



LUIS CARLOS PINZÓN SEGURA  
PERITO AVALUADOR  
R. A. A.

# AVALUO COMERCIAL



23 ENE 2023

23 folios 4:42 pm.



**PREDIO RURAL  
LOTE LA PORTADA  
VEREDA LOTAVITA  
MACHETA CUNDINAMARCA**



## 1. INFORMACIÓN GENERAL:

**SOLICITANTE:** Doctor: Cesar Montañez Romero  
Juez Promiscuo Municipal De Macheta

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Establecer el valor comercial del predio.

**DESTINO DEL AVALÚO:** El presente avalúo tiene como **único destino**, el proceso ejecutivo de Alimentos N° 2019 - 0071, Demandante Juan Ricardo Sandoval Salcedo, Demandado José Ricardo Sandoval Alvarado.

- 1.1. **TIPO DE INMUEBLE:** Globo de terreno.
- 1.2. **CLASE DE AVALUO:** Comercial Rural
- 1.3. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca
- 1.4. **MUNICIPIO:** Macheta
- 1.5. **VEREDA:** Lotavita
- 1.6. **DIRECCION:** Lote La Portada.
- 1.7. **DESTINACION ACTUAL:** Agropecuario
- 1.8. **FECHA DE VISITA:** diciembre 15 - 2022
- 1.9. **FECHA DE ENTREGA:** enero 23 - 2023

### 1.10. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo a la tradición valuatoria en Colombia, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserve las condiciones extrínsecas e intrínsecas.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- . Copia del certificado de tradición y libertad folio de matrícula inmobiliaria No. 154 - 17309
- . Copia de la escritura 846 del 29 de octubre de 1988, Notaria única de Chocontá.
- . Y demás documentos que existen en el proceso.

## 3. TITULACION E INFORMACION JURIDICA

### 3.1 PROPIETARIO:

José Ricardo Sandoval Alvarado C.C. 3.090.195

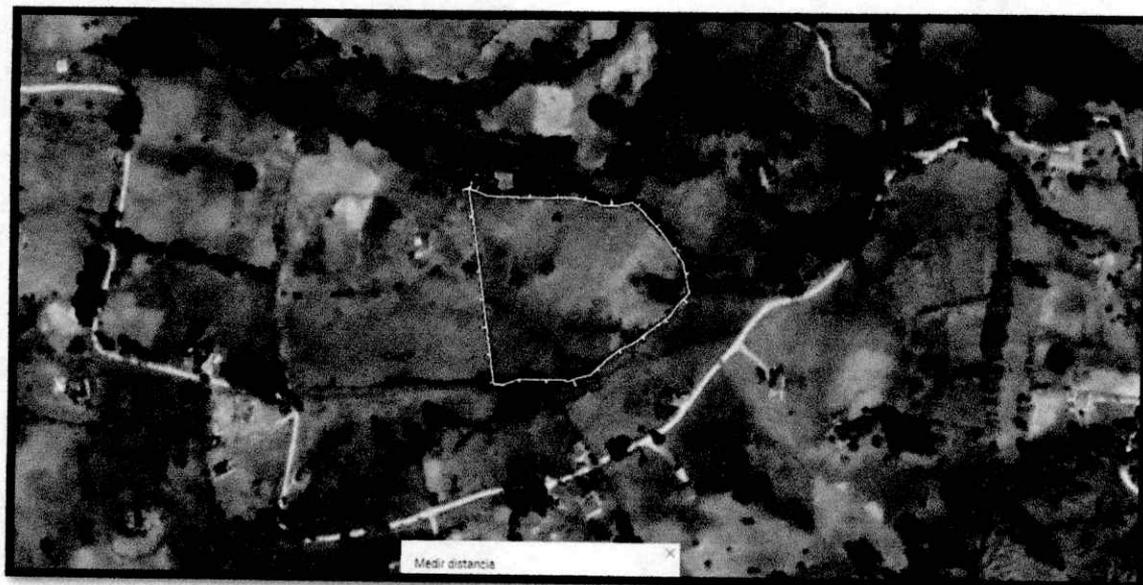
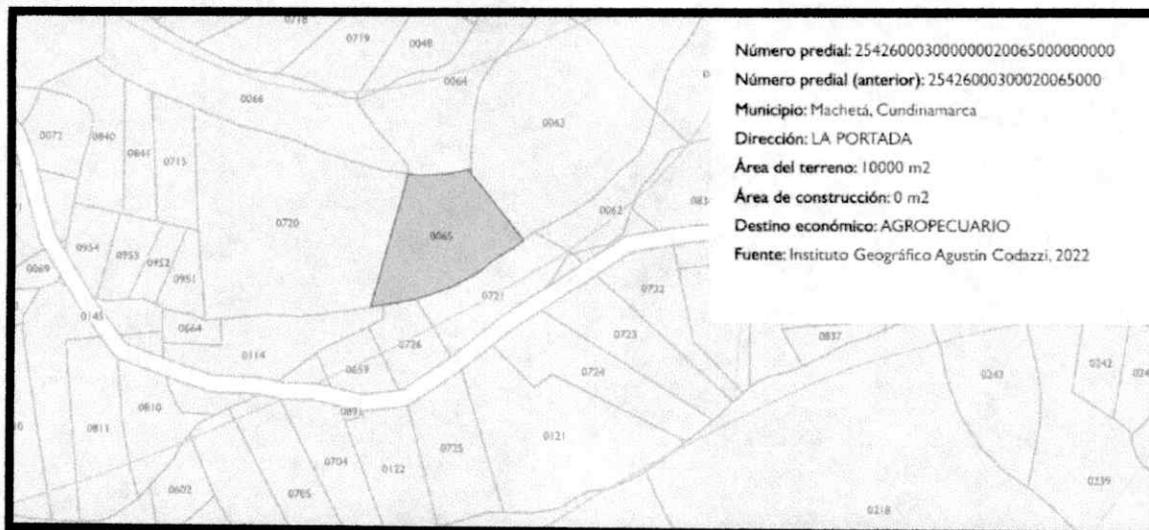
### 3.2 TITULO DE ADQUISICION:

Escritura 846 del 29 de octubre de 1988, Notaria única de Chocontá.

### 3.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: No. 154 – 17309



### 3.4 CEDULA CATASTRAL: 25426000300020065000



### 3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS: Ninguna

## 4. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

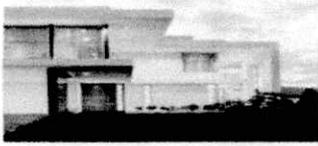
**4.1 DELIMITACION DEL MUNICIPIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la vereda Lotavita jurisdicción del Municipio de Macheta, el cual se encuentra delimitado así:

**NORTE:** Limita con el municipio de Chocontá.

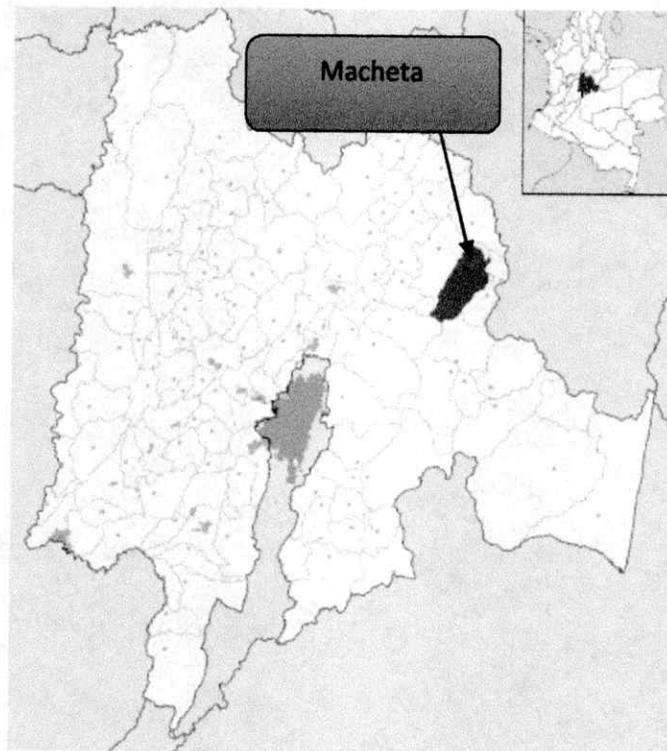
**Oriente:** Limita con los municipios de Tibirita y Manta.

**SUR:** Linda con los municipios de Guatavita y Gacheta.

**OCCIDENTE:** Linda con los municipios de Sesquile y Chocontá.



**Ubicación del municipio de Macheta en el departamento de Cundinamarca.**



#### **4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

En el sector se presenta actividad ganadera de doble propósito, cría, carne, cultivos transitorios de pan coger, papa, alverja, cebolla, entre otros.

#### **4.3 TIPO DE EDIFICACIONES**

En su mayor parte son viviendas unifamiliares de 1 piso de altura, edificadas por el sistema de autoconstrucción.



#### 4.4. NIVEL SOCIOECONOMICO PREDOMINANTE:

La tenencia de la tierra en el sector se encuentra distribuida en pequeños minifundios que mantiene un nivel de ingresos medio y bajo.

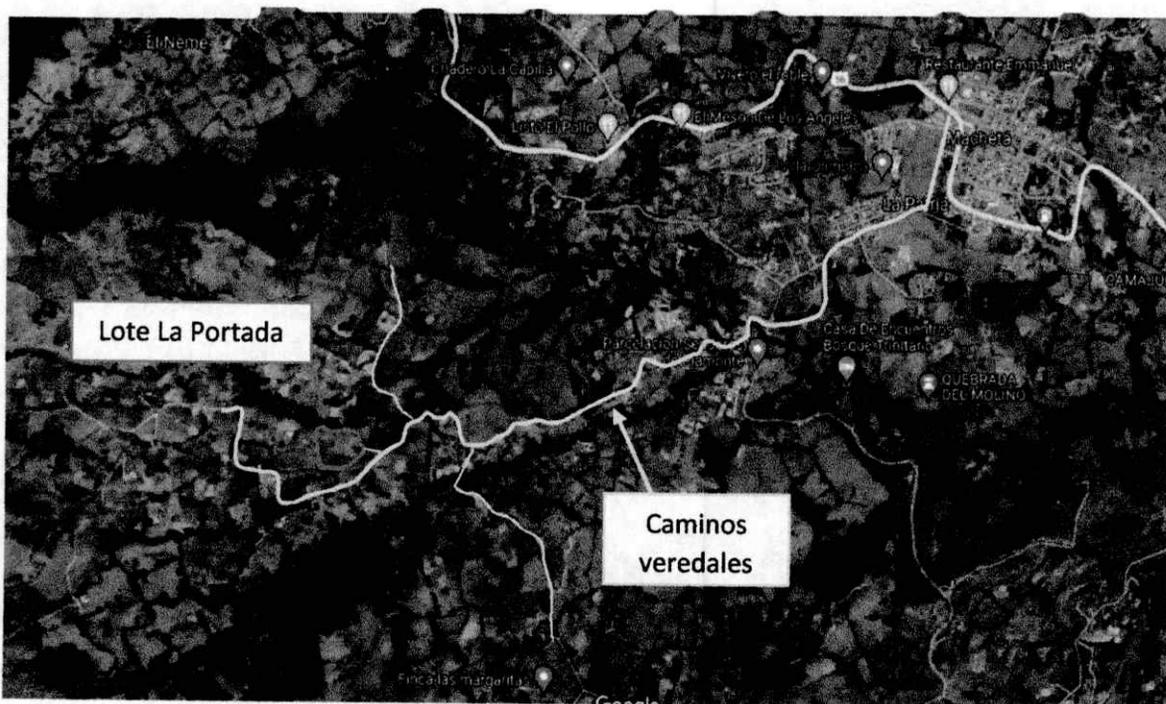
#### 4.5. PERSPECTIVA DE VALORIZACION:

Relativamente son estables teniendo en cuenta la ubicación del predio en el municipio, topografía y vías de acceso.

#### 4.6. VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

La vía principal del sector es un camino veredal en recebo compactado, tramos de placa – huellas.

### PRINCIPALES VIAS DE ACCESO AL SECTOR

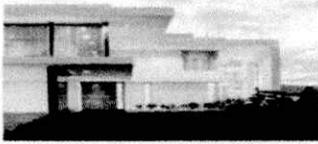


#### 4.7. SITUACION DE ORDEN PUBLICO:

En la fecha no hay evidencia de problemas de orden público relacionados por grupos al margen de la ley.

#### 4.8. SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.



## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 5.1. UBICACIÓN:

Para llegar al predio tomando como punto de partida la transversal del Sisga-Macheta exactamente en la plaza de ferias de ganado, en dirección sur por la vía que conduce a la vereda Lotavita seguimos por espacio aproximado de 1.3 kilómetros hasta encontrar conjunto residencial Senderos de Piamonte, tomamos la vía a mano derecha por espacio aproximado de 1.7 kilómetros encontramos a mano derecha una servidumbre de tránsito la cual seguimos por espacio de 60 metros hasta encontrar el predio, servidumbre cubierta de pasto, delimitada en sus costados la cual tiene 4 metros de ancho por 60 metros de longitud, siendo esta su única vía de acceso.



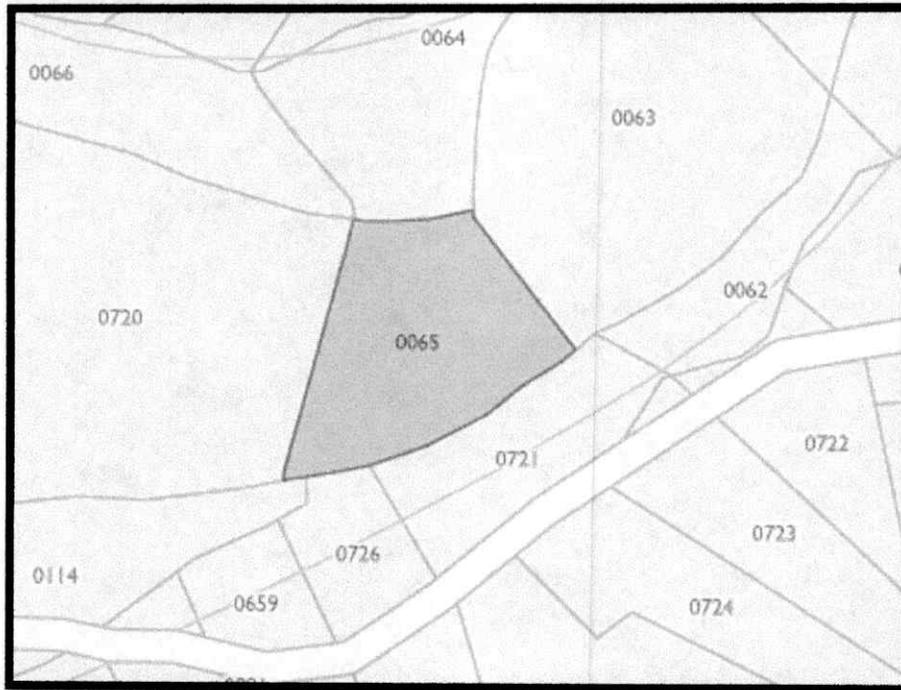
### 5.2. AREA:

- El predio El Limón tiene un área de 13.100 m<sup>2</sup> (1Has + 3.100 m<sup>2</sup>), según consta en la escritura 846 del 29 de octubre de 1.988 notaria de Chocontá, y en el certificado de tradición.

### 5.3. LINDEROS:

Estos linderos fueron actualizados y suministrados por la parte demandante.

- Por el costado norte linda con predios de Florentino Sandoval.
- Por el oriente linda con predios de Verónica Sandoval.
- Por el pie o costado sur linda con el antiguo camino veredal que separa predios que pertenecieron a Isidro Castro hoy de Blanca Nubia Sandoval y de Mauricio Alvarado Robles.
- Por el ultimo costado u occidente linda con predios que pertenecieron a Ana Teresa Herrera hoy de Rito Tulio Salcedo.



#### **5.4. TOPOGRAFIA Y RELIEVES.**

El predio posee una topografía ligeramente empinado - quebrado, Unidad fisiográfica 5 con pendientes que oscilan entre el 25% y el 50%.

#### **5.5. FORMA GEOMETRICA:**

Irregular.

#### **5.6. EXPLOTACION ECONOMICA:**

##### **AGROPECUARIA:**

El predio en el momento de la visita se observa que está cubierto en pastos naturales como kikuyo, poa, carretón entre otros de la región, la explotación económica del predio en el momento es pastoreo de ganado.

#### **5.7 CARACTERISTICAS CLIMATICAS:**

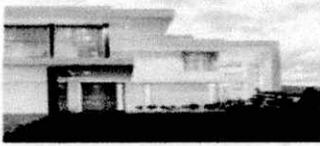
- **ALTURA:** 2.237 msnm
- **TEMPERATURA:** 13°C, promedio
- **PRECIPITACIONES:** 12 mm
- **PISO TERMICO:** Frio
- **FACTORES CLIMATICOS LIMITANTES:** Veranos prolongados.
- **DISTRIBUCION DE LLUVIAS:** Bimodal
- **NUMEROS DE COSECHAS:** Dos al año.

#### **5.8 RECURSOS HIDRICOS:**

El predio cuenta con un aljibe de agua, no cuenta con acueducto veredal.

#### **5.9. FRENTEA A VIAS CLASIFICACION Y ESTADO:**

El predio motivo de avalúo, a pesar de que linda por su costado sur con el antiguo camino veredal este no está habilitado adecuadamente como vía de acceso, el predio La Portada cuenta con una servidumbre de tránsito de 4 metros de ancho por 60 metros de longitud que comunica al predio con el camino veredal.



**5.10. VIAS INTERNAS:**

El predio no tiene vías internas que sirvan de acceso a otros predios.

**5.11. REDES DE SERVICIOS:**

El predio no cuenta con servicios públicos domiciliarios

**5.12. CONSTRUCCIONES:**

- Dentro del predio no existen construcciones.

**5.13. ESTABILIDAD DE SUELOS:**

Teniendo en cuenta la ubicación del predio, y la topografía en el sector donde se ubica el inmueble, no se evidencia amenaza por inundación, ni de remoción en masa.

**5.14. IMPACTO AMBIENTAL:**

El predio no se encuentra en zona de reserva forestal.

**5.15. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES:**

En el predio no se observa ningún tipo de servidumbre que afecte al inmueble.

**6. REGLAMENTACION URBANISTICA – USO DE SUELO:**

**- Normatividad Municipal Aplicación al Predio EL LIMÓN.**

El predio se encuentra dentro del área RURAL del municipio y de conformidad con el acuerdo N° 010 de 2011 y el acuerdo 10 de 2016, cuenta con el siguiente uso de 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 del 2001, el cual quedara así: Constituyen suelos rurales del municipio de Macheta, 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.

<b>Uso Principal</b>	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.
<b>Usos Compatibles</b>	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.
<b>Usos Condicionados</b>	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, 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.
<b>Usos Prohibidos</b>	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.

Ver Uso de Suelo expedido por la oficina de planeación el día 19 de mayo de 2022.

## **7. METODO DE VALUACION UTILIZADO**

El presente avalúo se enmarca en el decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 que establece los procedimientos para los avalúos comerciales en el marco de la Ley 388 de 1997.

### **7.1. METODO 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.

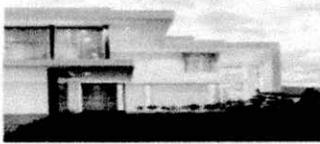
### **7.2. JUSTIFICACIÓN DEL METODO:**

Este Método se utiliza para este avalúo teniendo en cuenta que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comprar con el bien objeto de valuación. Estas ofertas cumplen con los con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución No.620 del 23 de septiembre de 2008, del IGAC. Ver anexo de ofertas.

### **7.3. DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL:**

Se entiende por valor comercial, el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en términos razonables entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre y sin presiones, en un mercado abierto, teniendo alternativas de negociación entre las partes.

En las visitas hechas a la zona para hacer el correspondiente estudio de mercado se realizó investigación con propietarios y comerciantes de finca raíz de predios, que tienen o han vendido en el último año, predios similares al del objeto del avalúo, ubicados en la zona, y quienes conocen el valor comercial por fanegada de terreno en la zona, y son conocedores del valor comercial de predios por transacciones realizadas en el sector.



Para el presente avalúo se tendrá en cuenta la siguiente investigación económica realizada en el sector donde se ubica el predio objeto de valoración.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES								
MACHETA enero de 2023								
N°	UBICACIÓN	VALOR	ÁREA	DESCRIPCIÓN	CALIDAD	FUENTE	TELEFONO	VALOR M2
1	Vrd. Lotavita	\$80.000.000	1 fanegada	Lote de terreno	Propietario	Mauricio Alvarado	3123426568	\$ 12.500
2	Vrd. Lotavita	\$80.000.000	1 fanegada	Terreno	Intermediario	Carlos Caceres	3014851552	\$ 12.500
3	Vrd. Lotavita	\$80.000.000	1 fanegada	Terreno	Intermediario	Miguel Muñoz	3204346230	\$ 12.500
4	Vrd. Quebrada Honda	\$85.000.000	fanegada	Terreno	Propietario	Rafael Segura	3152681736	\$ 13.281
5	Vrd. Lotavita	\$80.000.000	1fanegadas	Terreno	Intermediario	Gonzalo Ramirez	3115304668	\$ 12.500
SUMATORIA								\$ 63.281
PROMEDIO								\$ 12.656

PROMEDIO	\$ 12.656
N° DATOS	5
Desviación Estandar	\$ 349
Coficiente D Variación	2.75%
Limite Superior	\$ 13.005
Limite Inferior	\$ 12.307
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 12.307</b>

#### 8. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS PARA DEFINIR EL AVALÚO:

-Se tuvo en cuenta dentro del análisis de factores como; Vecindario, ubicación, futuro económico, área, vocación actual del predio.

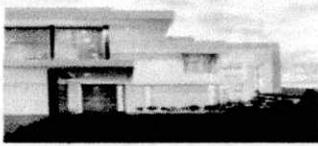
-Se observó el entorno y su influencia, Infraestructura vial, geometría del predio, topografía.

-Se tuvo en cuenta las encuestas realizadas, estas fueron analizadas e interpretadas para definir el valor comercial.

#### 9. CONSIDERACIONES GENERALES:

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación comercial del valor comercial del inmueble en materia del presente avalúo, se ha analizado y considerado lo siguiente:

- Se tuvo en cuenta dentro del análisis factores como: vecindad, ubicación del predio, futuro económico del predio, área.
- Se observó el entorno y su influencia, infraestructura vial, geometría del predio y topografía.
- Se tiene en cuenta la norma de uso del suelo Agropecuario Semi-mecanizado, que está vigente a la fecha.



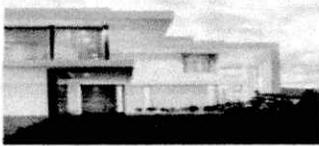
- La distancia del predio al casco urbano del Municipio de Macheta.
- Se tiene en cuenta la calidad agrologica del suelo, los cuales son arcillosos.
- El estudio del mercado inmobiliario se realiza con predios con características similares al del predio objeto de valuación.

**12. RESULTADO DEL AVALÚO:**

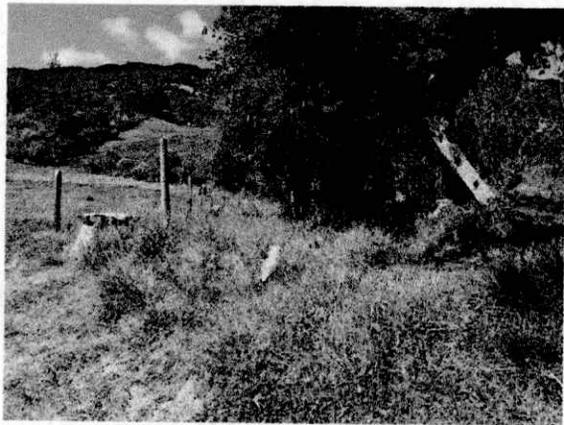
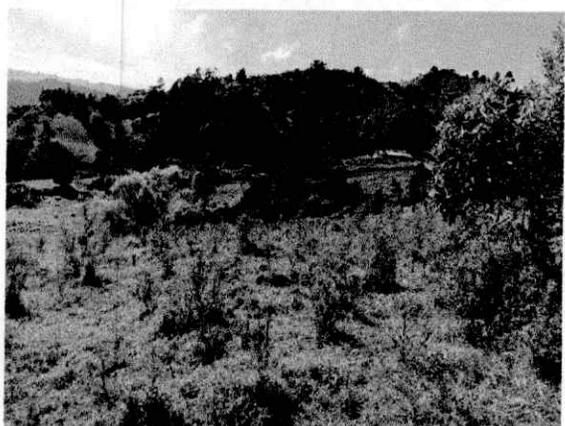
LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO			
ITEM	ÁREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Terreno	13.100	\$12.307	\$161.221.700,00
<b>TOTAL</b>			<b>\$161.221.700,00</b>

**SON: CIENTO SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL SETECIENTOS PESOS  
M.C.T. (\$161.221.700,00).**

**LUIS CARLOS PINZON SEGURA  
C.C. 80466439 de Villapinzón  
Correo luiskpise72@gmail.com  
Teléfono 3153077185  
PERITO AVALUADOR RAA**



ALBUM FOTOGRÁFICO





**DATOS Y DECLARACIÓN PERITO AVALUADOR  
LUIS CARLOS PINZÓN SEGURA**

**1. Identidad de quien rinde el dictamen:**

**Quien realizo el dictamen:**

**Nombre:** Luis Carlos Pinzón Segura

**Cedula de ciudadanía:** N° 80.466.439

**2. Dirección, correo electronico y telefono.**

**Dirección:** Carrera 5 N° 6 – 170, barrio Prospero Pinzón, Villapinzón Cundinamarca.

**Correo electronico:** [luiskpise72@gmail.com](mailto:luiskpise72@gmail.com)

**Telefono:** Celular 315 3077185.

**3. Profesión de quien rinde el dictamen:**

Tecnico, perito evaluador con registro abierto de avaluos RAA con número de evaluador 80466439. He desempeñado la función de perito en diferentes procesos judiciales y hacia parte de la listas de auxiliares de la justicia, durante 27 años.

**4. Declaro que no he realizado publicaciones relacionadas con el peritaje.**

**5. Anexo lista de procesos donde me he desempeñado como perito.**

**6. Declaro que no he sido nombrado como perito en procesos anteriores de los a qui demandantes ni de su apoderado .**

**7. Declaro que no me encuentro incurso en ninguna causal del artículo 50 del Codigo General del Proceso.**

**8. Declaro que los metodos, de investigaciones efectuados en el avalúo del predio La Portada, son los mismos de aquellos que se utilizan en el ejercicio regular de la profesión.**

**9. Documentos suministrados.**

- Copia certificado de tradición 154-17309.

- Demas documentos que obran dentro del proceso

-Uso de suelo del predio La Portada.

**ANEXO:**

-Registro Abierto Del Avaluador.

-Lista de procesos donde he desempeñado la labor de perito.

**LUIS CARLOS PINZON SEGURA**  
**C.C. 80.466.439 DE VILLAPINZÓN**  
**CORREO [luiskpise72@gmail.com](mailto:luiskpise72@gmail.com)**  
**CI. 315 3077185**



PIN de Validación: c2250b5b



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) LUIS CARLOS PINZON SEGURA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80466439, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Diciembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80466439.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS CARLOS PINZON SEGURA 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  
**02 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**02 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**02 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c2250b5b

### 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  
02 Dic 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

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

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
02 Dic 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
02 Dic 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
02 Dic 2019

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c2250b5b



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

Ciudad: VILLAPINZÓN, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 5 N° 6 - 170

Teléfono: 3153077185

Correo Electrónico: [luiskpise72@gmail.com](mailto:luiskpise72@gmail.com)

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS CARLOS PINZON SEGURA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80466439.**

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c2250b5b**

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



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



CÓDIGO POSTAL: 250840

## CONCEPTO USO DEL SUELO

EL SIGUIENTE PREDIO UBICADO EN LA VEREDA DE LOTAVITA IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL N.º 00-03-0002-0065-000, DENOMINADO LA PORTADA, ESTA DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO Y DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO N.º 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 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.

### "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

VERSIÓN 1 / 01-02-2019



CÓDIGO POSTAL GENERAL

**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, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, agricultura mecanizada de labraza 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.

**"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

**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 formula:

$N \text{ (Nitrógeno)} = 20 \text{ Kg.}$

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 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, escorrentias 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.

**"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



- 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.

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

**"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



CÓDIGO POSTAL: 250840

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 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.

## INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

**Artículo 1.** El sistema vial primario municipal está conformado por el conjunto de vías o malla que permite la intercomunicación vial al interior y exterior del municipio, hacen parte de este sistema las siguientes vías nacionales, departamentales y municipales.

### 1. Vías Nacionales. (VÍA DE PRIMER ORDEN))

- Vía alterna al Llano

**"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



## ZONA RURAL

Con fines de preservación ambiental de las zonas por donde pasan las diferentes clases de vías, establézcase las siguientes características y restricciones para los tres tipos de vías mencionadas:

**CARRETERAS DE PRIMER ORDEN:** sesenta (60) metros.

**CARRETERAS DE SEGUNDO ORDEN:** cuarenta y cinco (45) metros.

**CARRETERAS DE TERCER ORDEN:** treinta (30) metros.

**CARRETERAS DE CUARTO ORDEN:** Diez (10) metros (vías veredales)

**Artículo 42.** las áreas de conservación y protección ambiental, dentro de ellas se subdivide en a). Reserva Forestal Protectora El Frailejónal y Hortigal b) Áreas forestales protectoras c). Áreas de especial importancia ecosistémica, el cual comprende los páramos y subpáramos, 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.*



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



CÓDIGO POSTAL: 250840

**SON CAUSALES DE CANCELACIÓN DEL CONCEPTO.**

- *La cesación de las circunstancias de hecho que lo justifican.*
- *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 veintidós (22) días del mes de Diciembre 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