<i>Estratificación:</i>	<i>Se encuentra clasificada dentro del Estrato (E-1).</i>
<i>Reglamentación:</i>	<i>Esquema de ordenamiento Territorial de Machetá- Cundinamarca</i>
<i>Actividad Edificador:</i>	<i>No se evidencia actividad constructora.</i>

6. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD

6.1 ASPECTO FÍSICO DEL TERRENO

<i>Área Terreno</i>	<i>0 Has + 6.380 m²</i>
<i>Topografía</i>	<i>Ondulada a quebrada</i>
<i>Pendiente</i>	<i>7 - 12%</i>
<i>Forma</i>	<i>Irregular</i>
<i>Altitud</i>	<i>2595 m.s.n.m.</i>
<i>Piso Térmico</i>	<i>Frio</i>
<i>Temperatura</i>	<i>14.1°</i>
<i>Precipitaciones</i>	<i>733 mm</i>
<i>Inundabilidad</i>	<i>Periódica</i>
<i>Fertilidad Natural</i>	<i>Buena</i>
<i>Uso Actual</i>	<i>Sin uso</i>

6.2 ASPECTO GENERAL DEL TERRENO

<i>Servicios Públicos:</i>	<i>Energía y acueducto veredal</i>
<i>Recursos Hídricos:</i>	<i>quebrada</i>
<i>Vías Internas:</i>	<i>No se aprecian vías internas.</i>

Posibilidades de adecuación: SI

Explotación económica y posibilidades de mecanización: El predio no está siendo explotado en ningún tipo de actividad agropecuaria. En cuanto a mecanización en el predio, se permite de manera controlada o con uso intensivo.

7. NORMATIVA

7.1 NORMATIVA SEGÚN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE MACHETA- CUNDINAMARCA

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTICULO 84. NORMAS GENERALES SUELO RURAL. *Las diferentes zonas que conforman el suelo rural del municipio se sujetaran a las siguientes normas generales:*

- 1. Se debe garantizar la conservación y la estabilización del suelo, protección de taludes de las vías, camellones y de las márgenes de las corrientes de agua.*
- 2. Quedan prohibidas las quemas, como procedimiento para iniciar cultivos o establecer pastos; en casos especiales a juicio del municipio, y por recomendación de la UMATA o quien haga sus veces en el municipio, se podrán autorizar mediante licencia especial, dando plena aplicación a las normas vigentes expedidas por la autoridad ambiental, y demás normas aplicables en materia de conservación de aguas y de suelos.*
- 3. En todo desarrollo o actividad donde se requiera, se debe optar por sistemas agroforestales, que garanticen la conservación de las aguas y de los suelos, y la estabilidad física del terreno.*
- 4. Las zonas donde existen fuentes de agua que estén abasteciendo la población rural o urbana, deberán ser protegidas mediante cercas, forestación y reforestación.*

Artículo 97 *Modifíquese el artículo 135 del acuerdo 026 de 2001, el cual quedara así: "artículo 135: áreas para la producción agrícola ganadera y de explotación de recursos naturales. Estas áreas se subdividen acorde con el grado de intervención e impacto que se genera sobre el suelo y en el municipio se establece:*

- El suelo agropecuario tradicional*
- El suelo de producción agropecuaria semi-intensiva*

PARAGRAFO: *se establece como índice de ocupación para las áreas de producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, el 30 % de área bruta del predio.*

ARTICULO 98. Modifíquese el artículo 136 del acuerdo 026 de 2001, el cual quedara así: "artículo 136: suelo de uso agropecuario tradicional. Son aquellas áreas con suelos pocos profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrologica.

Se establecen los siguientes usos del suelo:

- **Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal, se debe dedicar como mínimo el 20 % del predio para uso forestal – protector productor para promover la formación de la malla ambiental.
- **Uso compatible:** infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda tradicional del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y silvicultura de baja intensidad, ganadería intensiva.
- **Uso condicionado:** cultivo de flores, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios agroindustrial, minería, granjas porcinas semi-intensivas, granjas avícolas semi-intensivas, recreación activa, vías de comunicación, infraestructura de servicios, estructura municipal y metropolitana.
- **Usos prohibidos:** agricultura mecanizada, minería, usos urbanos y semiurbanos, industria de transformación y manufacturera, de bajo, mediano y alto impacto, parcelación rural, y vivienda campestre, explotación avícola y porcícola intensivas.

7.2 CONCLUSIÓN NORMATIVA

El predio a evaluar no tiene afectaciones, según lo anterior se determinan las siguientes áreas:

AREA	UND	CANT
TERRENO	Has	0
TERRENO	Mts	6.380

8. METODOS APLICADOS

Teniendo en cuenta que el terreno objeto del presente informe, no tiene a la fecha de la visita uso alguno ni está siendo arrendado; no es posible calcular el valor comercial por Capitalización de Rentas.

“Res. 620 de 2008 del IGAC, Artículo. 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento”

*Por lo anterior expuesto la única manera de calcular un valor comercial para el terreno, es la **investigación económica de mercado en la zona**, para adoptar el precio por hectárea.*

8.1 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.

8.1.1 VALOR DEL TERRENO

*De acuerdo con el análisis del terreno se determinan características a tener en cuenta para la aplicación del método de mercado. Zona de Influencia: **MACHETÁ**.*

Se adopta como valor por Hectárea el resultado de la estadista, ya que el coeficiente de variación dio 5,75 %; y este resultado es inferior el máximo permitido según lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC.

8.2 CONCLUSION DEL AVALUO

PREDIO	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	6.380	4.000	25.520.000
CONTRUCCION	0	0	0
GRAN TOTAL			25.520.000

De esta forma el predio denominado **LOTE LOS CUROS** identificado con folio de matrícula inmobiliaria 154-34327 y cedula catastral 00-01-0005-0391-000, queda avaluado en. **VEINTI CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS M/C. (\$ 25.520.000)**

ANEXOS

- *Fotocopia de escritura pública.*
- *Paz y salvo de impuesto predial.*
- *Uso de suelos*

9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Para determinar el Valor Comercial del inmueble, en el presente avalúo se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

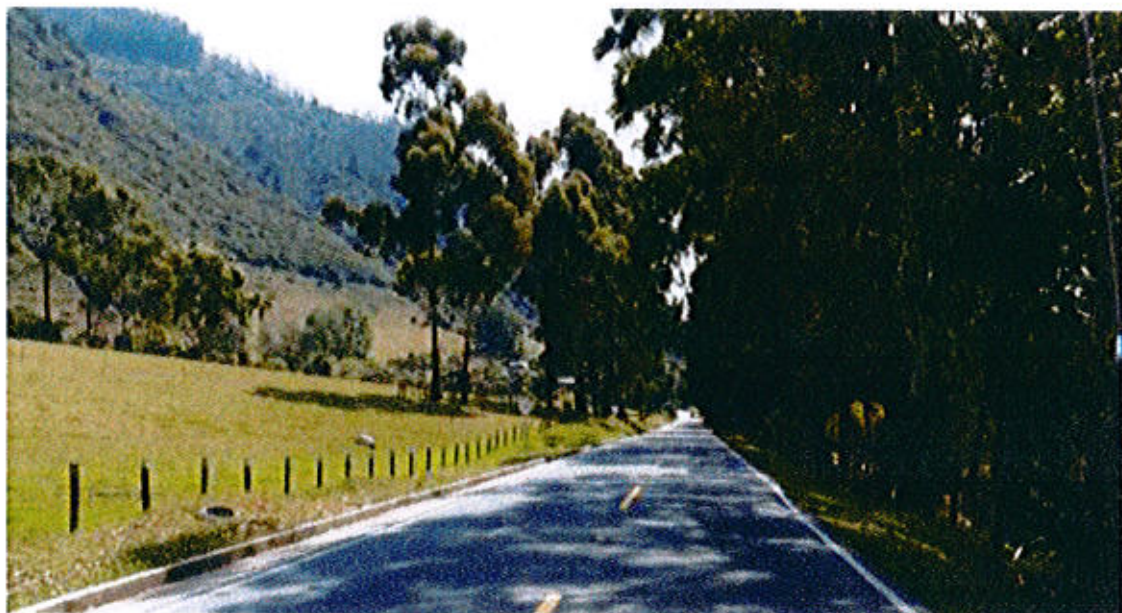
- *La ubicación y características del predio.*
- *Para obtener el concepto y el Valor Comercial, se estudió en el mercado los valores de los predios con características similares aledaños al sector y con características similares.*
- *Los aspectos jurídicos del inmueble y los de sus propietarios no son determinantes para la asignación del valor comercial.*
- *El trabajo fue desarrollado poniendo en práctica procedimientos, técnicas y métodos científicos y universalmente aceptados, en tal sentido, mi estimación de valor, aunque suficientemente fundamentada y expresada como experto en materia valuatoria, constituye una "opinión" que no necesariamente tiene que coincidir con la opinión del propietario del bien valorado, con la de terceros, ni aun con la de otros expertos.*
- *La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los valuadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.*
- *Certifico no poseer interés alguno en el inmueble objeto del Avalúo, igualmente manifiesto no tener ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de la elaboración de peritajes con los solicitantes del presente avalúo.*

-
- *También certifico no divulgar o revelar directa o indirectamente el resultado o cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento, en razón de este avalúo.*
 - *De acuerdo con la normativa vigente, el presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones que generan el valor comercial se conserven.*

VIAS DE ACCESO AUTOPISTA BOGOTA - TUNJA



VÍA SISGA - MACHETA

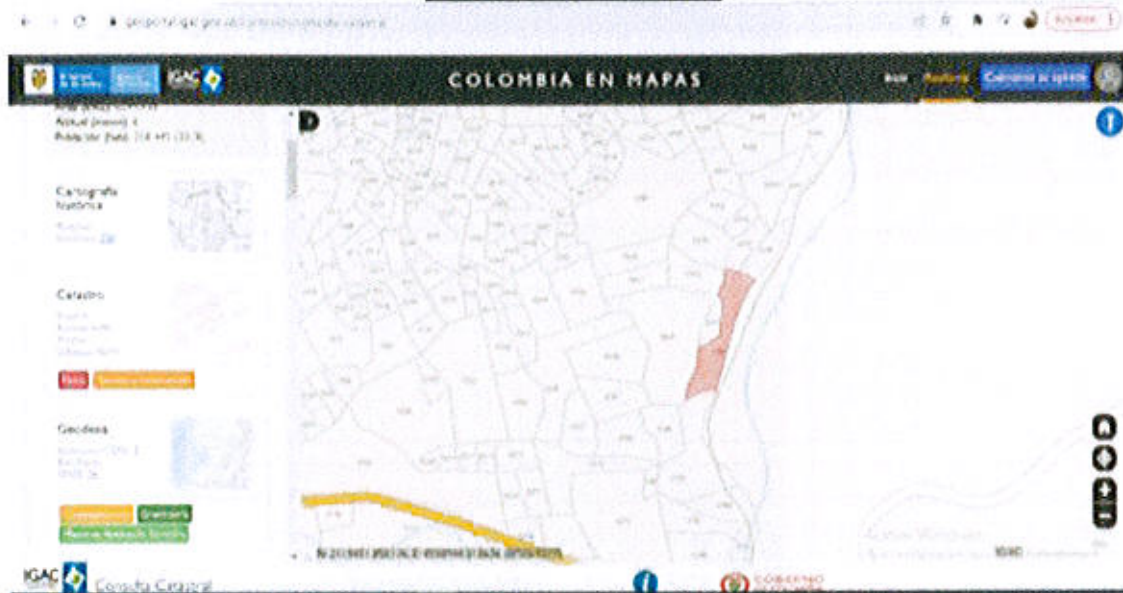


IMÁGENES DEL PREDIO

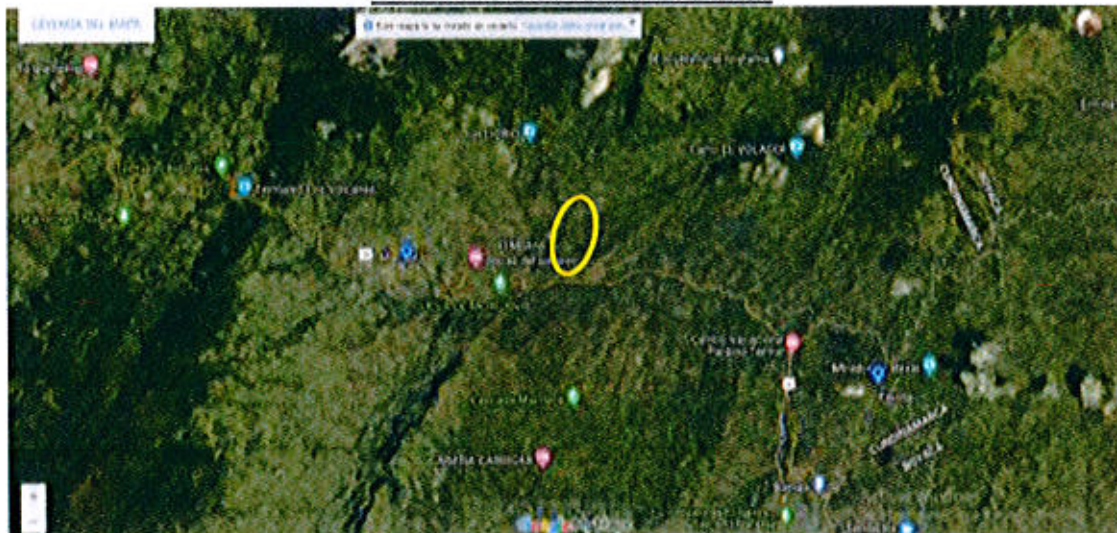




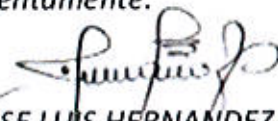
IMAGEN SEGÚN IGAC



VISTA SATELITAL DEL PREDIO



Atentamente.


JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO
C.C. 1.069.257.372
AVAL 1.069.257.372



PIN de Validación: b3470ac4



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) JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1069257372, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1069257372.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	12 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	12 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	12 Sep 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHOCONTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CRA 3 N 3-27
Teléfono: 3204941304



PIN de Validación: b3470ac4



Correo Electrónico: joseluisfernandezcpt@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1069257372. El(la) señor(a) JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO 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

b3470ac4

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CONCEPTO USO DEL SUELO

EL SIGUIENTE PREDIO UBICADO EN LA VEREDA DE BELÉN, IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL N° 00-01-0005-0391-000, Y NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 134-43327 DENOMINADO LOS CUROS, PROPIEDAD DEL SEÑOR LUIS ORLANDO RAMÍREZ CARVAJAL IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA N° 3.090.178, ESTA DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO Y DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO N° 010 DE 2011 Y EL ACUERDO 010 DE 2016, CUENTA CON EL SIGUIENTE USO DEL SUELO: **ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES. – AGRICULTURA TRADICIONAL.**

ARTICULO 8. Suelo Rural. Modifíquese el artículo 8 del Acuerdo 010 de 2011 que modificó el artículo 37 del Acuerdo 026 de 2001, el cual quedará así: Constituyen suelos rurales del municipio de Machetá, los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MACHETÁ

TITULO I

ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTICULO 84. NORMAS GENERALES SUELO RURAL. Las diferentes zonas que conforman el Suelo Rural del Municipio se sujetarán a las siguientes normas generales:

1. Se debe garantizar la conservación y estabilización del suelo, protección de taludes de las vías, camellones y de las márgenes de las corrientes de agua.
2. Quedan prohibidas las quemas como procedimiento para iniciar cultivos o establecer pastos; en casos especiales a juicio del Municipio, y por recomendación de la UMATA o

"EL CAMBIO LO HACEMOS TODOS"

Alcaldía Municipal de Machetá
Palacio Municipal, Carrera 8 No 5-35 Piso 1°
Tel. 091 8569251 Celular 322 513 0890
contactenos@macheta-cundinamarca.gov.co



quien haga sus veces en el Municipio, se podrán autorizar mediante licencia especial, dando plena aplicación a las normas vigentes expedidas por la Autoridad Ambiental, y demás normas aplicables en materia de conservación de aguas y de suelos.

3. En todo desarrollo o actividad donde ello se requiera, se debe optar por sistemas agroforestales, que garanticen la conservación de las aguas y los suelos, y la estabilidad física del terreno.

4. Las zonas donde existen fuentes de agua, que estén abasteciendo la población rural o urbana, deberán ser protegidas mediante cercas, forestación y reforestación.

ARTICULO 97. Modifíquese el artículo 135 del Acuerdo 026 de 2001, el cual quedará así: "Artículo 135: **Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales.** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Estas áreas se subdividen acorde con el grado de intervención e impacto que se genera sobre el suelo y en el Municipio se establece:

el suelo agropecuario tradicional

el suelo de producción agropecuaria semi-intensiva.

PARÁGRAFO: Se establece como índice de ocupación para las áreas de producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, el 30% del área bruta del predio.

ARTICULO 98. Modifíquese el artículo 136 del Acuerdo 026 de 2001, el cual quedará así: "Artículo 136: **Suelo de uso agropecuario tradicional.** Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

Se establecen los siguientes usos del suelo:

- **Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.
- **Usos compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda tradicional del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y silvicultura de baja intensidad, ganadería intensiva.
- **Usos condicionados:** Cultivo de flores, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, granjas porcinas semi-intensivas, granjas avícolas semi-intensivas, recreación activa, vías de comunicación, infraestructura de servicios, estructura municipal y metropolitana,

"EL CAMBIO LO HACEMOS TODOS"

Alcaldía Municipal de Machetá
Palacio Municipal, Carrera 8 No 5-35 Piso 1°
Tel. 091 8569251 Celular 322 513 0890
contactenos@macheta-cundinamarca.gov.co



Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, agricultura mecanizada de labranza mínima, actividad piscícola, parcelas demostrativas dirigidas a la educación ambiental y a la transferencia de modelos agroforestales y Agrosilvopastoriles, agroturismo, ecoturismo, etnoturismo.

- **Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, minería, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera de bajo, mediano y alto impacto, parcelación rural, vivienda campestre, explotaciones avícolas y porcícolas intensivas.

ARTICULO 100. Manejo de Explotaciones Pecuarias. El manejo de las explotaciones porcinas y avícolas en el suelo agropecuario del Municipio de Machetá, estará sujeto a las siguientes restricciones:

El área mínima para el desarrollo de la actividad de las explotaciones porcícolas medianas y grandes es de Una (1) UAF.

Toda explotación deberá integrar sistemas adecuados de tratamiento, manejo y disposición de desechos sólidos orgánicos (porquinaza o gallinaza), de manera que los olores no causen malestar a las viviendas vecinas.

Toda explotación porcícola debe presentar permiso de vertimientos de aguas residuales expedido por la autoridad ambiental competente. El Manejo de emisiones deberá estar ajustado a lo establecido por el Código Sanitario Nacional y el Decreto 948 de 1985, o en las normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

Ninguna explotación porcícola podrá ser ubicada a menos de un kilómetro de distancia de los centros poblados o de la zona urbana;

Las áreas de fertilización de todos los tipos de explotaciones porcícolas deberán ajustarse a la siguiente fórmula:

N (Nitrógeno) = 20 Kg.

Ha. de pastoreo.

Para el desarrollo de las explotaciones porcícolas medianas y grandes se deberá mantener un aislamiento de mínimo cincuenta metros (100 M) con los predios colindantes.

Los aislamientos sobre las fuentes hídricas serán mínimos de cincuenta metros (50 M); en el área de aislamiento no se podrá fertilizar con ningún tipo de abono.

"EL CAMBIO LO HACEMOS TODOS"

Alcaldía Municipal de Machetá
Palacio Municipal, Carrera 8 No 5-35 Piso 1°
Tel. 091 8569251 Celular 322 513 0890
contactenos@macheta-cundinamarca.gov.co



El manejo de los vertimientos de la explotación debe ser realizado dentro del mismo predio; para evitar mayores impactos ambientales, queda totalmente prohibido el manejo de vertimientos sobre predios vecinos.

A fin de evitar impactos por erosión, escorrentías y desmejoramiento de la vegetación nativa, los terrenos con pendientes que excedan los cuarenta y cinco grados (45°), no se podrán incluir como áreas de fertilización.

El Municipio a través de la UMATA o quien haga sus veces, deberá realizar las siguientes actividades y gestiones:

- Levantar inventario completo de las explotaciones existentes en el Municipio;
- Verificar que dichas explotaciones cumplan con los requerimientos exigidos por las normas vigentes.
- Realizar control y seguimiento a los planes de Ajuste para la Mitigación de Impactos, al Esquema de Bioseguridad, y al Programa de Cumplimiento de la Guía Ambiental.
- Remitir a los entes ambientales y sanitarios competentes, para su investigación y sanción, los hechos que constituyan incumplimiento a las normas ambientales y sanitarias.

El índice de construcción para el desarrollo de la actividad porcícola será de un piso y el índice de ocupación será del quince por ciento (15%) del área del predio.

El índice de construcción para el desarrollo de la actividad avícola será de un piso y el índice de ocupación será del treinta por ciento (30%) del área del predio.

ARTICULO 101. Explotaciones Ganaderas. Frente a los impactos producidos en el suelo por las explotaciones ganaderas en especial las explotaciones extensivas, el ordenamiento estableció como estrategia determinar cómo unidad gran ganado, quince animales por hectárea. Las explotaciones que tengan más de una unidad gran ganado deberán desarrollarse a través de sistemas de estabulamiento.

La Oficina de la UMATA será la encargada de asesorar la implementación del sistema de estabulamiento.

Se establece como unidad de medida de explotación, la UNIDAD GRAN GANADO, equivalente a quince (15) animales por hectárea.

Las explotaciones ganaderas deberán mantener aislamiento de treinta metros (30), por lo menos, respecto de las fuentes y corrientes hídricas; en dicha área de aislamiento no se permite la ubicación de abrevaderos, o la realización de otra actividad ganadera, incluido el pastoreo.

“EL CAMBIO LO HACEMOS TODOS”

Alcaldía Municipal de Machetá
Palacio Municipal, Carrera 8 No 5-35 Piso 1°
Tel. 091 8569251 Celular 322 513 0890
contactenos@macheta-cundinamarca.gov.co



No se debe permitir el desarrollo de actividades ganadera de pastoreo en terrenos con pendientes que excedan los 45°.

La ganadería extensiva es aquella en la cual se destinan muchas hectáreas para pocos animales en función de que la tecnología empleada o los recursos existentes no permiten tener más animales. La ganadería semi-Intensiva o Intensiva es aquella en la cual la carga de animales sería mediana o alta por explotaciones altamente tecnificadas o de alta inversión como semi-estabulación o estabulación plena.

ARTICULO 66. Vivienda unifamiliar aislada o vivienda rural. La vivienda unifamiliar aislada o vivienda rural es aquella área que permite el desarrollo en un lote de terreno ubicado en suelo rural, ocupado por una unidad predial destinada a uso residencial y que no puede compartir con los demás inmuebles de la zona, las áreas o servicios complementarios de carácter privado, tales como zonas de parqueo, áreas recreativas, áreas de depósito, entre otras, las cuales no se podrán constituir en bienes de uso común

La vivienda aislada se encuentra asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal.

Artículo 67. Criterios Ambientales para la vivienda Rural aislada. Para el desarrollo de la vivienda rural en el municipio de Machetá se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos que permitan consolidar y proteger las áreas rurales del municipio.

- Las obras que se realicen en estas áreas para vivienda no deberán intervenir directamente áreas de bosque natural y mantener el paisaje existente.
- Los índices de ocupación no podrán ser mayores del 15% y la densidad será de una vivienda por UAF, Unidad Agrícola Familiar.
- No se podrán desarrollar viviendas para pendientes superiores de 45 grados o 100% en las zonas de montaña; 2,5 grados o 50% en la zona del valle y las coberturas de vegetación nativa arbórea y arbustiva deberá mantenerse.
- La altura máxima para vivienda en alta pendiente hasta 45 grados o 100% será de dos pisos incluyendo aquellas que requieran de parqueaderos o sótanos.
- No se podrán realizar subdivisiones por debajo de la UAF, salvo excepciones de Ley.
- No se podrá desarrollar vivienda rural, en zonas de alto riesgo no mitigable, identificadas por el esquema de ordenamiento territorial de Machetá.
- No se podrán desarrollar vivienda rural en aquellas áreas identificadas como de riesgo alto con potencial de erosión, remoción en masa, licuefacción, inundación o deslizamiento.
- Para las áreas que hacen parte del sistema orográfico como áreas de reserva forestal protectora, solo se permitirá el desarrollo de vivienda rural aislada siempre y

"EL CAMBIO LO HACEMOS TODOS"

Alcaldía Municipal de Machetá
Palacio Municipal, Carrera 8 No 5-35 Piso 1°
Tel. 091 8569251 Celular 322 513 0890
contactenos@macheta-cundinamarca.gov.co



cuando los usos establecidos para esta zona sean compatibles o condicionados en cumplimiento de los parámetros ambientales mencionados.

- Los predios con área menor a la unidad mínima de actuación UMA establecida de 2 hectáreas, solo se podrá adelantar la construcción de una (1) vivienda rural aislada.

Artículo 42. Las áreas de conservación y protección ambiental, dentro de ellas se subdivide en a). Reserva Forestal Protectora El Frailejonal y Hortigal b) Áreas forestales protectoras c). Áreas de especial importancia ecosistémica, el cual comprende los páramos y subparamos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos y las rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, lagos y lagunas. d) Áreas de recreación ecoturística.

Artículo 47. Usos asignados a las áreas de especial importancia ecosistémica. Deroga el artículo 89 del acuerdo 010 de 2011. Comprende el régimen de usos que se asigna a las áreas de especial importancia ecosistémica que forman parte de la Estructura Ecológica Principal, como son: Las rondas hidráulicas de los cuerpos de agua y áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, pantanos y humedales en general en la jurisdicción del municipio de Machetá de conformidad con lo establecido en el numeral 3.2 del Acuerdo 16 de 1998 de la CAR.

Uso Principal Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos; de corredores ecológicos.

Uso Compatible o Complementario. Recreación pasiva o contemplativa.

Uso Condicionado o Restringido. Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura. Extracción de material de arrastre (Condicionado al cumplimiento de los requisitos y autorización formal y expresa de la autoridad ambiental - CAR).

Uso Prohibido. Todos los demás.

NOTA:

Se prohíbe la ocupación del espacio Público (Andenes, zonas verdes, vías, etc.) con objetos, avisos, actividad laboral, etc, que obstruyan el libre uso del espacio público (constitución Nacional, Artículo 82 y Ley 9 de 1989).

*El presente documento **NO** constituye permiso ni licencia de urbanismo o funcionamiento en ninguna de sus modalidades para todos sus efectos este documento constituye un **CONCEPTO**.*

SON CAUSALES DE CANCELACIÓN DEL CONCEPTO.

- La cesación de las circunstancias de hecho que lo justifican.

“EL CAMBIO LO HACEMOS TODOS”

Alcaldía Municipal de Machetá
Palacio Municipal, Carrera 8 No 5-35 Piso 1°
Tel. 091 8569251 Celular 322 513 0890
contactenos@macheta-cundinamarca.gov.co



República de Colombia
Departamento de Cundinamarca
Municipio de Machetá – Oficina Planeación Municipal
Nit. 899.999.401-1



CÓDIGO POSTAL: 250840

- *La comprobación del incumplimiento por parte del titular o solicitante de las condiciones a que este sujeto el uso.*
- *Si se altera el orden público o por necesidad urgente de proteger el interés general.*
- *La extinción o derogación de las normas que lo fundamentan.*

La presente se expide en la Oficina de Planeación Municipal a los quince (15) días del mes de Febrero del año Dos Mil veintidós (2022).

ARQ. NELSON FELIPE PINILLA CAMELO
Secretario de planeación y obras publicas
Machetá - Cundinamarca

ELABORO: Andrea Hernández / Aux. Administrativa.

"EL CAMBIO LO HACEMOS TODOS"
Alcaldía Municipal de Machetá
Palacio Municipal, Carrera 8 No 5-35 Piso 1°
Tel. 091 8569251 Celular 322 513 0890
contactenos@macheta-cundinamarca.gov.co



LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MACHETA
CUNDINAMARCA

HACE CONSTAR:

Que el (los) Señor (es)

LUIS ORLANDO RAMIREZ CARVAJAL
Coopropietarios:

Se encuentra (n) a PAZ y SALVO con la tesorería Municipal por concepto de Impuesto Predial y Porcentaje Ambiental CAR, hasta el Treinta y Uno (31) de Diciembre del 2022.

Respecto del Predio que a continuación se relaciona:

NUMERO CATASTRAL: 00-01-0005-0391-000
VEREDA: Belen
NOMBRE DEL PREDIO. LOS CUROS
AREA TOTAL: 0 Hectáreas y 6380 m2
AREA CONSTRUIDA: 0 m2
AVALUO ACTUAL: CIENTO SESENTA Y DOS MIL PESOS MC. (\$162,000.).

El original del presente PAZ y SALVO es válido únicamente para TRÁMITES PLANEACIÓN.

Dentro del predio en mención NO PODRA HABER SUBDIVISIONES sin la previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal; igualmente que en el Municipio NO SE COBRA IMPUESTO POR CONCEPTO DE VALORIZACION.

No lleva sellos según artículo 11 Decreto 2150 diciembre 5 de 1995.

Se expide a los 8 días del mes de febrero del año Dos Mil Veintidós (2022).

LINA MARIA NOVOA TORRES
Secretaria de hacienda Municipio de Machetá

"EL CAMBIO LO HACEMOS TODOS"

Alcaldía Municipal de Macheta
Palacio Municipal, Carrera 8 No 5-35 Piso 1°
Celular 322-513-08-99
hacienda@macheta-cundinamarca.gov.co