CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

25

AVALUO COMERCIAL

10-2026

LOTE DE TERRENO
"FLORESTAL DE CAPRI"
VEREDA "DINTEL"
LA VEGA – CUNDINAMARCA



MARZO DE 2026

Calle 83 A No. 115 – 20 Int. 49 Tel. 320 9150087 Bogotá D.C.
Email: cabconstruccionesysoluciones@gmail.com

CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

MUNICIPIO : **LA VEGA**

PREDIO : **LOTE DE TERRENO**

DIRECCIÓN : **"FLORESTAL DE CAPRI"**

VEREDA : **DINTEL**

PROPIETARIOS : **ADRIANA FLOREZ VELEZ**
C.C. No. 35.461.021
CAMILA FLOREZ VELEZ
C.C. No. 35.464.008
CATALINA MARIA DEL P. SOCORRO
FLOREZ VELEZ - C.C. No. 35.464.008
ANDREA OLARTE FLOREZ
C.C. No. 1.032.427.739
MARIA JOSE OLARTE FLOREZ
C.C. No. 1.020.816.346

ELABORADO POR : **ARQ. CARLOS ALBERTO BARRERA**

MARZO DE 2026

Calle 83 A No. 115 – 20 Int. 49 Tel. 320 9150087 Bogotá D.C.
Email: cabconstruccionesysoluciones@gmail.com

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA. 7

2. ASPECTOS JURÍDICOS. 8

3. INFORMACION CATASTRAL. 8

4. LINDEROS. 9

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR. 9

6. NORMATIVIDAD. 13

7. METODOLOGÍA. 18

8. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO. 18

9. CALCULO DEL AVALUO. 19

10. AVALÚO COMERCIAL. 21

11. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO. 22

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO. 23

CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

28

AVALÚO COMERCIAL

OBJETO DEL AVALUO:

El objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor comercial o de mercado del Bien Inmueble denominado "Florestal de Capri", ubicado en la vereda "Dintel", del Municipio de La Vega - Cundinamarca, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final, teniendo en cuenta lo establecido en las Normas técnicas sectoriales N.T.S. – I 01.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

Para el presente avalúo se determinará el valor comercial del Bien Inmueble aquí descrito, de conformidad con los procedimientos establecidos en la Resolución IGAC 620 de 2008; para los Avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997. El avalúo presentado aquí corresponde al precio comercial del inmueble, expresado en moneda colombiana, entendiéndose por precio comercial aquella suma de dinero que un comprador y un vendedor estén dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado con alternativas de negociación

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

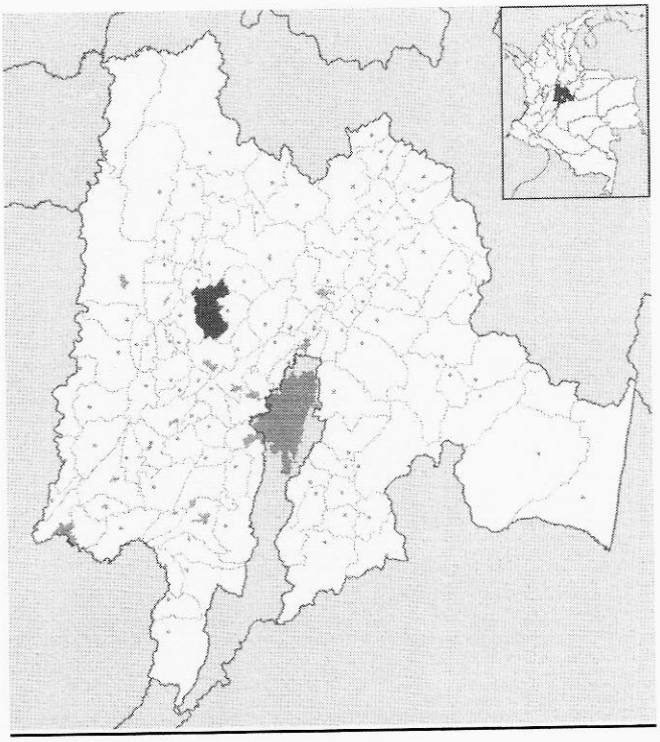
MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

LOCALIZACION DEL MUNICIPIO
LA VEGA EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



LA VEGA

DINTEL de La Vega, es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca, ubicado en la Provincia del Gualivá, a 54 km de Bogotá, y a 45 minutos de la misma por la autopista que conduce a Medellín. La temperatura media anual está entre los 22 y los 24 °C.

Historia

En la época precolombina, el territorio del actual municipio de La Vega estuvo habitado por los indios Doymas y los Bulucaymas, clanes que pertenecían a la nación Panche. El pueblo fue fundado el 12 de junio de 1605 por el oidor Alonso Vásquez de Cisneros. Inicialmente se llamó Chambata y después La Vega, por sus características geográficas. Un poco más tarde tomó el nombre de DINTEL de La Vega porque la población fue consagrada al apóstol DINTEL. En 1777 La Vega se erigió como parroquia de blancos y dijo la primera misa el padre Matías Cabal de Melo y Pinzón.

Turismo

- Laguna del Tabacal: queda a 7 km de la zona urbana, de ella se cuentan muchas historias.
- Cerro del Butulú: queda a 9 km de la zona urbana.

Para ir al cerro desde donde se alcanza a ver todo el municipio y algunos de sus alrededores, se ingresa caminando; la caminata dura 3 h y media desde el parque central de La Vega.

Destaca su clima cálido y agradable y su variada gastronomía típica. A 45 minutos del casco urbano están las cascadas.

Coordenadas	4°59′57″N 74°20′28″OCoordenadas: 4°59′57″N 74°20′28″O (mapa)
Entidad	Municipio
• **País**	Colombia
• **Departamento**	Cundinamarca
• **Provincia**	Gualivá
Alcalde	Fabio Nelson Bermúdez Correa (2024-2027)
Eventos históricos	
• **Fundación**	12 de junio de 16051
• **Erección**	9 de noviembre de 17931
Superficie	
• **Total**	153.2 km²1
Altitud	
• **Media**	1230 m s. n. m.
Población (2015)	
• **Total**	26 295 hab.23
• **Densidad**	171,64 hab/km²
• **Urbana**	5270 hab.
Gentilicio	Veguno, -a

1. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	Alcaldía Municipal de La Vega - Cundinamarca
1.2	**OBJETO DEL AVALÚO**	Estimar el valor comercial del Lote de Terreno "Florestal de Capri".
1.3	**TIPO DE INMUEBLE**	Lote de terreno
1.3.1	**USO E.O.T.**	Zona Área de manejo integral DMI Cuchilla El Chuscal – Uso de Conservación – Uso de restauración – Uso sostenible, Ronda de Protección Ambiental – Vía de segundo (2) y cuarto (4) orden.
1.4	**ÁREA TOTAL**	21 Has. 9.451 m2 Título de Adquisición
1.4.1	**AREA LEVANTAMIENTO**	No Fue Suministrado
1.4.2	**AREA AVALUAR**	21 Has. 9.451 m2
1.4.3	**ÁREA CONSTRUIDA**	Ninguna a tener en cuenta
1.5	**DIRECCIÓN**	Lote de terreno "Florestal de Capri"
1.5.1	**VEREDA**	Dintel
1.5.2	**MUNICIPIO**	La Vega
1.5.3	**DEPARTAMENTO**	Cundinamarca
1.6	**DESTINACIÓN ACTUAL**	Pastos y Vegetación Nativa.
1.7	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	Un (1) año a partir de la fecha de la Inspección Ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
1.8	**DOCUMENTOS CONSULTADOS**	Uso de suelo de la Secretaria de Planeación e Infraestructura de La Vega,

		Matrícula Inmobiliaria No. 156 – 159899 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá.
1.9	**FECHA DE LA VISITA**	Marzo 04 de 2026
1.10	**FECHA DE INFORME**	Marzo 13 de 2026
1.11	**PROFESIONAL AVALUADOR**	Carlos Alberto Barrera Pardo
1.12	**REGISTRO DEL AVALUADOR**	AVAL-79784165

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIOS	Adriana Flórez Vélez - C.C. No. 35.461.021 Camila Flórez Vélez - C.C. No. 35.464.008 Catalina María del P. Socorro Flórez Vélez - C.C. No. 35.464.008 Andrea Olarte Flórez - C.C. No. 1.032.427.739 María José Olarte Flórez - C.C. No. 1.020.816.346
2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 4256 del 24 de Octubre de 2.025 de la Notaria Treinta y uno (31) del círculo Notarial de Bogotá D.C.
2.3 MATRICULA INMOBILIARIA	156 – 159899
2.4 CEDULA CATASTRAL	25402000200000001008900000000
2.5 CONCEPTO JURÍDICO	Los documentos relacionados fueron suministrados para la identificación jurídica del inmueble, no constituyen estudio de títulos. No presenta ninguna afectación jurídica ni de servidumbres y otras limitaciones lo cual se verificó mediante los certificados de tradición y libertad folios de matrícula Inmobiliaria 156 – 159899.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL

LOTE TERRENO "FLORESTAL DE CAPRI"	
CEDULA CATASTRAL	25402000200000001008900000000
AREA TERRENO	43 Hectáreas 9.557 m2.
AREA CONSTRUCCION	0.00 m2.
ÁREA A AVALUAR	21 Ha. 9.451 m2
VIGENCIA DE ACTUALIZACION	Año 2.026
AVALUO CATASTRAL VIGENTE	$ No Fue Suministrado

Fuente: Consulta catastral IGAC para el código catastral.

4. LINDEROS

4.1. LINDEROS DEL PREDIO

Los que se encuentran insertos en la Escritura Pública No. 4256 del 24 de Octubre de 2.025 de la Notaria Treinta y uno (31) del círculo Notarial de Bogotá D.C.

4.2. RECONOCIMIENTO DEL PREDIO

En visita realizada al predio el día Cuatro (4) de Marzo, en compañía de uno de los propietarios; se tuvo la oportunidad de verificar los linderos, condiciones específicas y características de los predios

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

En el sector se encuentran Zonas de uso agropecuario tradicional, Vivienda Campestre, bosque nativo y secundario, con abundantes zonas de agua procedentes de nacimientos y colchones de agua que abundan en el sector. El sector se caracteriza por encontrarse en una zona que mezcla la Actividad Agrícola, Vivienda Campestre y Zona de reserva, cerca de caños y con varios carreteables que conducen a muchos predios del sector. Este sector se caracteriza por estar conformado por fincas similares en topografía y uso.

5.1 VIA DE ACCESO

Al sector se accede desde la Vía que conduce desde Bogotá D.C., hacia el municipio de la Vega (Autopista Medellín), 23.9 Kilómetros Aproximadamente antes de llegar al parque central se desvía una vía de tipo veredal hacia la Izquierda por la entrada al sector denominado "El Vino"; se continua por el ramal izquierdo (Antigua Vía La Vega – Facatativá) a llegar al Bien Inmueble en distancia de 4 Kilómetros aproximadamente.

Vía Bogotá D.C. - La Vega – Villeta pavimentada en doble calzada en buen estado de conservación. Vía veredal a llegar al Bien Inmueble recebada y con placa huella en concreto y piedra en los tramos más empinados en Buen estado de conservación. Al predio se puede acceder en cualquier tipo de Vehículo.

6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

Predio con Topografía que va de ondulada (2 – 8%) a fuertemente ondulada (8 – 16%). Actualmente se encuentra en Pastos en un 30 % aproximadamente y un 70 % aproximadamente con Vegetación Nativa, Secundaria y plantas ornamentales brindando excelentes servicios Eco sistemáticos como la regulación Hídrica; ya que posee cuatro (4) lagunas y/o nacimientos que desembocan sus aguas a la "Quebrada Sabaneta" que surte de agua al acueducto del área urbana del municipio de La Vega – Cundinamarca.

El Inmueble no se encuentran totalmente cercado, algunos linderos se encuentran cercados con postes en madera y alambre de púas en 3 cuerdas.

6.1 USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio actualmente se encuentra en pastos, Plantas ornamentales, vegetación nativa y secundaria.

6.2 SERVICIOS PÚBLICOS

El Bien Inmueble objeto de ese Informe Valuatorio no cuenta con servicios públicos domiciliarios a tener en cuenta.

6.3 AFECTACIONES FÍSICAS DE USO SOBRE EL INMUEBLE

Según lo determinado por el certificado de Uso del Suelo, expedido por la secretaría de Planeación e Infraestructura, el predio no presenta ninguna afectación física, no ha sido sometido a talas ni quemas ni tampoco ha presentado derrumbes.

6.4 AVALÚO DE CONSTRUCCIONES

Ninguna a tener en cuenta en el presente Informe.

6.5 AVALÚO DE CULTIVOS

No se encontraron Cultivos a tener en cuenta.

6.6 CLASES AGROLÓGICAS:

ATRIBUTO	DESCRIPCIÓN
PISO TÉRMICO	Húmedo Montano
PAISAJE	Vegetación propia del sector
TIPOS DE RELIEVE	Relieve ligeramente ondulado a Relieve escarpado
PENDIENTES	15 a 35 %
EROSIÓN	No se observa
SUELOS	Composición florística de las comunidades vegetales
GRADO DE EROSIÓN	No presenta procesos erosivos o de sedimentación
DRENAJE NATURAL	Alto, de acuerdo al tipo de suelos
FERTILIDAD	Media, de acuerdo a signos que manifiestan las plantas.
CARACTERISTICAS	Región predominante en plantas perennes
REGIÓN NATURAL	Zona de Bosque Húmedo Montano

Fuente: CAR.

6.7 CLIMA E HIDROLOGIA

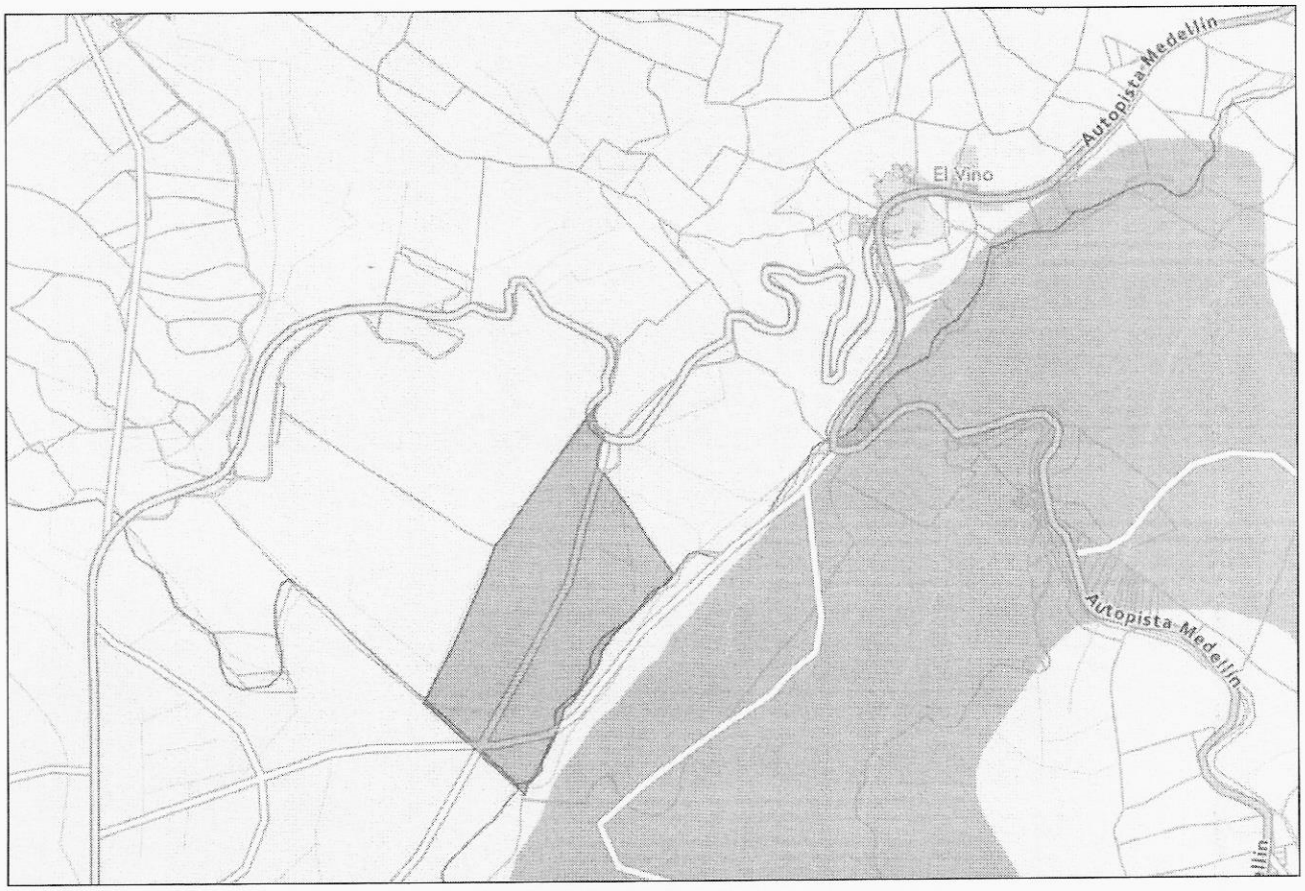
La Vega se encuentra a 1.230 metros sobre el nivel del mar. El clima aquí es suave, y generalmente cálido y templado. La Vega tiene una cantidad significativa de lluvia durante el año. Esto es cierto incluso para el mes más seco. Esta ubicación está clasificada como Cfb por Köppen y Geiger. La temperatura promedio en La Vega es 17.5 °C. En un año, la precipitación es 3003 mm

La precipitación es la más baja en julio, con un promedio de 133 mm. Con un promedio de 350 mm, la mayor precipitación cae en abril.

A una temperatura media de 18.3 °C, agosto es el mes más caluroso del año. Noviembre tiene la temperatura promedio más baja del año. Es 16.9 °C.

Entre los meses más secos y más húmedos, la diferencia en las precipitaciones es 217 mm. Durante el año, las temperaturas medias varían en 1.5 °C.

6.8 UBICACIÓN E IDENTIFICACION DEL PREDIO SEGÚN EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"



Consulta Catastral

Número predial: 25402000200000001008900000000
Número predial (anterior): 25402000200010089000
Municipio: La Vega, Cundinamarca
Dirección: FLORESTAL DE CAPRI
Área del terreno: 439452 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: Agropecuario
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2026

www.geoportal.igac.gov.co

7. NORMATIVIDAD

Secretaria de Planeación e Infraestructura

Fecha:	20/02/2026
Página 1 de 9	

CONCEPTO DE USOS DEL SUELO Y NORMA URBANÍSTICA

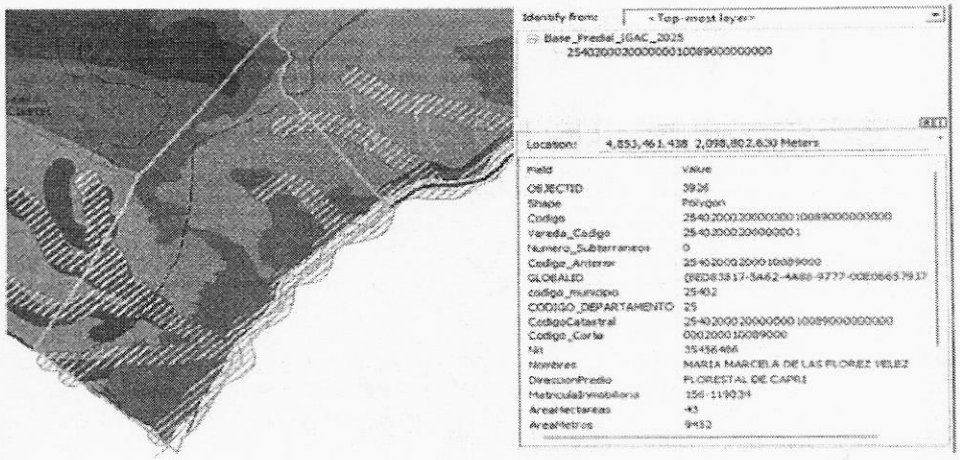
LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DE LA VEGA CUNDINAMARCA

En cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo N°03 de junio 12 de 2025.
"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE LA VEGA, CUNDINAMARCA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Se expide el concepto de uso del suelo y norma urbanistica para el predio que a continuación se relaciona:

NÚMERO CATASTRAL	25402 000200000001008900000000
DIRECCION	FLORESTAL DE CAPRI
ÁREA DEL TERRENO	439452 m2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0 m2
PREDIO	RURAL VEREDA DINTEL
PROPIETARIO	MARIA MARCELA DE LAS FLOREZ VELEZ

UBICACIÓN DEL PREDIO:



USO DE SUELO
ZONA AREA DE MANEJO INTEGRAL DMI CUCHILLA EL CHUSCAL -USO DE CONSERVACIÓN- USO DE RESTAURACION-USO SOSTENIBLE, RONDA DE PROTECCION AMBIENTAL- VIA DE SEGUNDO (2) Y CUARTO (4) ORDEN.

AMENAZAS Y RIESGOS	
EVENTOS AMENAZANTES	NIVEL
• INUNDACIÓN	Baja
• REMOCIÓN EN MASA	Alta-Media -Baja
• AVENIDA TORRENCIAL	Baja
• INCENDIOS FORESTALES	Alta-Media

EL REGIMEN DE USOS Y NORMA URBANISTICA QUE LE APLICA PARA EL PREDIO OBJETO DE CONSULTA ES EL SIGUIENTE:

ARTÍCULO 39. AISLAMIENTOS. Se establecen franjas de aislamiento entre cambios de usos del suelo, para evitar conflicto por el desarrollo de actividades. Se establecen los siguientes aislamientos:

	AISLAMIENTOS		USO DEL AISLAMIENTO
3	Aislamiento posterior y lateral en cualquier uso en suelo rural	De Diez metros (10m) de ancho a lo largo del predio, con respecto a los predios colindantes.	Franja de aislamiento verde (Franja arborizada)

1. TITULO II. INFRAESTRUCTURA VIAL RURAL

ARTICULO 201: SISTEMA VIAL La revisión general del PBOT, de conformidad a lo establecido en el artículo 2 del Decreto ley 1228 de 2008, se incorpora a la reglamentación del sistema vial rural, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional, Carreteras de primer orden, segundo orden y de tercer orden.

Parágrafo: De conformidad a lo establecido en el artículo 3 del Decreto ley 1228 de 2008, se acoge la afectación de franjas y declaración de interés público. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas de retiro establecidas en el artículo 2° de esta ley

ARTICULO 202. PERFILES VIALES. Se establecen los siguientes perfiles viales acorde con el tipo de vía existente en el Municipio, incorporan los lineamientos definidos en el Decreto ley 1228 sobre fajas de retiro obligatorio vial y generar las reservas que requiere el estado para ampliar las vías y se incorpora al sistema vial los perfiles viales mínimos para las vías de primera, segunda

y tercera orden que deben dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2770 de 1953 vigente, en su articulo 1, así:

B. Vía de Segundo Orden; se establecen las siguientes vías

I. Vía Departamental que conduce de la zona urbana de La Vega hacia el Municipio de Sasaima
II. La Vega / zona urbana el Vino -Faca

PERFIL VIA DE SEGUNDO ORDEN DE 45 MTS	
Las carreteras de segunda categoria	La anchura mínima de la zona utilizable será de veinticuatro (24) metros
Faja de retiro vial	Se tomará 22.5 mts de la mitad a cada lado del eje de la via
Franja De Aislamiento	5 metros después Carril Desaceleración
Carril Desaceleración	5 metros después de la faja de retiro

D. Vía de Cuarto orden:

Las demás vias rurales de penetración que interconectan las veredas y estas con la zona urbana de La Vega.

PERFIL VIA DE CUARTO ORDEN DE 7 MTS	
Las carreteras formales de cuarto categoria,	La anchura mínima de la zona utilizable será de veinte (5) metros
Faja de retiro vial	Se tomará 3,5 mts de la mitad a cada lado del eje de la via
Franja de aislamiento	5 metros después de la faja de retiro

Parágrafo 2: Se establecen las siguientes definiciones para el manejo de los perfiles viales, en el municipio:

1. **Faja De Retiro:** se constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras en donde se prohibe levantar cualquier tipo de construcción o mejora.

2. **Franja De Aislamiento:** Aislamiento o retroceso que debe hacerse para cualquier construcción respecto de la faja de retiro. Se cuentan a partir del borde exterior de la faja mínima de retiro obligatorio o áreas de exclusión vial.

3. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras

4. **Calzada De Desaceleración De Ingreso Al Predio:** Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de las parcelaciones, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

Parágrafo 3: La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.

Parágrafo 4: Para efectos de intervenciones de accesos, instalación de tuberías, redes de servicios públicos, canalizaciones, ductos, obras destinadas a la seguridad vial, traslado de postes, transporte de hidrocarburos o cruces de redes eléctricas de alta, media o baja tensión, sobre la zona de la faja de retiro obligatorio de las carreteras que forman parte de la red vial nacional establecidas en la Ley 1228 de 2008, se deberán tramitar las debidas autorizaciones y/o permisos ante las entidades correspondientes que tengan a cargo la vía.

Parágrafo 5: Se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las zonas de reserva o fajas de retiro vial obligatorio, salvo aquellas que se encuentren concebidas integralmente en el proyecto de infraestructura de transporte como despliegue de redes de servicios públicos, tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo, o que no existe expansión de infraestructura de transporte prevista en el correspondiente plan de desarrollo. Para efectos del permiso, la entidad responsable del corredor vial, previa solicitud del competente, revisará la conveniencia técnica, tecnológica, legal y financiera de la instalación de estas redes y aprobará las condiciones de su instalación.

Parágrafo 6. Se considera necesaria la coordinación interinstitucional entre las entidades del orden nacional, departamental y municipal responsables de la gestión vial según la categoría de las vías, con el fin de articular adecuadamente los proyectos de mantenimiento, mejoramiento y construcción de infraestructura vial, así como las acciones en materia de seguridad vial. Esta coordinación también deberá extenderse al cumplimiento y control de las normas relacionadas con las fajas de retiro vial, garantizando la protección del espacio público, la funcionalidad de las vías y la prevención de ocupaciones indebidas que puedan generar riesgos o afectar la movilidad.

2. TITULO III. CATEGORIAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL

ARTICULO 203. AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. En el Municipio de La Vega se establecen las siguientes áreas de conservación y protección ambiental, las cuales se encuentran delimitadas en el Plano CR-FLV No 02 Usos Del Suelo Rural, Plano CR-FLV No 02A Usos Del Suelo Rural - Categoría De Protección En Suelo Rural y corresponden al 39,60 % del territorio Municipal:

SUBCATEGORIA	USO	DESCRIPCIÓN	AREA (Ha)
Áreas de conservación y protección ambiental	Área de manejo especial - DMI Cuchilla El Chuscal - Uso Conservación		1.020,64
	Área de manejo especial - DMI Cuchilla El Chuscal - Uso Restauración		502,94

ARTÍCULO 205. ZONIFICACION DEL DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO CUCHILLA EL CHUSCAL. Se establece dentro de la zonificación del Distrito de Manejo Integrado Cuchilla adoptada mediante Resolución No. 2466 de 2014, de la Corporación Autónoma Regional, las zonas de: preservación, la zona de restauración, la zona de uso sostenible y la zona general de uso público. Plano CR-FLV No 02 Usos Del Suelo Rural, Plano CR-FLV No 02a Usos Del Suelo Rural - Categoría De Protección En Suelo Rural

A. **Zona de Preservación**: Se define como el espacio donde el manejo está dirigido a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana, en áreas que se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Corresponde a las áreas cubiertas por vegetación secundaria o en transición, bosque ripario, bosque altoandino y las rondas de los nacimientos y cursos de agua que se encuentran al interior del D.M.I. la cuales ocupan 1031,1 hectáreas, que equivalen al 48.9% del área de estudio. Con el siguiente régimen de usos del suelo:

Uso principal	Forestal protector con especies nativas y conservación de los suelos
Usos compatibles	Recreación pasiva o contemplativa, investigación controlada de los recursos naturales, educación ambiental y adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica
Usos condicionados	Ecoturismo, infraestructura de servicios públicos, mantenimiento de vías existentes, sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado, e infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el Plan
Usos prohibidos	Usos agropecuarios, industriales, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otros que causen deterioro ambiental, como la quema y tala de vegetación nativa y la caza de fauna silvestre, y los demás que no correspondan a usos principales, compatibles o condicionados.

B. **Zona de restauración**: incluye los espacios dirigidos al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida; de esta forma, estas zonas son transitorias en tanto se alcanza el estado de conservación deseado (artículo 34 del Decreto 2372 de 2010). Corresponde a las coberturas de bosque fragmentado con pastos y cultivos y a los mosaicos de pastos con espacios naturales, que suman 486,89 hectáreas, equivalentes al 22,4% del D.M.I., exceptuando las zonas de ronda de los nacimientos y las quebradas, ya que éstas se suman a la Zona de preservación. Con el siguiente régimen de usos del suelo:

Uso principal	Forestal protector con especies nativas y conservación de los suelos
Usos compatibles	Recreación pasiva o contemplativa, investigación controlada de los recursos naturales, educación ambiental y adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica
Usos condicionados	Ecoturismo, infraestructura de servicios públicos, mantenimiento de vías existentes, sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado, e infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el Plan
Usos prohibidos	Usos agropecuarios, industriales, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otros que causen deterioro ambiental, como la quema y tala de vegetación nativa y la caza de fauna silvestre, y los demás que no correspondan a usos principales, compatibles o condicionados.

C. **Zona de uso sostenible:** Incluye espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con los objetivos de conservación. Comprende las áreas ocupadas en la actualidad con usos agrícolas como la principal actividad productiva de la zona, con coberturas de mosaico de cultivos, pastos, espacios naturales y mosaico de pastos y cultivos, exceptuando las zonas de ronda de los nacimientos y las quebradas, ya que éstas se suman a la zona de preservación; de igual manera comprende las áreas ocupadas con actividades pecuarias. Esta zona ocupa 617,54 hectáreas, que corresponden al 27,8% del D.M.I. y se sujeta al siguiente régimen de usos:

Uso principal	Agropecuario y forestal protector

Usos compatibles	Agroforestal, forestal productor, infraestructura básica para el uso principal, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural y agropecuario de subsistencia.
Usos condicionados	Ecoturismo, infraestructura de servicios públicos, mantenimiento de vías existentes sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado, aprovechamiento forestal de especies exóticas existentes, ganadería de lidia e infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el Plan
Usos prohibidos	Agricultura mecanizada, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, industria y los demás que no correspondan a usos principales, compatibles o condicionados.

Parágrafo: Se permitirá la continuación de las actividades preexistentes a la adopción del Plan de Manejo del D.M.I., que no se encuentren establecidas en el régimen de usos consagrados para cada una de las zonas. No obstante, los propietarios o poseedores respectivos deberán implementar las medidas necesarias para mitigar el impacto de las mismas sobre los valores ambientales del Distrito de Manejo Integrado. La permanencia de las actividades preexistentes no conlleva la posibilidad de ampliar las áreas y construcciones destinadas a estos usos, ni el saneamiento de los procesos administrativos en curso, sobre cada uno de los inmuebles localizados en el D.M.I.

ARTICULO 207. ÁREAS PERIFÉRICAS A CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL. Son franjas de suelo de protección no inferior a treinta (30) metros de ancho paralela, nivel máximo de aguas a cada lada de los cauces de ríos, quebradas alrededor del embalse, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general, sean permanentes o no. Estas áreas se ubican en el Plano CR-FLV No. 02A.

ARTICULO 208. REGIMEN DE USOS DEL SUELO PARA ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL: se establece el siguiente régimen de usos del suelo para estas áreas:

Uso principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
Usos compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni 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.
Usos prohibidos	Los demás usos se entenderán prohibido.

Parágrafo 1. Cuando un uso no haya sido clasificado cómo principal, compatible o complementario, condicionado o restringido se entenderá prohibido

Parágrafo 2: Los niveles máximos o cotas de inundación serán establecidos por la autoridad ambiental, de acuerdo con los estudios técnicos que al respecto reposen en ella o por concepto de las entidades ambientales, reguladoras de los mismos ajustar la competencia

Parágrafo 3: El manejo y uso del recurso de agua, tanto la administración como los usuarios, sean éstos de propiedad pública o privada, cumplirán la normatividad establecida en el Código Nacional de recursos naturales renovables y de protección al medio ambiente, especialmente lo estipulado en los artículos 9, 45, 46,47,48 y 49.

Parágrafo 4: No se puede derivar aguas fuentes o depósitos de agua de dominio público, ni usarlas para ningún objeto, sin que se obtengan los permisos ambientales respectivos. O de lo contrario están sujetos a sanciones por la autoridad ambiental CAR

Parágrafo 5: Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general, hacen parte de la estructura ecológica y se identifican en el plano CR-FLV No 01 Estructura Ecológica Del Suelo Rural.

Parágrafo 6: La laguna del Tabacal, Cacahual y humedales hacen parte de las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna. conservación

Parágrafo 7: Se definen los humedales como ecosistemas de gran valor natural y cultural, constituidos por un cuerpo de agua permanente o estacional de escasa profundidad, una franja a su alrededor que puede cubrirse por inundaciones periódicas (ronda hidráulica) y una franja de terreno no inundable, llamada zona de manejo y preservación ambiental. Puede tener origen natural o se puede formar artificialmente de diferentes maneras, como por ejemplo realizando una excavación en el terreno o represando un drenaje natural. De igual manera un humedal

puede tener un origen natural, pero ser modificado artificialmente de acuerdo con los intereses de las poblaciones que utilizan el agua almacenada. Por otra parte, el humedal ofrece otros factores claves para el sostenimiento del ecosistema como por ejemplo brindar refugio, zonas de anidación u oferta de alimentación. En algunos casos, la población humana invade el humedal debido a que, por lo general, los suelos alrededor de los mismos, generalmente son adecuados para el uso agrícola y/o porque la disponibilidad del agua facilita las labores de riego.

3. SUBTITULO IV. ÁREAS DE AMENAZA NATURALES RURAL

ARTICULO 226. AREAS DE AMENAZA Y RIESGO. Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

ARTICULO 227. AMENAZAS Y RIESGOS EXISTENTES. En el Municipio se establece la presencia de los siguientes eventos amenazantes:

- Inundación
- Remoción en masa
- Avenida Torrencial
- Incendios Forestales

NOTA: El predio se localiza en zonas clasificadas con condición de amenaza o de riesgo, según la cartografía oficial disponible y adoptada mediante el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT, conforme al Acuerdo Municipal No. 03 de 2025. En consecuencia, se requiere la elaboración de estudios de detalle, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015 – Estudios Detallados.

El presente documento se expide en el Municipio de La Vega Cundinamarca, a los veinte (20) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

ARQ. LAURA VIVIANA ORTIZ ROBAYO
Secretaria de Planeación e Infraestructura

Elaboro: Henry Garcia

8. METODOLOGÍA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420/98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 del IGAC del 2008. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Método de Comparación o de Mercado:

Es la técnica que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método utilizado para determinar el valor comercial del terreno; para lo cual se realizó un estudio de mercado con predios de similares características físicas en el mismo sector. Ofertas a las cuales se les descontó el valor de la construcción y el valor restante correspondiente al valor del terreno fue analizado estadísticamente de acuerdo a lo estipulado en el artículo 11 de la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

9. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características expuestas, las cuales inciden en la fijación del justo precio del Inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos especiales:

1. Las características generales del sector
2. La ubicación específica del inmueble
3. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector
4. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
5. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
6. 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.
7. El mercadeo se hizo teniendo en cuenta predios de similares características.
8. La inspección se hizo con carácter de valuar, 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 técnicos existentes al momento de la inspección.

9. El presente avalúo, se realizó bajo la técnica del Método Comparativo o de Mercado, su uso del suelo según Certificación expedida por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de La Vega.
10. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, se realizó mercadeo entre los predios vecinos; Oficinas Inmobiliarias del Municipio; adicionalmente se han tenido en cuenta avalúos recientes realizados por la Empresa Inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca.
11. El presente Avaluó tiene una Vigencia de Un (1) año a partir de la Inspección ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
12. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.
13. El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 28 del Código Contencioso Administrativo.

10. CALCULO DE AVALUO

10.1 ESTUDIO DE MERCADEO

	FUENTE	TIPO	VALOR TOTAL	AREA TERRENO Ha.	Vr Ha TERRENO
1	Avaluo Comercial No. 493/2018 Lote Terreno "Buena Suerte" Vereda Chince del Municipio de Tenjo - Cundinamarca	Lote de Terreno Suelo de Proteccion	$ 725.000.000	16,34	$ 44.369.645
2	Avaluo Comercial No. 508/2018 Lote Terreno "San Isidro" Vereda "El Estanco" Municipio de Tenjo - Cundinamarca	Lote de Terreno Suelo de Proteccion	$ 776.744.960	16,49	$ 47.104.000
3	Avaluo Comercial No. 559/2019 Lote Terreno "San Pedro" Vereda Chince del Municipio de Tenjo - Cundinamarca	Lote de Terreno Suelo de Proteccion	$ 369.296.664	8,33	$ 44.333.333
4	Avaluo Comercial No. 311/2018 Lote Terreno "La Peña del Encanto" Vereda La Aurora del municipio de la Valera - Cundinamarca	Lote de Terreno Suelo de Proteccion	$ 3.681.595.807	80,88	$ 45.519.236
5	Avaluo Comercial No. 513/2018 Lote Terreno "San Pedro" Vereda "Chitasuga" del Municipio de Tenjo - Cundinamarca	Lote de Terreno Suelo de Proteccion	$ 393.789.440	8,36	$ 47.104.000

* Estudio de mercado realizado en el Departamento de Cundinamarca; teniendo en cuenta predios de similares características en cuanto a accesibilidad, topografía, Uso del suelo, accesibilidad a servicios públicos y demás características propias del Bien Inmueble objeto de este Avalúo Comercial. Valores traídos a valor presente.

11. CALCULO DE AVALÚO TERRENO

11.1 ANALISIS DE VARIANZA TERRENO

DATO	VALOR (Ha)	DESVIACION	DESVIACION 2
1	$ 44.369.645	$ -1.316.398	$ 1.732.903.167.845
2	$ 47.104.000	$ 1.417.957	$ 2.010.602.621.032
3	$ 44.333.333	$ -1.352.710	$ 1.829.823.803.016
4	$ 45.519.236	$ -166.807	$ 27.824.508.526
5	$ 47.104.000	$ 1.417.957	$ 2.010.602.621.032
TOTALES	**$ 228.430.214**		**$ 7.611.756.721.451**

PROMEDIO	$ 45.686.043			
DESVIACION ESTÁNDAR=	$ 1.902.939.180.363		**S=**	$ 1.902.939.180.363
S=	$ 1.379.471			
				Limite Superior
		$ 1.379.471	**$**	**47.065.513**
PRECIO	$ 45.686.043			Limite Inferior
		$ -1.379.471	**$**	**44.306.572**

11.2 COEFICIENTE DE DISPERSION

C. D. = S / Media * 1

C. D. = **3,02%**

Nota: Valores inferiores al 7.5 % se consideran fiables según el IGAC.

CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

49

12. AVALÚO COMERCIAL

PARTE DE LOTE DE TERRENO
"FLORESTAL DE CAPRI"
VEREDA "DINTEL"
LA VEGA – CUNDINAMARCA

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	SUBTOTAL
Lote de Terreno	Ha	21,9451	$ 45.686.043	$ 1.002.584.782
VALOR TOTAL				**$ 1.002.584.782**

VALOR TOTAL AVALÚO .....$ 1´002.584.782.oo

SON: MIL DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MCTE.

ARQ. CARLOS ALBERTO BARRERA P.
Mat. Prof. A25222002-79784165
Mat. Avaluador AVAL-79784165

CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

13. CERTIFICACION DE AVALÚO

Por medio del presente certificamos que:

1. No tenemos ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

2. 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 recibamos.

3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base 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 de 2026 es como está estipulada según tabla de avalúos, **SON:**

MIL DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MCTE.
($1´002.584.782.oo)

ARQ. NICOLAS PALACIOS GOMEZ
Mat. Prof. A1842025-1025460067
Representante Legal CAB

ARQ. CARLOS ALBERTO BARRERA P.
Mat. Prof. A25222002-79784165
Mat. Avaluador ANAV-79784165

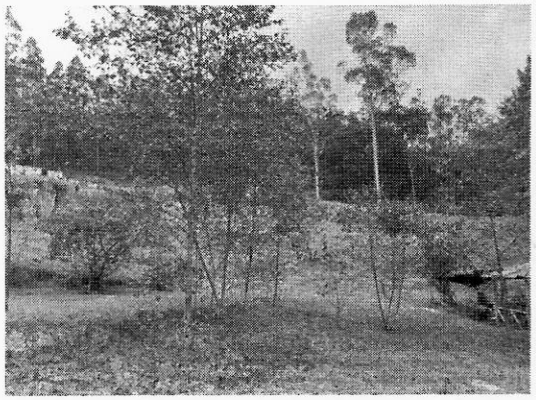
Calle 83 A No. 115 – 20 Int. 49 Tel. 320 9150087 Bogotá D.C.
Email: cabconstruccionesysoluciones@gmail.com

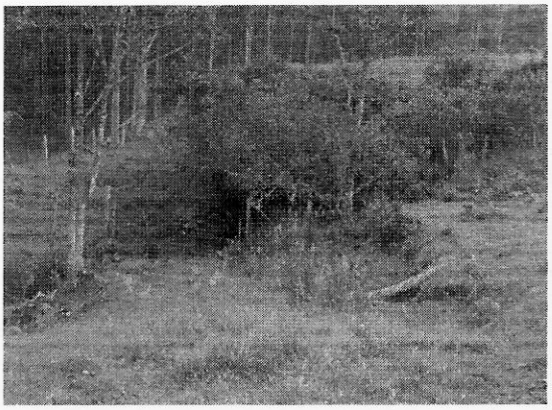
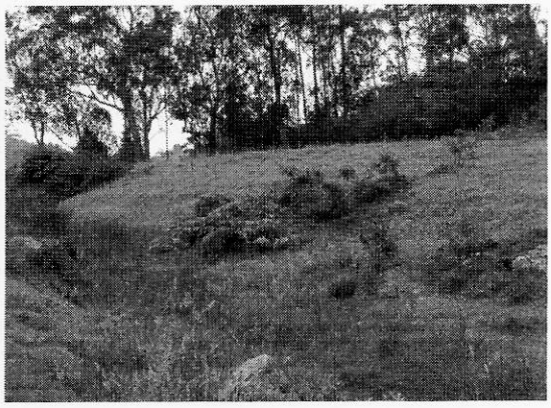
CAB

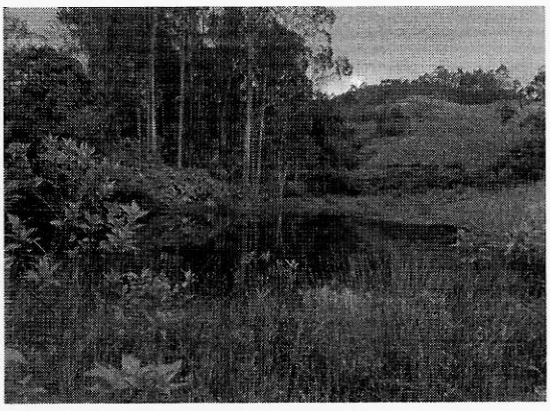
CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

REGISTRO FOTOGRAFICO





Calle 83 A No. 115 – 20 Int. 49 Tel. 320 9150087 Bogotá D.C.
Email: cabconstruccionesysoluciones@gmail.com

CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

REGISTRO FOTOGRAFICO



Calle 83 A No. 115 – 20 Int. 49 Tel. 320 9150087 Bogotá D.C.
Email: cabconstruccionesysoluciones@gmail.com

CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

ANEXOS

Calle 83 A No. 115 – 20 Int. 49 Tel. 320 9150087 Bogotá D.C.
Email: cabconstruccionesysoluciones@gmail.com

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

54

Certificado generado con el Pin No: 260225322713005241 1 **Nro Matrícula: 156-159899**

Pagina 1 TURNO: 2026-156-1-11302

Impreso el 25 de Febrero de 2026 a las 09:02:15 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 156 - FACATATIVA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: LA VEGA VEREDA: LA VEGA

FECHA APERTURA: 18-12-2025 RADICACIÓN: 2025-156-6-11951 CON: ESCRITURA DE: 24-10-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

COLINDANDO CON PREDIO LAS MERCEDES DE SAN JOSÉ IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON EL NÚMERO 25402000200010008000. LINDERO 6: INICIA DEL PUNTO P14 CON COORDENADAS N= 2098626.980 M Y E= 4853830.500 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR POR EL BORDE DEL RIO CON UNA DISTANCIA DE 30.78 M HASTA EL PUNTO P15 CON COORDENADAS N= 2098611.819 M Y E= 4853803.715 NI. DEL PUNTO P15 CON COORDENADAS N= 2098611.819 M Y E= 4853803.715 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 14.70 M HASTA EL PUNTO P16 CON COORDENADAS N= 2098604.032 M Y E= 4853791.252 M. DEL PUNTO P16 CON COORDENADAS N= 2098604.032 M Y E= 4853791.252 M EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 8.53 M HASTA EL PUNTO P17 CON COORDENADAS N= 2098596.629 M Y E= 4853787.016 M. DEL PUNTO P17 CON COORDENADAS N= 2098596.629 M Y E= 4853787.016 M EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 12.28 M HASTA EL PUNTO P18 CON COORDENADAS N= 2098584.636 M Y E= 4853789.648 M. DEL PUNTO P18 CON COORDENADAS N= 2098584.636 M Y E= 4853789.648 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 7.13 M HASTA EL PUNTO P19 CON COORDENADAS N= 2098577.514 M Y E= 4853789.866 M. DEL PUNTO P19 CON COORDENADAS N= 2098577.514 M Y E= 4853789.866 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 9,64 M HASTA EL PUNTO P20 CON COORDENADAS N= 2098568,442 M Y E= 4853786,607 M. DEL PUNTO P20 CON COORDENADAS N= 2098568.442 M Y E= 4853786.607 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 34.65 M HASTA EL PUNTO P21 CON COORDENADAS N= 2098548.258 M Y E= 4853758.441 M. DEL PUNTO P21 CON COORDENADAS N= 2098548,258 M Y E= 4853758.441 M EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 42.79 M HASTA EL PUNTO P22 CON COORDENADAS N= 2098540.330 M Y E= 4853716.396 M. DEL PUNTO P22 CON COORDENADAS N= 2098540.330 M Y E= 4853716.396, EN LINEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 30.38 M HASTA EL PUNTO P23 CON COORDENADAS N= 2098520.067 M Y E= 4853693.759 M. DEL PUNTO P23 CON COORDENADAS N= 2098520.067 M Y E= 4853693.759 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 39.10 M HASTA EL PUNTO P24 CON COORDENADAS N= 2098483.199 M Y E= 4853680.724 M, DEL PUNTO P24 CON COORDENADAS N= 2098483,199 NI Y E= 4853680.724 M, EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 87.61 M HASTA EL PUNTO P25 CON COORDENADAS N= 2098397.581 M Y E= 4853662.153 M. DEL PUNTO P25 CON

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

COORDENADAS N= 2098397.581 NI Y E= 4853662.153 M, EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 54.42 M HASTA EL PUNTO P26 CON COORDENADAS N= 2098357.886 M Y E= 4853624,930 M. DEL PUNTO P26 CON COORDENADAS N= 2098357.886 M Y E= 4853624.930 NI. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 37.95 M HASTA EL PUNTO P27 CON COORDENADAS N= 2098322.207 M Y E= 4853612.002 M. DEL PUNTO P27 CON COORDENADAS N= 2098322.207 NI Y E= 4853612.002 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 11.54 M HASTA EL PUNTO P28 CON COORDENADAS N= 2098310.793 M Y E= 4853610.321 M, DEL PUNTO P28 CON COORDENADAS N= 2098310.793 NI Y E= 4853610.321 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 15.03 M HASTA EL PUNTO P29 CON COORDENADAS N= 2098300.164 M Y E= 4853599.695 M. DEL PUNTO P29 CON COORDENADAS N=. 2098300.164 M Y E= 4853599.695 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 25.27 M HASTA EL PUNTO P30 CON COORDENADAS N= 2098294.232 M Y E= 4853575.136 NI, DEL PUNTO P30 CON COORDENADAS N= 2098294.232 M Y E= 4853575.136 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 24.46 M HASTA EL PUNTO P31 CON COORDENADAS N= 2098273.198 M Y E= 4853562.650 M. DEL PUNTO P31 CON COORDENADAS N= 2098273.198 M Y E= 4853562.650 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 24.42 M HASTA EL PUNTO P32 CON COORDENADAS N= 2098248.800 M Y E= 4853563.701 NI, DEL PUNTO P32 CON COORDENADAS N= 2098248.800 M Y E= 4853563.701 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 23.03 RN HASTA EL PUNTO P33 CON COORDENADAS N= 2098227.160 M Y E= 4853555.814 M. DEL PUNTO P33 CON COORDENADAS N= 2098227.160 M Y E= 4853555.814 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 11.10 M HASTA EL PUNTO P34 CON COORDENADAS N= 2098216.172 M Y E= 4853557.412 M. DEL PUNTO P34 CON COORDENADAS N= 2098216.172 M Y E= 4853557.412 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 11.77 M HASTA EL PUNTO P35 CON COORDENADAS N= 2098204.643 NI Y E= 4853555.039 M. DEL PUNTO P35 CON COORDENADAS N= 2098204.643 M Y E= 4853555.039 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 25.97 M HASTA EL PUNTO P36 CON COORDENADAS N= 2098191.050 NI Y E= 4853532.909 M. DEL PUNTO P36 CON COORDENADAS N= 2098191,050 M Y E= 4853532.909 M EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 16.20 M HASTA EL PUNTO P37

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

CON COORDENADAS N= 2098180.722 M Y E= 4853520.426 M. DEL PUNTO P37 CON COORDENADAS N= 2098180.722 M Y E= 4853520.426 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 14.58 M HASTA EL PUNTO P38 CON COORDENADAS N= 2098166.840 M Y E= 4853515.976 M. DEL PUNTO P38 CON COORDENADAS N= 2098166.840 M Y E= 4853515.976 NI. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 19.75 M HASTA EL PUNTO P39 CON COORDENADAS N= 2098153.224 M Y E= 4853501.670 M. DEL PUNTO P39 CON COORDENADAS N= 2098153.224 M Y E= 4853501.670 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR CON UNA DISTANCIA DE 12.11 M HASTA EL PUNTO P40 CON COORDENADAS N= 2098151.958 M Y E= 4853489.625 M. DEL PUNTO P40 CON COORDENADAS N= 2098151.958 M Y E= 4853489.625 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 15.69 M HASTA EL PUNTO P41 CON COORDENADAS N= 2098136.417 NI Y E= 4853487.443 M. DEL PUNTO P41 CON COORDENADAS N= 2098136.417 M Y E= 4853487.443 M EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 13.14 NI HASTA EL PUNTO P42 CON COORDENADAS N= 2098130.235 M Y E= 4853499.042 M. DEL PUNTO P42 CON COORDENADAS N= 2098130.235 M Y E= 4853499.042 M EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 8.90 M HASTA EL PUNTO P43 CON COORDENADAS N= 2098122.494 M Y E= 4853503.432 NI. DEL PUNTO P43 CON COORDENADAS N= 2098122.494 M Y E= 4853503.432 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 23.63 M HASTA EL PUNTO P44 CON COORDENADAS N= 2098099.279 M Y E= 4853499.012 M. DEL PUNTO P44 CON COORDENADAS N= 2098099.279 M Y E= 4853499.012 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 22.37 M HASTA EL PUNTO P45 CON COORDENADAS N= 2098086.524 NI Y E= 4853480,629 M. DEL PUNTO P45 CON COORDENADAS N= 2098086.524 M Y E= 4853480.629 M.. EN LINEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 10.89 M HASTA EL PUNTO P46 CON COORDENADAS N= 2098082,630 M Y E= 4853470.454 M. DEL PUNTO P46 CON COORDENADAS N= 2098082,630 NI Y E= 4853470.454 M. EN LINEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 10.89 M HASTA EL PUNTO P47 CON COORDENADAS N= 2098075.599 M Y E= 4853462.132 NI. DEL PUNTO P47 CON COORDENADAS N= 2098075.599 M Y E= 4853462.132 M. EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 27.83 M HASTA EL PUNTO P48 CON COORDENADAS N= 2098051.567 M Y E= 4853448.093 M. DEL PUNTO P48 CON COORDENADAS N= 2098051.567 M Y E= 4853448.093 M. EN

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 20.40 M HASTA EL PUNTO P49 CON COORDENADAS N= 2098031.360 M Y E= 4853445.273 M. DEL PUNTO P49 CON COORDENADAS N= 2098031.360 M Y E= 4853445,273 M EN LÍNEA RECTA Y EN SENTIDO SUR A UNA DISTANCIA DE 32.57 M HASTA EL PUNTO P50 CON COORDENADAS N= 2098000.143 M Y E= 4853454.555 M.

EN DISTANCIA TOTAL DE 831.50 M. COLINDANDO CON EL RIO SABANETA. POR EL SUR:

LINDERO 7: INICIA EN EL PUNTO P50 CON COORDENADAS N= 2098000.143 M Y E= 4853454.555 NI. EN LÍNEA RECTA POR CERCA DE ALAMBRE Y SENTIDO OESTE, CON UNA DISTANCIA DE 463.93 M HASTA EL PUNTO P51 QUE CORRESPONDE A LA ESQUINA DE LA CERCA DE COORDENADAS N= 2098321,723 M Y E= 4853119.459 M. COLINDANDO CON PREDIO IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON EL NÚMERO 25269000200000006012200000000 MUNICIPIO DE FACATATIVA, POR EL OESTE:

LINDERO 8: INICIA EN EL PUNTO P51 QUE CORRESPONDE A LA ESQUINA DE LA CERCA DE COORDENADAS N= 2098321.723 M Y E= 4853119.459 M EN LÍNEA RECTA Y SENTIDO NORTE, CON UNA DISTANCIA DE 581.92 M HASTA EL PUNTO P52 DE COORDENADAS N= 2098852.253 M Y E= 4853358.569 M. COLINDANDO CON PREDIO BUENOS AIRES IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON EL NÚMERO 25402000200010006000.

LINDERO 9: INICIA EN EL PUNTO P52 DE COORDENADAS N= 2098852.253 M Y E= 4853358.569 M. QUE CORRESPONDE A LA ESQUINA DE LA CERCA EN LÍNEA RECTA Y SENTIDO NORTE, CON UNA DISTANCIA DE 521.59 M HASTA EL PUNTO P1 CON COORDENADAS N= 2099279.272 M Y E= 4853658.088 M. COLINDANDO CON PREDIO EL BALCÓN DEL VINO IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON EL NÚMERO 25402000200010007000.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 21 METROS CUADRADOS: 9451 CENTIMETROS CUADRADOS: 76
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
EL PREDIO OBJETO DE DIVISION MATERIAL ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION: OLARTE FLOREZ ANDREA Y OLARTE FLOREZ MARIA JOSE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL SEGÚN ESCRITURA NUMERO 3927 21 DE DICIEMBRE DE 2021 NOTARIA SESENTA Y UNO DE BOGOTA ; FLOREZ VELEZ ADRIANA Y FLOREZ VELEZ MARIA MARCELA ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FLOREZ VELEZ CATATLINA MARIA Y FLOREZ VELEZ CAMILA SEGÚN ESCRITURA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

59

Certificado generado con el Pin No: 260225322713005241 1 **Nro Matrícula: 156-159899**

Impreso el 25 de Febrero de 2026 a las 09:02:15 AM

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

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

NUMERO 312 DEL 10 DE FEBRERO DE 2010 NOTARIA 39 DE BOGOTA; FLOREZ VELEZA CAMILA ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA CAMERO MARIO FRANCISCO DE PAULA SEGÚN ESCRITURA NUMERO 2445 DEL 21 DE JULIO DE 1997 NOTARIA 8 DE BOGOTA; FLOREZ ADRIANA, CAMILA, FLOREZ CAMERO MARIO FRANCISCO DE PAULA, FLOREZ VELEZ CATALINA MARIA DEL PERPETUO SOCOROO Y FLOREZ VELEZ MARIA MARCELA DE LAS MERCEDES ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION VELEZ DE FLOREZ CLARA SEGÚN ESCRTIURA NUMERO 5719 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 1996 NOTARIA 23 DE BOGOTA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

156 - 119034

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-2025 Radicación: 2025-156-6-11951

Doc: ESCRITURA 4256 DEL 24-10-2025 NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: FLOREZ VELEZ ADRIANA	CC# 35461021
DE: FLOREZ VELEZ CAMILA	CC# 35464008
DE: FLOREZ VELEZ CATALINA MARIA DEL P. SOCORRO	CC# 35467841
DE: OLARTE FLOREZ ANDREA	CC# 1032427739
DE: OLARTE FLOREZ MARIA JOSE	CC# 1020816346

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2026-156-3-31 Fecha: 21-01-2026

SE CORRIGE AREA SEGUN ESCRITURA 4256 DE FECHA 24-10-2025 NOTARIA 31 DE BOGOTA. ART. 59 LEY 1579 DE 2012

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

60

Certificado generado con el Pin No: 26022532271300524l1 **Nro Matrícula: 156-159899**

Impreso el 25 de Febrero de 2026 a las 09:02:15 AM

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

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

---

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-156-1-11302 **FECHA: 25-02-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JESUS EDUARDO SILVA CRUZ

REGISTRADOR SECCIONAL

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

CONCEPTO DE USOS DEL SUELO Y NORMA URBANÌSTICA

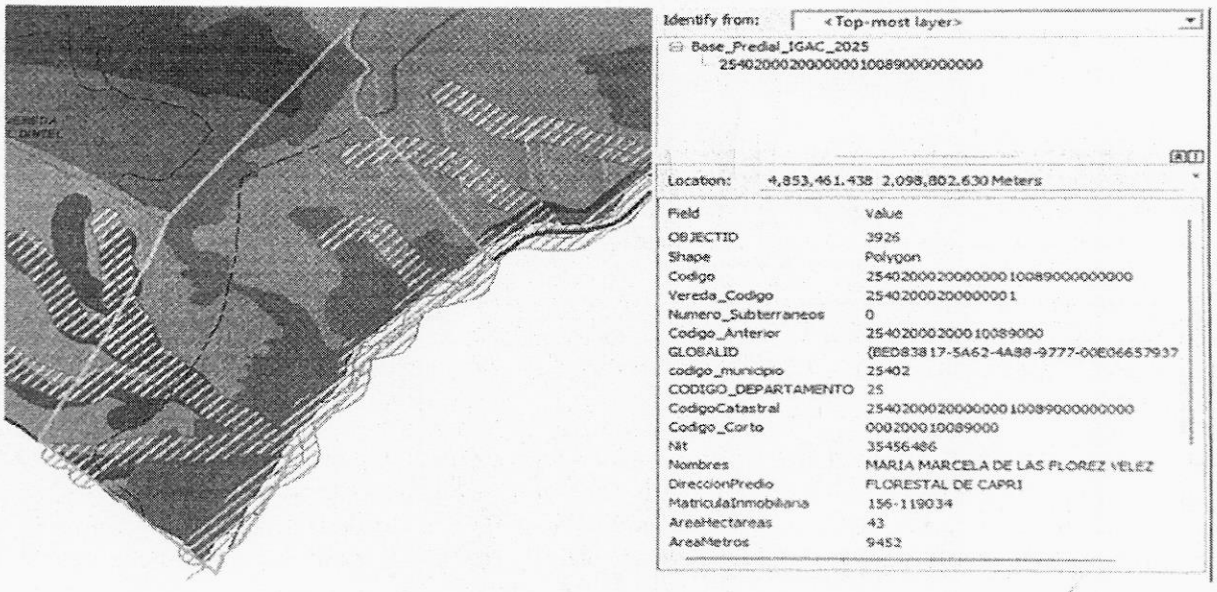
LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DE LA VEGA CUNDINAMARCA

En cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo N°03 de junio 12 de 2025.
"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE LA VEGA, CUNDINAMARCA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Se expide el concepto de uso del suelo y norma urbanística para el predio que a continuación se relaciona:

NÚMERO CATASTRAL	25402 00020000000100890000000000
DIRECCION	FLORESTAL DE CAPRI
ÁREA DEL TERRENO	439452 m2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0 m2
PREDIO	RURAL VEREDA DINTEL
PROPIETARIO	MARIA MARCELA DE LAS FLOREZ VELEZ

UBICACIÓN DEL PREDIO:



USO DE SUELO
ZONA AREA DE MANEJO INTEGRAL DMI CUCHILLA EL CHUSCAL -USO DE CONSERVACIÓN- USO DE RESTAURACION-USO SOSTENIBLE, RONDA DE PROTECCION AMBIENTAL- VIA DE SEGUNDO (2) Y CUARTO (4) ORDEN.

AMENAZAS Y RIESGOS	
EVENTOS AMENAZANTES	NIVEL
▪ INUNDACIÓN	Baja
▪ REMOCIÓN EN MASA	Alta-Media -Baja
▪ AVENIDA TORRENCIAL	Baja
▪ INCENDIOS FORESTALES	Alta-Media

EL REGIMEN DE USOS Y NORMA URBANISTICA QUE LE APLICA PARA EL PREDIO OBJETO DE CONSULTA ES EL SIGUIENTE:

ARTÍCULO 39. AISLAMIENTOS. Se establecen franjas de aislamiento entre cambios de usos del suelo, para evitar conflicto por el desarrollo de actividades. Se establecen los siguientes aislamientos:

	AISLAMIENTOS		USO DEL AISLAMIENTO
3	Aislamiento posterior y lateral en cualquier uso en suelo rural	De Diez metros (10m) de ancho a lo largo del predio, con respecto a los predios colindantes.	Franja de aislamiento verde (Franja arborizada)

1. TITULO II. INFRAESTRUCTURA VIAL RURAL

ARTICULO 201: SISTEMA VIAL La revisión general del PBOT, de conformidad a lo establecido en el artículo 2 del Decreto ley 1228 de 2008, se incorpora a la reglamentación del sistema vial rural, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional, Carreteras de primer orden, segundo orden y de tercer orden.

Parágrafo: De conformidad a lo establecido en el artículo 3 del Decreto ley 1228 de 2008, se acoge la afectación de franjas y declaración de interés público. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas de retiro establecidas en el artículo 2° de esta ley.

ARTICULO 202. PERFILES VIALES. Se establecen los siguientes perfiles viales acorde con el tipo de vía existente en el Municipio, incorporan los lineamientos definidos en el Decreto ley 1228 sobre fajas de retiro obligatorio vial y generar las reservas que requiere el estado para ampliar las vías y se incorpora al sistema vial los perfiles viales mínimos para las vías de primera, segunda

y tercera orden que deben dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2770 de 1953 vigente, en su artículo 1, así:

B. Vía de Segundo Orden; se establecen las siguientes vías

I. Vía Departamental que conduce de la zona urbana de La Vega hacia el Municipio de Sasaima
II. La Vega / zona urbana el Vino -Faca

PERFIL VIA DE SEGUNDO ORDEN DE 45 MTS	
Las carreteras de segunda categoría	La anchura mínima de la zona utilizable será de veinticuatro (24) metros
Faja de retiro vial	Se tomará 22.5 mts de la mitad a cada lado del eje de la vía
Franja De Aislamiento	5 metros después Carril Desaceleración
Carril Desaceleración	5 metros después de la faja de retiro

D. Vía de Cuarto orden:

Las demás vías rurales de penetración que interconectan las veredas y estas con la zona urbana de La Vega.

PERFIL VIA DE CUARTO ORDEN DE 7 MTS	
Las carreteras formales de cuarto categoría,	La anchura mínima de la zona utilizable será de veinte (5) metros
Faja de retiro vial	Se tomará 3,5 mts de la mitad a cada lado del eje de la vía
Franja de aislamiento	5 metros después de la faja de retiro

Parágrafo 2: Se establecen las siguientes definiciones para el manejo de los perfiles viales, en el municipio:

1. **Faja De Retiro:** se constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras en donde se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora.

2. **Franja De Aislamiento:** Aislamiento o retroceso que debe hacerse para cualquier construcción respecto de la faja de retiro. Se cuentan a partir del borde exterior de la faja mínima de retiro obligatorio o áreas de exclusión vial.

3. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras

4. **Calzada De Desaceleración De Ingreso Al Predio:** Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de las parcelaciones, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

Parágrafo 3: La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.

Parágrafo 4: Para efectos de intervenciones de accesos, instalación de tuberías, redes de servicios públicos, canalizaciones, ductos, obras destinadas a la seguridad vial, traslado de postes, transporte de hidrocarburos o cruces de redes eléctricas de alta, media o baja tensión, sobre la zona de la faja de retiro obligatorio de las carreteras que forman parte de la red vial nacional establecidas en la Ley 1228 de 2008, se deberán tramitar las debidas autorizaciones y/o permisos ante las entidades correspondientes que tengan a cargo la vía.

Parágrafo 5: Se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las zonas de reserva o fajas de retiro vial obligatorio, salvo aquellas que se encuentren concebidas integralmente en el proyecto de infraestructura de transporte como despliegue de redes de servicios públicos, tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo, o que no existe expansión de infraestructura de transporte prevista en el correspondiente plan de desarrollo. Para efectos del permiso, la entidad responsable del corredor vial, previa solicitud del competente, revisará la conveniencia técnica, tecnológica, legal y financiera de la instalación de estas redes y aprobará las condiciones de su instalación.

Parágrafo 6. Se considera necesaria la coordinación interinstitucional entre las entidades del orden nacional, departamental y municipal responsables de la gestión vial según la categoría de las vías, con el fin de articular adecuadamente los proyectos de mantenimiento, mejoramiento y construcción de infraestructura vial, así como las acciones en materia de seguridad vial. Esta coordinación también deberá extenderse al cumplimiento y control de las normas relacionadas con las fajas de retiro vial, garantizando la protección del espacio público, la funcionalidad de las vías y la prevención de ocupaciones indebidas que puedan generar riesgos o afectar la movilidad.

2. TITULO III. CATEGORIAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL

ARTICULO 203. AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. En el Municipio de La Vega se establecen las siguientes áreas de conservación y protección ambiental, las cuales se encuentran delimitadas en el Plano CR-FLV No 02 Usos Del Suelo Rural, Plano CR-FLV No 02A Usos Del Suelo Rural - Categoría De Protección En Suelo Rural y corresponden al 39,60 % del territorio Municipal:

SUBCATEGORIA	USO	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
Áreas de conservación y protección ambiental	Área de manejo especial - DMI Cuchilla El Chuscal - Uso Conservación		1.020,64
	Área de manejo especial - DMI Cuchilla El Chuscal - Uso Restauración		502,94

ARTÍCULO 205. ZONIFICACION DEL DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO CUCHILLA EL CHUSCAL. Se establece dentro de la zonificación del Distrito de Manejo Integrado Cuchilla adoptada mediante Resolución No. 2466 de 2014, de la Corporación Autónoma Regional, las zonas de: preservación, la zona de restauración, la zona de uso sostenible y la zona general de uso público. Plano CR-FLV No 02 Usos Del Suelo Rural, Plano CR-FLV No 02a Usos Del Suelo Rural - Categoría De Protección En Suelo Rural

A. **Zona de Preservación**: Se define como el espacio donde el manejo está dirigido a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana, en áreas que se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Corresponde a las áreas cubiertas por vegetación secundaria o en transición, bosque ripario, bosque altoandino y las rondas de los nacimientos y cursos de agua que se encuentran al interior del D.M.I. la cuales ocupan 1031,1 hectáreas, que equivalen al 48.9% del área de estudio. Con el siguiente régimen de usos del suelo:

Uso principal	Forestal protector con especies nativas y conservación de los suelos
Usos compatibles	Recreación pasiva o contemplativa, investigación controlada de los recursos naturales, educación ambiental y adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica
Usos condicionados	Ecoturismo, infraestructura de servicios públicos, mantenimiento de vías existentes, sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado, e infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el Plan
Usos prohibidos	Usos agropecuarios, industriales, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otros que causen deterioro ambiental, como la quema y tala de vegetación nativa y la caza de fauna silvestre, y los demás que no correspondan a usos principales, compatibles o condicionados.

B. **Zona de restauración**: incluye los espacios dirigidos al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida; de esta forma, estas zonas son transitorias en tanto se alcanza el estado de conservación deseado (artículo 34 del Decreto 2372 de 2010). Corresponde a las coberturas de bosque fragmentado con pastos y cultivos y a los mosaicos de pastos con espacios naturales, que suman 486,89 hectáreas, equivalentes al 22,4% del D.M.I., exceptuando las zonas de ronda de los nacimientos y las quebradas, ya que éstas se suman a la Zona de preservación. Con el siguiente régimen de usos del suelo:

Uso principal	Forestal protector con especies nativas y conservación de los suelos
Usos compatibles	Recreación pasiva o contemplativa, investigación controlada de los recursos naturales, educación ambiental y adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica
Usos condicionados	Ecoturismo, infraestructura de servicios públicos, mantenimiento de vías existentes, sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado, e infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el Plan
Usos prohibidos	Usos agropecuarios, industriales, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otros que causen deterioro ambiental, como la quema y tala de vegetación nativa y la caza de fauna silvestre, y los demás que no correspondan a usos principales, compatibles o condicionados.

C. **Zona de uso sostenible:** Incluye espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con los objetivos de conservación. Comprende las áreas ocupadas en la actualidad con usos agrícolas como la principal actividad productiva de la zona, con coberturas de mosaico de cultivos, pastos, espacios naturales y mosaico de pastos y cultivos, exceptuando las zonas de ronda de los nacimientos y las quebradas, ya que éstas se suman a la zona de preservación; de igual manera comprende las áreas ocupadas con actividades pecuarias. Esta zona ocupa 617,54 hectáreas, que corresponden al 27,8% del D.M.I. y se sujeta al siguiente régimen de usos:

Uso principal	Agropecuario y forestal protector

Usos compatibles	Agroforestal, forestal productor, infraestructura básica para el uso principal, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural y agropecuario de subsistencia.
Usos condicionados	Ecoturismo, infraestructura de servicios públicos, mantenimiento de vías existentes sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado, aprovechamiento forestal de especies exóticas existentes, ganadería de lidia e infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el Plan
Usos prohibidos	Agricultura mecanizada, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, industria y los demás que no correspondan a usos principales, compatibles o condicionados.

Parágrafo: Se permitirá la continuación de las actividades preexistentes a la adopción del Plan de Manejo del D.M.I., que no se encuentren establecidas en el régimen de usos consagrados para cada una de las zonas. No obstante, los propietarios o poseedores respectivos deberán implementar las medidas necesarias para mitigar el impacto de las mismas sobre los valores ambientales del Distrito de Manejo Integrado. La permanencia de las actividades preexistentes no conlleva la posibilidad de ampliar las áreas y construcciones destinadas a estos usos, ni el saneamiento de los procesos administrativos en curso, sobre cada uno de los inmuebles localizados en el D.M.I.

ARTICULO 207. ÁREAS PERIFÉRICAS A CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL. Son franjas de suelo de protección no inferior a treinta (30) metros de ancho paralela, nivel máximo de aguas a cada lada de los cauces de ríos, quebradas alrededor del embalse, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general, sean permanentes o no. Estas áreas se ubican en el Plano CR-FLV No. 02A.

ARTICULO 208. REGIMEN DE USOS DEL SUELO PARA ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL: se establece el siguiente régimen de usos del suelo para estas áreas:

Uso principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
Usos compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni 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.
Usos prohibidos	Los demás usos se entenderán prohibido.

Parágrafo 1. Cuando un uso no haya sido clasificado cómo principal, compatible o complementario, condicionado o restringido se entenderá prohibido

Parágrafo 2: Los niveles máximos o cotas de inundación serán establecidos por la autoridad ambiental, de acuerdo con los estudios técnicos que al respecto reposen en ella o por concepto de las entidades ambientales, reguladoras de los mismos ajustar la competencia

Parágrafo 3: El manejo y uso del recurso de agua, tanto la administración como los usuarios, sean éstos de propiedad pública o privada, cumplirán la normatividad establecida en el Código Nacional de recursos naturales renovables y de protección al medio ambiente, especialmente lo estipulado en los artículos 9, 45, 46,47,48 y 49.

Parágrafo 4: No se puede derivar aguas fuentes o depósitos de agua de dominio público, ni usarlas para ningún objeto, sin que se obtengan los permisos ambientales respectivos. O de lo contrario están sujetos a sanciones por la autoridad ambiental CAR

Parágrafo 5: Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general, hacen parte de la estructura ecológica y se identifican en el plano CR-FLV No 01 Estructura Ecológica Del Suelo Rural.

Parágrafo 6: La laguna del Tabacal, Cacahual y humedales hacen parte de las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna. conservación

Parágrafo 7: Se definen los humedales como ecosistemas de gran valor natural y cultural, constituidos por un cuerpo de agua permanente o estacional de escasa profundidad, una franja a su alrededor que puede cubrirse por inundaciones periódicas (ronda hidráulica) y una franja de terreno no inundable, llamada zona de manejo y preservación ambiental. Puede tener origen natural o se puede formar artificialmente de diferentes maneras, como por ejemplo realizando una excavación en el terreno o represando un drenaje natural. De igual manera un humedal

puede tener un origen natural, pero ser modificado artificialmente de acuerdo con los intereses de las poblaciones que utilizan el agua almacenada. Por otra parte, el humedal ofrece otros factores claves para el sostenimiento del ecosistema como por ejemplo brindar refugio, zonas de anidación u oferta de alimentación. En algunos casos, la población humana invade el humedal debido a que, por lo general, los suelos alrededor de los mismos, generalmente son adecuados para el uso agrícola y/o porque la disponibilidad del agua facilita las labores de riego.

3. SUBTITULO IV. ÁREAS DE AMENAZA NATURALES RURAL

ARTICULO 226. AREAS DE AMENAZA Y RIESGO. Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

ARTICULO 227. AMENAZAS Y RIESGOS EXISTENTES. En el Municipio se establece la presencia de los siguientes eventos amenazantes:

- Inundación
- Remoción en masa
- Avenida Torrencial
- Incendios Forestales

NOTA: El predio se localiza en zonas clasificadas con condición de amenaza o de riesgo, según la cartografía oficial disponible y adoptada mediante el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT, conforme al Acuerdo Municipal No. 03 de 2025. En consecuencia, se requiere la elaboración de estudios de detalle, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015 – Estudios Detallados.

El presente documento se expide en el Municipio de La Vega Cundinamarca, a los veinte (20) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

ARQ. LAURA VIVIANA ORTIZ ROBAYO
Secretaria de Planeación e Infraestructura

Elaboro: Henry García

PIN de Validación: b7fd0ad1

https://www.raa.org.co

70

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CARLOS ALBERTO BARRERA PARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79784165, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79784165.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO BARRERA PARDO 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	Régimen
20 Sep 2019	**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	Régimen
20 Sep 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Sep 2019	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b7fd0ad1

https://www.raa.org.co

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Sep 2019	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 83 A N° 115 - 20 INT 49
Teléfono: 320-9150087
Correo Electrónico: cbarrerapardo@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO BARRERA PARDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79784165.

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO BARRERA PARDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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

PIN DE VALIDACIÓN

b7fd0ad1

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ARAV
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: b7fd0ad1

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 veintiséis (26) días del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal