ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
"AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA-ESPECIALES"

Sogamoso, agosto 26 de 2026.

Señores:
MUNICIPIO DE TIBASOSA.
Dr. Eduardo Salcedo Velosa
Alcalde Municipal.

REF: Entrega Final del Contrato de Prestación de Servicios N° C-MT-CD-151-2026.

Respetado Doctor, Eduardo Salcedo Velosa, me permito presentar el informe final de elaboración de dos avalúos comerciales e informe de levantamiento topográfico así: El avalúo comercial de un predio (01) rural de conservación "El llano" Vereda Esterillal, un avalúo comercial de un predio (01) urbano (cerca a la Urb. Los Sauces) y un (1) levantamiento topográfico del predio denominado "San Juan" ubicado en la vereda centro (cerca a la Urb. Los Sauces), ubicados en el municipio de Tibasosa-Boyacá. Con el fin de identificar los predios y realizar avalúos comerciales, junto con el levantamiento topográfico de algunos predios del Municipio de Tibasosa, inmuebles de interés público para la ejecución de proyectos de inversión en el municipio de Tibasosa, Boyacá.

Teniendo en cuenta el objeto del contrato para la realización de los avalúos comerciales de un (01) predios rural y uno (01) urbano, junto con el levantamiento topográfico del predio Urbano, en el municipio de Tibasosa, Boyacá, se emplea un procedimiento uniforme y normado, la visita al sitio para la verificación del estado de los predios, revisión de sus linderos, recorrido para ver sus colindantes y demás características que componen el predio, también la verificación de su ubicación, el estado actual, los componentes del mismo y su actividad económica, para poder dar el valor del avaluó comercial de los predios.

Mediante el desarrollo de actividades programadas por parte del contratista, a la fecha del presente informe se adelantaron las siguientes actividades:

A. Visita y revisión del predio en el sitio, que se requirió para poder definir su ubicación dentro de la zona rural y urbana del municipio de Tibasosa; cabe anotar, que a la fecha se realizó la total revisión de los predios en su totalidad.

B. Se adelantó procedimiento de confrontación física del estado actual de los predios y su estado real, revisado todo el predio físicamente, se pudo concluir la conformación de estos y su destinación económica, revisión de la documentación del predio, se pudo concluir que la información es la adecuada y la jurídicamente que pertenece a un (01) predio rural de conservación, un (01) predio urbano y un (1) levantamiento topográfico del mismo predio urbano en Tibasosa, Boyacá.

C. La elaboración de los avalúos comerciales se basó en criterios de trasparencia y objetividad en el análisis de la información investigada, para compilar y elaborar un informe sustentado y de claro entendimiento, con el objetivo de establecer el precio justo del valor del predio, en un mercado de libre oferta y demanda (se elaboro cuadro de homogenización).

D. La elaboración de los avalúos, se rigió de acuerdo a la ley 388 de 1997, Decreto 1420 de julio 24 de 1998 y a la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el I.G.A.C. quien reglamenta la elaboración y contenido mínimo de los avalúos, como revalorización de los activos fijos y la creación de doble sistema de depreciación, con sus variables de cálculo totalmente independientes (método empleado, estado actual, su actividad económica, sus componentes y otros factores que intervienen, etc.) y comprende:

1. Información Básica: Propietario, ubicación, solicitante, destino, fecha de elaboración, valor del predio avaluado, firma del Arquitecto responsable del documento.

2. Informe del Avalúo comercial: identificación básica, información del tipo de predio, información física, estado actual del predio, liquidación del avalúo y observaciones.

3. Fotos de los predios avaluados: objeto del avalúo, se tiene como soporte del valor, el archivo fotográfico, que verifica el análisis realizado para la estimación del precio resultado del avalúo, se confirma que se realizaron las respectivas visitas y el estado actual del bien.

4. Se realizaron las visitas a los predios, se verifico su existencia, su estado actual, su ubicación, sus diferentes componentes o elementos que posee, como servicios básicos si hay, el cerramiento existente, su topografía, cobertura vegetal, entre otros factores.

E. **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. La revisión de los predios y visita al sitio, efectuado por el contratista y por su personal de apoyo, capacitado, contando con la presencia del encargado de la persona delegada de la administración Municipal Ingeniera Laura Fernanda Garavito Ceron y uno de los propietarios del predio de la conservación, para el acompañamiento.

2. La labor fue adelantada mediante la visita física al bien inmueble, para posteriormente efectuar los cruces respectivos, con la documentación que se tiene del predio a avaluar y establecer diferencias para luego ser cotejadas con respecto a lo encontrado en el sitio.

F. LA REVISIÓN DE LOS PREDIOS: Para verificar su estado actual, su actividad económica, se constató mediante las siguientes etapas adelantadas:

1. ALISTAMIENTO Y PREPARACIÓN DE LA DOCUMENTACION. Se elaboró el cronograma de actividades, elaborando un recorrido por el predio en su totalidad, además se organizaron los elementos o documentación con el propósito de efectuar el preinventario de lo existente dentro de los predios, realizando un recorrido eficiente.

2. VISITA FÍSICA. Se realizó la visita y recolección de información dentro de cada uno de los predios a avaluar y a realizar el levantamiento topográfico de igual manera en el sector donde están ubicados para verificar su uso de suelo. La captura de estos parámetros se realizó con la utilización de matrices elaboradas en Excel.

3. REUNIONES: Se realizaron dos reuniones con el Ingeniera Laura Fernanda Garavito Ceron o supervisora del contrato, con el personal de apoyo para realizar las respectivas visitas y con el personal de trabajo, para definir claramente cada uno de los pasos a seguir y determinar un recorrido acorde con las condiciones del sector, del sitio y su ubicación, para determinar su ubicación y de esta manera se definió el recorrido.

H. ANEXOS AL PRESENTE INFORME:
1. Archivo Excel de los avalúos.
2. Archivo Fotográfico de cada uno de los predios y su estado actual.
3. Informe técnico del levantamiento topográfico del predio denominado "san juan" ubicado en la verada centro.
4. Copia del RAA del valuador debidamente inscrito y copia del carné de la Lonja vigente.
5. Entrega del CD donde están los avalúos realizados y el levantamiento topográfico.

No siendo otro el objeto de la presente, quedo atento a cualquier inquietud de su parte.

CORDIALMENTE:

ARQ. LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS.
C.C. 9.530.941 de Sogamoso
VALUADOR RAA- AVAL: 9530941

Copia: Archivo.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

Avalúo Comercial
Lote de Conservación
"El Llano Tuno"
Vereda Esterillal

Municipio de Tibasosa



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES. RAA AVAL 9530941
TELEFONO (098) 771 06 43 CEL. 310 349 0213
CALLE 15 N° 10 – 45 OFICINA 309
SOGAMOSO, BOYACA

AVALUO TOTAL DEL BIEN INMUEBLE EN PÁRAMO

PREDIO "EL LLANO TUNO"

DEPARTAMENTO DE BOYACA

MUNICIPICIO DE TIBASOSA

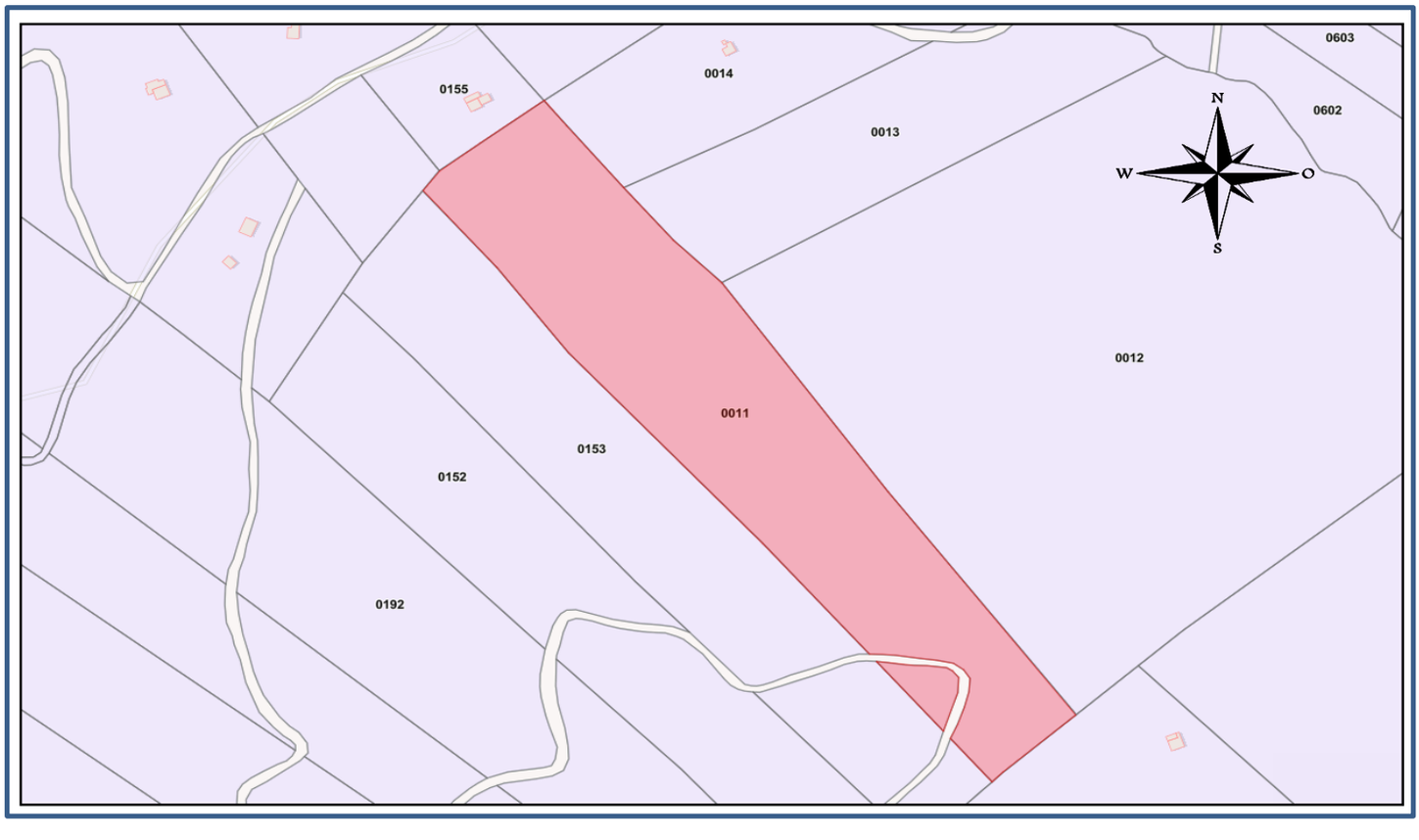
VEREDA ESTERILLAL

SUELO RURAL

INDICE

1. LOCALIZACIÓN.
2. INFORMACIÓN BÁSICA.
3. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO.
4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.
5. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.
6. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.
7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.
8. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO.
9. CUADRO DE HOMOGENIZACIÓN.
10. NORMATIVA DEL PREDIO.
11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
12. INFORMACIÓN DEL SECTOR.
13. PARTICULARIDADES PROPIAS.
14. CLASES DE TIERRAS SEGÚN SU VALOR POTENCIAL (VP)
15.MARCO JURIDICO.
16. OBSERVACIONES.
17. CONCLUSIONES.
18. GLOSARIO

1. LOCALIZACIÓN



INFORME AVALÚO COMERCIAL

2. INFORMACIÓN BÁSICA

PROPIETARIOS	**MARDOQUEO ALFONSO SANABRIA AVELLA, JOSE ANTONIO SANABRIA AVELLA, MERCEDES ADELINA SANABRIA AVELLA, TERESA DE JESUS SANABRIA, CARLOS ARTURO SANABRIA AVELLA, ALVARO IGNACIO SANABRIA AVELLA, JAIRO EMILIO SANABRIA AVELLA, SEGUNDA ANA VICTORIA SANABRIA AVELLA, LUCILA SANABRIA AVELLA, JOSE DAVID CAMARGO SANABRIA, MARIA ROSARIO SANABRIA AMEZQUITA, DIEGO ARMANDO CAMARGO SANABRIA y MANUEL ANDRES CAMARGO SANABRIA.**	CC No.	

VEREDA	**ESTERILLAL**				
NOMBRE DEL PREDIO	**EL LLANO TUNO**	MUNICIPIO			**TIBASOSA**
DEPARTAMENTO	**BOYACÁ**	ESTRATO	**N/A**	SECTOR	**RURAL**
METODOLOGÍA VALUATORIA	**MÉTODO COMPARATIVO O MERCADEO Y METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN AMBIENTAL DEL GRADO DE CONSERVACIÓN VAGC SEGÚN RESOLUCIÓN 0963 DEL 03 DE JULIO DE 2025.**				
JUSTIFICACIÓN VALUATORIA	SE EMPLEA EL MÉTODO COMPARATIVO O MERCADEO PARA EL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO YA QUE SE ENCONTRARON ALGUNAS OFERTAS EN EL MUNICIPIO, VENTAS YA REALIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, EN MUNICIPIOS ALEDAÑOS Y SIMILARES. PARA LA VALORACIÓN AMBIENTAL DEL GRADO DE CONSERVACIÓN VAGC DEL PREDIO POR ENCONTRARSE EN AREA DE PÁRAMO, SE APLICÓ LA METODOLOGÍA ESTABLECIDA EN LA RESOLUCIÓN 0963 DEL 03 DE JULIO DE 2025 DEL IGAC.				

3. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO

HIPOTECA		COMPRAVENTA	**X**	OTRO	
VENTA		DONACIÓN			

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS	PREDIO	SECTOR	**USOS DE LA VEREDA**		**ESTADO VÍAS DE ACCESO**	
ACUEDUCTO	**NO**	**SI**	VIVIENDA	**SI**	TIERRA NATURAL	**SI**
ALCANTARILLADO	**NO**	**NO**	AGROPECUARIO	**SI**	PASTO NATURAL	**SI**
ENERGÍA ELÉCTRICA	**NO**	**SI**	PROTECCIÓN	**SI**	RECEBO COMPACT.	**SI**
GAS NATURAL	**NO**	**NO**	CONSERVACIÓN	**SI**	OTROS	**SI**
TELÉFONO	**NO**	**NO**	SUB-PARAMO	**SI**	**CAMINO EN PASTO Y TIERRA**	

5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

LENTO POR ENCONTRARSE EN UN SECTOR RURAL, ZONA DE PÁRAMO PARA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, SU DESARROLLO AGROPECUARIO ES MUY BAJO Y CASI NULO POR ESTAR EN UNA ZONA PROTEGIDA, ESTA RELATIVAMENTE LEJANO DE LA ZONA URBANA (COMPLEJO DE PÁRAMOS ALTIPLANO-CUNDIBOYACENSE).

AMOBLAMIENTO RURAL		**TOPOGRAFÍA DEL LOTE**		**TRANSPORTE**	
PARQUES	**NO**	PLANO		PARTICULAR	**SI**
PARADERO	**NO**			BUSES	**NO**
ALUMBRADO	**NO**	SEMI-INCLINADO	**SI**	BUSETAS	**NO**
ZONA VERDE	**SI**			TAXIS	**SI**
ARBORIZACIÓN	**SI**	OTRO		BICICLETAS	**SI**
ALAMEDAS	**NO**			OTRO	**SI**

6. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO	**LOTE**	MAT. INMOBILIARIA	**074-67171**
USO	**CONSERVACION Y PROTECCIÓN**	MAT. INMOBILIARIA	
CLASE	**SUELO RURAL**	CÓDIGO CATASTRAL	**15806000100000002001100000000**
ÁREA (M2)	**34.456,00**	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	
ESCRITURA	**2381 DEL 26 DE AGOSTO DE 2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE DUITAMA.**		

LINDEROS DEL INMUEBLE

POR EL SUR: LINDANDO CON PREDIOS DE LA MISMA SUCESIÓN QUE SE ADJUDICA A LOS CESIONARIOS MARDOQUEO ELBA DE SANABRIA, EN EXTENSIÓN DE 340 MTS, APROXIMADAMENTE; **VUELVE POR EL OCCIDENTE:** EN EXTENSIÓN DE 83.30 MTS, APROXIMADAMENTE, LINDANDO CON PREDIOS DE CARLOS SANABRIA, FABIO AVELLA Y JOSEFINA AVELLA; **VUELVE POR EL NORTE:** EN EXTENSIÓN APROXIMADA DE 340 MTS, LINDANDO CON PREDIOS DE ANITA ALBA, TERESA CAMARGO Y PEDRO CAMARGO; **Y VUELVE POR EL ORIENTE:** EN EXTENSIÓN DE 49,20 MTS, APROXIMADAMENTE, LINDANDO CON PREDIOS DE MIGUEL FIGUEROA, DANDO AL PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA.

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EL PREDIO CORRESPONDE A UN LOTE DENOMINADO "EL LLANO TUNO" UBICADO EN LA VEREDA ESTERILLAL, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, SOBRE EL COSTADO SUROESTE DEL MISMO, CERCA A LA ESCUELA VEREDAL DE PRIMARIA EL ESTERILLAL (COSTADO OESTE). EL 70% DEL ÁREA DEL PREDIO SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA, CON COBERTURA PREDOMINANTE DE BOSQUE ALTOANDINO. SIN EMBARGO, APROXIMADAMENTE EL 30% DEL ÁREA DEL PREDIO, ESTÁ DESTINADO A USO PECUARIO, EMPLEANDO PARA EL MANEJO Y CUIDADO DE GANADO BOVINO. SE LLEGA A ÉL, PARTIENDO DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA POR EL COSTADO SUROESTE EN UN RECORRIDO DE APROXIMADAMENTE 7 KM, POR LA VÍA QUE CONDUCE HACIA LA VEREDA ESTERILLAL Y HACIA EL COMPLEJO DE PÁRAMOS "ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE" DE TIBASOSA, POR VÍA DESTAPADA, EN ALGUNAS PARTES CON RECEBO COMPACTADO Y OTRA EN TIERRA NATURAL, VÍA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN. MÁS O MENOS A 6 KILÓMETROS POR ESTA MISMA VÍA SE PASA POR UN LADO DE LA ESCUELA VEREDAL DE PRIMARIA EL ESTERILLAL. POSTERIORMENTE SE TOMA VÍA CON MAYOR GRADO DE PENDIENTE A MANO IZQUIERDA EN UN TRAMO DE 1 KM, HASTA LLEGAR AL PREDIO. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y PRESENTA COBERTURA PREDOMINANTE DE BOSQUE ALTOANDINO Y PÁRAMO, CARACTERIZADA POR UNA AMPLIA DIVERSIDAD BIOLÓGICA Y UNA ESTRUCTURA VEGETAL BIEN DESARROLLADA. SU EXPLOTACIÓN ACTUAL ES PARA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, Y EN MENOR PROPORCIÓN PARA USO PECUARIO. SE PRESENTAN CERCAS PERIMETRALES EN EL PREDIO CON POSTES DE MADERA Y ALAMBRE DE PÚAS EN ALGUNAS PARTES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. EXISTE VEGETACIÓN NATIVA EN GENERAL. POR EL COSTADO NORTE Y PARTE MEDIA DEL PREDIO, TAMBIÉN SE TIENE VEGETACIÓN NATIVA TÍPICA DE LA REGIÓN. POR EL COSTADO SUR DEL PREDIO EXISTE SUPERPOSICIÓN CON VÍA VEREDAL. NO SE EVIDENCIA DENTRO DEL PREDIO ESPACIOS DE AGUA (NACIMIENTOS, CUERPOS LÉNTICOS Y LÓTICOS). LA VEGETACIÓN DE PARAMO SE ENCUENTRA SOBRE EL COSTADO NORTE DEL PREDIO Y LA PARTE MEDIA, PRINCIPALMENTE NATIVA. EN GENERAL, EL PREDIO ES SEMI-INCLINADO Y CON CONSIDERABLE VEGETACIÓN. LAS ESPECIES ARBOREAS Y DE VEGETACIÓN TANTO NATIVA COMO EXOTICA PRESENTES EN EL PREDIO CORRESPONDEN A ROBLE, TUNO, ANGELITO, ROMERO, LAUREL DE CERA, UVA CAMARONA, HAYUELO, CHITE, PUYA, PINO PÁTULA, EUCALIPTO, ASÍ COMO ORQUÍDEAS, BROMELIAS, HELECHOS Y MUSGOS, ENTRE OTRAS. SEGÚN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN (SIAT) DE CORPOBOYACÁ, APROXIMADAMENTE EL 25% DEL PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DEL ÁREA DEL COMPLEJO DE PÁRAMO ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE. ESTA MISMA AREA SE ENCUENTRA INCLUIDA DENTRO DEL SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SIMAP-TIBASOSA). SEGÚN LA INFORMACIÓN HIDROGEOLÓGICA CONSULTADA EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL (SIAT) DE CORPOBOYACÁ, EL PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO SOBRE ZONAS CLASIFICADAS COMO ACUÍFEROS PROMEDIOS CON ALTA POTENCIALIDAD DE ALMACENAMIENTO. SEGÚN LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, EL PREDIO "EL LLANO TUNO" ES DE INTERÉS HÍDRICO, TENIENDO EN CUENTA QUE ESTÁ EN LA ZONA DE RECARGA HÍDRICA QUE ABASTECE AL ACUEDUCTO RURAL PASO DE LA LAJA, EL CUAL BENEFICIA UNA POBLACIÓNDE 168 USUARIOS. ENTRE LAS ESPECIES DE FAUNA QUE HABITAN Y TRANSITAN POR ESTE ENTORNO SE DESTACAN MAMÍFEROS COMO VENADOS, ZORROS GATUNOS, GUACHES, CONEJOS, COMADREJAS, ZARIGÜEYAS Y ARMADILLOS, Y AVES REPRESENTATIVAS COMO COPETONES, GOLONDRINAS Y CARPINTEROS, ENTRE OTRAS. EL TERRENO POR PRESENTAR VARIACIÓN EN SU PENDIENTE SE ENCUENTRA DESDE LOS 2.940 M.S.N.M. HASTA LOS 3.025 M.S.N.M.

8. LIQUIDACIÓN AVALÚO

8.1 VALOR COMERCIAL DEL PREDIO

DESCRIPCIÓN	AREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA DEL LOTE	34.456,00	$ 1.025,500	$ 35.334.628,00
VALOR AVALUO COMERCIAL			**$ 35.334.628,00**

SON: TREINTA Y CINCO MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE.

8.2 VALORACIÓN AMBIENTAL DEL GRADO DE CONSERVACIÓN-VAGC

ES EL CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO ESTIMADO COMO SE MUESTRA EN LA ECUACIÓN 1, A PARTIR DEL PRODUCTO DEL ÍNDICE DE GRADO DE CONSERVACIÓN - IGC IDENTIFICADO, VERIFICADO Y VALIDADO, ASÍ COMO EL MÁXIMO VALOR A RECONOCER - MVR, EL ÁREA EN COBERTURA NATURAL DE PÁRAMO – ACN DETERMINADA DENTRO DEL BIEN INMUEBLE Y EL PORCENTAJE DE RECONOCIMIENTO -PR. LA VALORACIÓN DETALADA SE PRESENTA EN EL ANEXO 1.

$$VAGC = IGC * MVR * ACN * PR \ (Ecuación\ 1)$$

IGC	MVR	ACN	PR	VAGC
35%	$ 10.481.755,43	3,45	94,15%	$ 11.916.301,58
VALORACIÓN AMBIENTAL DEL GRADO DE CONSERVACIÓN-VAGC				**$ 11.916.302**

SON: ONCE MILLONES NOVECIENTOS DIECISEIS MIL TRECIENTOS DOS PESOS M/CTE.

VAGC: VALORACIÓN AMBIENTAL DEL GRADO DE CONSERVACIÓN, QUE CORRESPONDE AL VALOR MONETARIO OBTENIDO EN PESOS POR LA CONSERVACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE ($).

IGC: ÍNDICE DE GRADO DE CONSERVACIÓN (%)

MVR: MÁXIMO VALOR PARA RECONOCER DE ACUERDO CON EL COSTO DE RESTAURACIÓN PASIVA ($/HA), SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 14 DE LA RESOLUCIÓN 0963 DEL 03 DE JULIO DE 2025 (PARA EL AÑO 2026 LO AUMENTAMOS DE ACUERDO AL IPC).

ACN: ÁREA EN COBERTURA NATURAL DE PÁRAMO (HA) DE ACUERDO CON LA CARTOGRAFÍA POR ENTIDAD SOLICITANTE Y VERIFICADO POR LA INSPECCIÓN OCULAR, SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0963 DEL 03 DE JULIO DE 2025.

PR: PORCENTAJE DE RECONOCIMIENTO (%)

8.3 AVALÚO TOTAL DEL BIEN INMUEBLE EN PÁRAMO

AVALUO COMERCIAL	VALORACIÓN AMBIENTAL DEL GRADO DE CONSERVACIÓN VAGC	AVALÚO TOTAL DEL BIEN INMUEBLE EN PÁRAMO
$ 35.334.628,00	**$ 11.916.301,58**	**$ 47.250.929,58**
$ 47.250.929,58	**9,56%**	**$ 4.517.188,87**
VALORACIÓN AMBIENTAL DEL GRADO DE CONSERVACIÓN-VAGC		**$ 51.768.118,45**

SON: CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS M/CTE.

JUSTIFICACIÓN DEL AVALÚO

EL VALOR DEL PREDIO CORRESPONDE A LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO EN EL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ Y EN DIFERENTES MUNICIPIOS QUE HAN COMPRADO PREDIOS SIMILARES, AL PREDIO OBJETO DEL AVALÚO, YA QUE TIENEN SITIOS SIMILARES Y HOMOGÉNEOS, SE ENCONTRARON ALGUNAS COMPRAS DE FINCAS Y LOTES DENTRO DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, SE REALIZÓ LA SUMATORIA DE ESTAS, SE CALCULÓ LA MEDIA ARITMÉTICA, LA DESVIACIÓN ESTÁNDAR Y EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN, OBTENIENDO EL VALOR DE LA HECTÁREA EN EL CUADRO SIGUIENTE. ANEXO CUADRO DE PONDERACIÓN DE CRITERIOS PARA LA CALIFICACIÓN DEL PREDIO DE ACUERDO AL TIPO DE ZONA Y LA CLASE DE TIERRA. EL PORCENTAJE DEL **9,56% CORRESPONDE A LOS GASTOS NOTARIALES Y DESCUENTOS QUE REALIZA EL MUNICIPIO.**

9. CUADRO DE HOMOGENIZACIÓN, LOTES RURALES, SIMILARES EN BOYACÁ
CUADRO DE ENCUESTAS Y VALORES.

LOTES RURALES: ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, VEREDA ESTERILLAL, CON SIMILARES CARACTERÍSTICAS. PREDIOS SIMILARES EN OTROS MUNICIPIOS DE BOYACÁ, CON SIMILARES CARACTERÍSTICAS, SIN NINGÚN TIPO DE SERVICIO BÁSICO, SECTOR PARA USO DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSO HIDRICO Y REFORESTACIÓN CON ESPECIES NATIVAS DE ACUERDO AL E.O.T.

INMUEBLE	FUENTE	PROPIETARIO/ AVALUADOR	CONTACTO	ÁREA HECTÁREA	TOPOGRAFÍA PENDIENTE%	UBICACIÓN	PRECIO/Ha
1	Página SECOP	Municipio de La Capilla	Anexo Contat.	1	INCLINADO	Vereda Palma Arriba	10.000.000
2	Página SECOP	Municipio de La Capilla	Anexo Contat.	1	INCLINADO	Vereda Palma Arriba	11.636.363
3	Mpio. Boavita	Municipio de Boavita	Anexo Contat.	1	INCLINADO	Vereda San Francisco	9.867.600
4	Mpio. Santa Sofía	Municipio de Santa Sofia	Anexo Contat.	1	INCLINADO	Vereda Duraznos	9.880.833
5	Mpio de Ráquira	Municipio de Ráquira	Anexo Contat.	1	INCLINADO	Vereda Torres	9.890.000
Promedio			:				**10.254.959**
Desviación Estándar			:				774.031
Coeficiente de Variación			:				7,5%

NOTA: VALOR DE LA HECTAREA **$ 10.254.959°°,** VALOR PROMEDIO DE COMPRAS EN VARIOS MUNICIPIOS DE BOYACÁ, CON SIMILARES CARACTERISTICAS AL PREDIO QUE ESTAMOS VALORANDO, LA HECTAREA TIENE **10.000 M2,** POR LO TANTO DIVIDIMOS EL VALOR ANTES OBTENIDO PARA TENER EL VALOR DEL M2., ASÍ: **$ 10.254.959°° / 10.000 M2 = $ 1.025,50 VALOR DEL M2.,** Y LO ADOPTADO PARA NUESTRO ÁVALUO Y DE ACUERDO A LAS DIFERENTES CARACTERISTICAS ESPECIALES QUE TIENE EL PREDIO, COMO ES LA ZONA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, EN ZONAS DE SUB-PÁRAMO, EL PREDIO SIRVE DE ZONA DE AMORTIGUACIÓN DEL NACIMIENTO QUE ESTA CERCA AL PREDIO , QUE AYUDA A LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, LA VEGETACION NATIVA, LA FLORA Y FAUNA DE LA REGIÓN.

10. NORMATIVA DEL PREDIO (ORDENAMIENTO TERRITORIAL)

SEGÚN EL CERTIFICADO DE USO DE SUELO NO. 300-17.2-0074-2025, EXPEDIDO EL 10 DE FEBRERO DE 2025 EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESEMPEÑO INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, Y CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO N.° 011 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE TIBASOSA - BOYACÁ", ASÍ COMO LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.2.6.1.3.I. DEL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 7, NUMERAL 3, DEL DECRETO 1197 DE 2016, Y EN CONSIDERACIÓN A LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL SOLICITANTE, EL PREDIO DENOMINADO "EL LLANO TUNO" SE ENCUENTRA CLASIFICADO DENTRO DE LA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN, EN ÁREAS DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL EN MÁS DEL 50% DEL ÁREA TOTAL DEL PREDIO. ESTA ZONIFICACIÓN CORRESPONDE A SU UBICACIÓN EN UN SECTOR DE ALTA IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA, POR CUANTO FORMA PARTE DEL COMPLEJO DE PÁRAMO ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE, DECLARADO MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.° 1770 DEL 28 DE OCTUBRE DE 2016, LO CUAL LE CONFIERE UN RÉGIMEN ESPECIAL DE MANEJO Y RESTRICCIONES ORIENTADAS A LA PRESERVACIÓN DE SUS VALORES NATURALES Y DE LOS SERVICIOS AMBIENTALES QUE PROVEE.

11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN SU CAPACIDAD DE USO, MANEJO Y APTITUD (IGAC).

DE ACUERDO CON EL ESTUDIO GENERAL DE SUELOS Y ZONIFICACIÓN DE TIERRAS DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), EL PREDIO "EL LLANO TUNO", SE CLASIFICA EN LA CLASE AGROLÓGICA VIIES2, CUYAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS INCLUYEN SUSCEPTIBILIDAD A LA EROSIÓN, PENDIENTES FUERTES, HELADAS, SUELOS MUY SUPERFICIALES A MODERADAMENTE PROFUNDOS Y NIVELES TÓXICOS DE ALUMINIO. EN CONCORDANCIA CON ESTAS CONDICIONES, ENTRE LOS USOS RECOMENDADOS SE ENCUENTRAN EL BOSQUE PROTECTOR-PRODUCTOR Y GANADERÍA EXTENSIVA CON BAJA CARGA.

11.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN CAPA REGLA_OT (CORPOBOYACÁ).

CONSULTADO LA CAPA DE USO DE SUELO RURAL "REGLA_OT_MAGNA_GEO", EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL (SIAT) DE CORPOBOYACÁ, PARA EL PREDIO EL LLANO TUNO, SE ESTABLECE LO SIGUIENTE:

CATEGORIAS	CLASIFICACIÓN	ZONA	SUBZONA	NOMENCLATURA	ART.	%
CATEGORIA DE PRODUCCIÓN	ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA, FORESTAL Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES	AGROSILVOPASTORIL		AS	216	15%
CATEGORIA DE PROTECCIÓN	AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	AREAS DE MANEJO ESPECIAL	AREAS DE BOSQUE PROTECTOR	BP	153	0%
		AREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTEMÁTICA	AREAS DE PARAMO-COMPLEJO DE PARAMO ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE	CPAC	143	0%

SIMBOLO	APSP-AIRA
CATEGORIA DE PRODUCCIÓN	**AGROSILVOPASTORIL (AS)**
USOS PRINCIPAL	AGROPECUARIAS Y FORESTAL. SE DEBE DEDICAR COMO MÍNIMO EL 30% DEL PREDIO PARA USO FORESTAL PROTECTOR.
USO COMPATIBLE	VIVIENDA CAMPESINA SE ESTABLECERÁ CONFORME A LA REFORMA AGRARIA NACIONAL LEY 160 DE 1994 ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES DE TIPO RURAL, GRANJAS, AVÍCOLAS Y CUNÍCULAS, SILVICULTURA.
USO CONDICIONADO	GRANJAS PORCINAS, RECREACIÓN GENERAL, VÍAS DE COMUNICACIÓN, COMERCIO LOCAL RELACIONADO CON EL ÁMBITO RURAL, INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS, AGROINDUSTRIA. -GRANJAS PORCINAS: IMPLEMENTAR MEDIDAS AMBIENTALES QUE GARANTICEN LA PREVENCIÓN O MINIMIZACIÓN DE APORTES CONTAMINANTES AL SUBSUELO. -RECREACIÓN GENERAL: TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS DEBERÁN CUMPLIR CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y SU FUNCIONAMIENTO ESTARÁ REGIDO A LAS NORMAS ESTABLECIDAS PARA OPERADORES TURÍSTICOS SEGÚN SEA EL CASO. -LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS SERÁ LA RELACIONADA CON LA INFRAESTRUCTURA PARA LA CAPTACIÓN DE AGUAS, CONDUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN, ALMACENAMIENTO, TRATAMIENTO Y POTABILIZACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO; INFRAESTRUCTURA PARA EL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PARTICULARES Y, LA INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA Y COMUNICACIONES. -LAS ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES DEBERÁN GARANTIZAR EL ADECUADO MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS, CUMPLIMIENTO DE AISLAMIENTOS AMBIENTALES Y DEMÁS REQUISITOS CONTEMPLADOS EN LA NORMATIVIDAD SANITARIA Y AMBIENTAL VIGENTE.
USO PROHIBIDO	AGRICULTURA MECANIZADA, USOS URBANOS Y SUBURBANOS, INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN Y MANUFACTURERA Y TODAS LAS ACTIVIDADES QUE NO FUERON PERMITIDAS COMO USO PRINCIPAL, COMPATIBLE LO CONDICIONADO.

CATEGORIA DE PROTECCIÓN	**BOSQUE PROTECTOR (BP)**
USOS PRINCIPAL	CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE VEGETACIÓN NATURAL Y ASOCIADA Y SUELOS. RESTAURACIÓN AMBIENTAL.
USO COMPATIBLE	RECREACIÓN PASIVA O CONTEMPLATIVA, REHABILITACIÓN ECOLÓGICA, INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL, ESTABLECIMIENTO DE PLANTACIONES FORESTALES PROTECTORAS EN ÁREAS DESPROVISTAS DE VEGETACIÓN NATIVA.
USO CONDICIONADO	INFRAESTRUCTURA BÁSICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE USOS COMPATIBLES, VIVIENDA CAMPESINA CONFORME A LA LEY 160 DE 1994, APROVECHAMIENTO PERSISTENTE DE ESPECIES FORÁNEAS Y DE PRODUCTOS FORESTALES SECUNDARIOS, ARBUSTOS O PLANTAS EN GENERAL. CAPTACIÓN DE AGUA ABASTECIMIENTO ACUEDUCTOS RURALES. CONDICIONAMIENTOS: -SE PODRÁN ADELANTAR APROVECHAMIENTOS FORESTALES SIEMPRE Y CUANDO SE PRESENTEN LOS CORRESPONDIENTES PERMISOS Y AUTORIZACIONES EXIGIDOS POR LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE BOYACÁ. -EL DISEÑO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA CAMPESINA DEBERÁ CONTEMPLAR MEDIDAS PARA PREVENIR LA INTERVENCIÓN DE COBERTURAS NATURALES Y EN CASO DE NO SER POSIBLE SE DEBERÁ INCORPORAR MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN RESPECTIVAS, LAS CUALES SERÁN VERIFICADAS POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL AL MOMENTO DE LA EXPEDICIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO FORESTAL. -EL DISEÑO DE LA CONSTRUCCIÓN DEBERÁ INTEGRAR CRITERIOS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE Y LA UTILIZACIÓN DE MATERIALES DE BAJO IMPACTO PAISAJÍSTICO. LA INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO PARA LA CAPTACIÓN DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO DEBERÁ CONTEMPLAR MEDIDAS PARA PREVENIR LA INTERVENCIÓN DE COBERTURAS NATURALES Y EN CASO DE NO SER POSIBLE SE DEBERÁ INCORPORAR MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN RESPECTIVAS, LAS CUALES SERÁN VERIFICADAS POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL AL MOMENTO DE LA EXPEDICIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO FORESTAL.
USO PROHIBIDO	AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES, URBANOS Y SUBURBANOS, INSTITUCIONALES, MINERÍA, LOTEO PARA FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE Y OTRAS QUE CAUSEN DETERIORO AMBIENTAL COMO LA QUEMA, TALA DE VEGETACIÓN Y CAZA Y TODAS LAS ACTIVIDADES QUE NO FUERON PERMITIDAS COMO USO PRINCIPAL, COMPATIBLE Y/O CONDICIONADO.

CATEGORIA DE PROTECCIÓN	**ÁREAS DE PÁRAMO - COMPLEJO DE PÁRAMO ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE (CPAC)**
USOS PRINCIPAL	RECONVERSIÓN O SUSTITUCIÓN DE ACTIVIDADES AGROPECUARIAS O MINERAS, AGROPECUARIO SOSTENIBLE.
USO COMPATIBLE	INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL, RECREACIÓN PASIVA O CONTEMPLATIVA, CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN.
USO CONDICIONADO	RESTAURACIÓN Y ACTIVIDAD DE REFORESTACIÓN CON ESPECIES NATIVAS.
USO PROHIBIDO	EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN MINERA, EXPANSIÓN URBANA O SUBURBANA, CONSTRUCCIONES DE NUEVAS VÍAS, USO DE MAQUINARIA PESADA, DISPOSICIÓN FINAL Y QUEMA DE RESIDUOS SÓLIDOS, INTRODUCCIÓN DE ESPECIES FORÁNEAS Y TODAS LAS ACTIVIDADES QUE NO FUERON PERMITIDAS COMO USO PRINCIPAL, COMPATIBLE Y/O CONDICIONADO.

FUENTE: CERTIFICADO DE USO DEL SUELO, 2025

11.2 USOS DEL SUELO, ECOSITEMAS Y ZONAS DE VIDA EN EL AREA DEL PREDIO

No	MAPA	DESCRIPCIÓN
1	**USO RECOMENDADO**	ASASP ÁREAS DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN AFP ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y LOS RECURSOS NATURALES
2	**USO ACTUAL**	PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.
3	**USO POTENCIAL**	CRH-2 CONSERVACIÓN DE RECURSOS HIDROBIOLÓGICOS FPP PROTECCIÓN – PRODUCCIÓN
4	**CUENCAS HIDROGRAFICAS**	CUENCA: RÍO ALTO CHICAMOCHA SUBCUENCA: QDA REJALGAR MICROCUENCA: QDA LAJA
5	**CONFLICTOS POR USO DEL SUELO RURAL**	USOS ADECUADOS O SIN CONFLICTO SOBREUTILIZACIÓN SEVERA CONFLICTOS EN ÁREAS PANTANOSAS CON CULTIVOS PERMANENTES
6	**ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS**	PÁRAMO ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE
7	**ZONAS DE VIDA**	BOSQUE MUY HÚMEDO MONTANO (BMH-M)

FUENTE: CORPOBOYACÁ, 2025

12. INFORMACIÓN DEL SECTOR

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN LA VEREDA ESTERILLAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA. EL SECTOR DONDE ESTÁ EL PREDIO ES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN CON ESPECIES NATIVAS EN GENERAL. EN LA ZONA SE ENCUENTRAN VIVIENDAS ALGO DISTANTES. DENTRO DEL PREDIO NO SE EVIDENCIAN ESPACIOS DE AGUA (NACIMIENTOS, CUERPOS LENTICOS Y LÓTICOS). ES UN SECTOR DE PÁRAMO Y SUBPÁRAMO DEL MUNICIPIO, EN CONJUNTO CON OTROS SECTORES QUE ESTÁN A MAYOR ALTURA, ESTOS SE CONVIERTEN EN ZONA DE RECARGA DE ACUÍFEROS DE ALTA PRODUCTIVIDAD CON MUY ALTA POTENCIALIDAD DE ALMACENAMIENTO. LA MAYOR PARTE DEL SECTOR TIENE VEGETACIÓN NATIVA PARA CONSERVACIÓN DEL PÁRAMO. EN ALGUNAS PARTES HAY PASTOS QUE SE EMPLEAN PARA EL PASTOREO DE GANADO.

13. PARTICULARIDADES PROPIAS DEL SECTOR Y DEL PREDIO.

FUENTES DE AGUA NATURAL O ARTIFICIAL Y DISPONIBILIDAD EFECTIVA DE ELLAS, EN FORMA PERMANENTE O TRANSIORIA.

SEGÚN LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, EL PREDIO "EL LLANO TUNO" ES DE INTERÉS HÍDRICO, TENIENDO EN CUENTA QUE ESTÁ EN LA ZONA DE RECARGA HÍDRICA QUE ABASTECE AL ACUEDUCTO RURAL PASO DE LA LAJA, EL CUAL BENEFICIA UNA POBLACIÓN DE 168 USUARIOS. LA DISPONIBILIDAD DE AGUAS DE ESCORRENTÍA SON DISCONTINUAS, DE MODERADA PRODUCTIVIDAD.

VIAS DE ACCESO E INTERNAS.

EL ACCESO AL PREDIO SE REALIZA DESDE LA CABECERA URBANA DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, EN DIRECCIÓN SUROCCIDENTE, MEDIANTE UN RECORRIDO APROXIMADO DE 7 KM POR LA VÍA VEREDAL QUE CONDUCE HACIA LA VEREDA ESTERILLAL Y AL COMPLEJO DE PÁRAMOS ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE. LA VÍA ES DESTAPADA, CON TRAMOS CONFORMADOS POR RECEBO COMPACTADO Y OTROS EN TIERRA NATURAL, PRESENTANDO UN ESTADO DE CONSERVACIÓN REGULAR. APROXIMADAMENTE EN EL KILÓMETRO 6 DEL RECORRIDO SE LOCALIZA LA ESCUELA RURAL DE PRIMARIA EL ESTERILLAL, LA CUAL SIRVE COMO PUNTO DE REFERENCIA. DESDE ESTE SITIO SE TOMA UN DESVÍO A MANO IZQUIERDA POR UNA VÍA DE MAYOR PENDIENTE, RECORRIENDO CERCA DE 1 KM ADICIONAL HASTA LLEGAR AL PREDIO. EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE EXISTEN ALGUNOS CAMINOS EN TIERRA Y SOBRE COBERTURA DE PASTO NATURAL, LOS CUALES PERMITEN EL DESPLAZAMIENTO Y RECORRIDO PEATONAL POR LOS DIFERENTES SECTORES DEL PREDIO. NO SE EVIDENCIAN VÍAS INTERNAS APTAS PARA TRÁNSITO VEHICULAR PERMANENTE.

CLIMA, TEMPERATURA, PRECIPITACIÓN, PLUVIOMÉTRICA Y SU DISTRIBUCÓN ANUAL.

EL MUNICIPIO DE TIBASOSA SE LOCALIZA EN EL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, EN EL CENTRO-ORIENTE DE COLOMBIA, DENTRO DE LA PROVINCIA DE SUGAMUXI, SOBRE EL ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE. LA CABECERA MUNICIPAL SE ENCUENTRA A UNA ALTITUD APROXIMADA DE 2.538 M S. N. M., MIENTRAS QUE EL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO SE LOCALIZA ENTRE LOS 2.940 Y 3.025 M S. N. M., CON UNA ALTITUD MEDIA CERCANA A 2.983 M S. N. M., HACIENDO PARTE DEL COMPLEJO DE PÁRAMOS ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE. EL ÁREA PRESENTA UNA TEMPERATURA MEDIA ANUAL ENTRE 8 Y 12 °C, PROPIA DE LOS ECOSISTEMAS DE ALTA MONTAÑA Y PÁRAMO. LA PRECIPITACIÓN ANUAL OSCILA ENTRE 1.000 Y 1.500 MM, CON UNA HUMEDAD RELATIVA PROMEDIO DEL 75 AL 85 % Y VELOCIDADES MEDIAS DEL VIENTO CERCANAS A 7 KM/H. CORRESPONDE AL PISO TÉRMICO FRÍO, HÚMEDO A MUY HÚMEDO DE ALTA MONTAÑA, CARACTERIZADO POR BAJAS TEMPERATURAS, ALTA NUBOSIDAD, FRECUENTES NEBLINAS Y ELEVADA HUMEDAD AMBIENTAL. COMO FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES, PREDOMINAN LAS BAJAS TEMPERATURAS, LA ALTA HUMEDAD, LA OCURRENCIA DE HELADAS OCASIONALES, LOS FUERTES VIENTOS EN SECTORES EXPUESTOS Y LA PERSISTENTE NUBOSIDAD DURANTE GRAN PARTE DEL AÑO, CONDICIONES PROPIAS DE LOS ECOSISTEMAS DE PÁRAMO. LA DISTRIBUCIÓN DE LAS LLUVIAS PRESENTA UN RÉGIMEN BIMODAL, CON DOS PERIODOS LLUVIOSOS COMPRENDIDOS ENTRE FINALES DE MARZO Y COMIENZOS DE JUNIO Y ENTRE SEPTIEMBRE Y MEDIADOS DE DICIEMBRE, SEPARADOS POR PERIODOS RELATIVAMENTE SECOS DURANTE LOS MESES DE ENERO A MARZO Y JULIO A AGOSTO, AUNQUE PUEDEN PRESENTARSE PRECIPITACIONES EN CUALQUIER ÉPOCA DEL AÑO DEBIDO A LA INFLUENCIA OROGRÁFICA DE LA CORDILLERA ORIENTAL.

POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN.

EL PREDIO PUEDE SER OBJETO DE ADECUACIÓN MEDIANTE EL USO DE MAQUINARIA, DADO QUE CUENTA CON UNA VÍA DE ACCESO POR EL COSTADO SUR QUE PERMITE SU INGRESO. NO OBSTANTE, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE UNA ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, POR LO QUE NO ES POSIBLE REALIZAR INTERVENCIONES O ADECUACIONES QUE IMPLIQUEN LA ALTERACIÓN DE SUS CONDICIONES NATURALES.

CULTIVOS:TIPO, VARIEDAD DENSIDAD DE SIEMBRA, EDAD, ESTADO FITOSANITARIO, Y CUANDO SE REFIERE A BOSQUES ES NECESARIO DETERMINAR CLARAMENTE SI ESTE ES DE CARÁCTER COMERCIAL, CULTIVADO O PROTECTOR.

EL PREDIO ESTÁ EN ZONA DE CONSERVACIÓN DE PARAMOS (CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE).
CULTIVOS: DENTRO DEL PREDIO, NO HAY NINGUNA CLASE DE CULTIVO, ÚNICAMENTE HAY VEGETACIÓN DE PÁRAMO Y SUB-PÁRAMO. NO EXISTE NINGUN TIPO DE SEMBRADÍO. EXISTEN VEGETACIÓN NATIVA TIPO ARBUSTOS DE TAMAÑO MEDIO Y ALTO. EN GRAN PARTE DEL PREDIO SE TIENE VEGETACIÓN NATIVA CON USO DE PROTECCIÓN Y DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. DEL PREDIO (SECTOR NORTE) ES DE PASTOS QUE SE EMPLEAN PARA EL PASTOREO DE GANADO.

ESTADO DEL ORDEN PÚBLICO

NORMAL, LA REGIÓN Y EL MUNICIPIO NO PRESENTA NINGUNA ALTERACIÓN DEL ORDEN PÚBLICO.

DESTINACIÓN ACTUAL

GRAN PARTE DEL PREDIO ACTUALMENTE SE EMPLEA PARA LA RECREACIÓN PASIVA DE SU PROPIETARIO, DONDE EXISTE LA VEGETACIÓN NATIVA EN SU GRAN MAYORÍA. APROXIMADAMENTE EL 30% DEL AREA DEL PREDIO ESTA DESTINADO A USO PECUARIO.

14. CLASES DE TIERRAS SEGÚN SU VALOR POTENCIAL (VP)

ELABORADO POR EL IGAC, VALORANDO LA CALIDAD DEL SUELO. EL VALOR AMBIENTAL NO SOLAMENTE ESTA DADO POR EL TERRENO SINO POR LOS ARBOLES, COBERTURA VEGETAL QUE SE LEVANTA SOBRE EL TERRENO, QUE GENERA RECURSOS HÍDRICOS PRODUCE OXIGENO Y CAPTURA GAS CARBÓNICO, PROTEGE LA FAUNA Y DA VIDA A LA FLORA NATIVA. POR TAL RAZÓN TENEMOS EN CUENTA PARA SU VALORACIÓN:

- RECURSO HÍDRICO (GENERACIÓN DE AGUA EN LA ZONA).
- COBERTURA VEGETAL.
- BIODIVERSIDAD.
- TOPOLOGÍA Y COROLOGIA.
- DETERIORO AMBIENTAL.

PONDERACION DE CRITERIOS PARA LAS CUATRO ZONAS

CRITERIOS	ZONAS			
	A	***B***	***C***	***D***
1.TOPOLOGÍA Y COROLOGÍA	*40*	*35*	*30*	*30*
2. CARACTERÍSTICAS DE LA COBERTURA	*25*	*20*	*20*	*10*
3. BIODIVERSIDAD	*20*	*15*	*15*	*25*
4. RECURSO HÍDRICO	*15*	*30*	*35*	*35*
TOTAL	*100*	*100*	*100*	*100*
5. DETERIORO AMBIENTAL (-)	*-25*	*-30*	*-30*	*-35*

A= *Bosque seco montano bajo.*

B *= Bosque Húmedo y muy Húmedo Montano Bajo.*

C *= Bosque húmedo a Pluvial Montano.*

D= *Paramo (Sub-páramo, Páramo y súper páramo).*

PONDERACION DE CRITERIOS PARA ESTE PREDIO

CRITERIOS	ZONAS			
	A	***B***	***C***	***D***
1.TOPOLOGÍA Y COROLOGÍA				*15*
2. CARACTERÍSTICAS DE LA COBERTURA				*5*
3. BIODIVERSIDAD				*20*
4. RECURSO HÍDRICO				*5*
TOTAL	*0*	*0*	*0*	*45*
5. DETERIORO AMBIENTAL (-)				

A= *Bosque seco montano bajo.*

B *= Bosque Húmedo y muy Húmedo Montano Bajo.*

C *= Bosque húmedo a Pluvial Montano.*

D= *Paramo (Sub-páramo, Páramo y súper páramo).*

DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN DEL IGAC (CUADRO ANEXO), TENEMOS QUE EL PREDIO ESTA EN UNA TIERRA MEDIANA.

15. MARCO JURIDICO

LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO, SE DESARROLLA DE ACUERDO A LA LEY 388 DE 1997, SU DECRETO 1420 DE 1998 , AL DECRETO 422 DE MARZO 8 DE 2000, A LA RESOLUCIÓN 620 DEL 2008, A LA RESOLUCIÓN 0963 DE 2025 EMANADAS POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI Y AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE TIBASOSA.

16. OBSERVACIONES

EL AVALUÓ CORRESPONDE A UN PREDIO RURAL EN LA VEREDA ESTERILLAL, PARTE ALTA DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, COSTADO SUROESTE. SE LLEGA AL SITIO POR LA VÍA VEREDAL. SE ACCEDE AL PREDIO POR VÍA RECEBADA UBICADA AL COSTADO SUR DEL PREDIO Y LUEGO POR UN CAMINO PEATONAL, EXISTEN CAMINOS INTERNOS EN TIERRA Y PASTO NATURAL EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. EL PREDIO ESTÁ CUBIERTO EN UNA PEQUEÑA PARTE POR PASTOS TIPO KIKUYO (ZONA NORTE), ALGUNOS PAJONALES Y KING GRASS, LA OTRA CON VEGETACIÓN NATIVA TÍPICA DE LA REGIÓN, QUE CORRESPONDEN A ECOSISTEMAS TÍPICOS DEL PÁRAMO. EL PREDIO PRESERVA LA FAUNA Y FLORA DE LA REGIÓN. EL PREDIO PERMITE EL ALBERGUE Y TRÁNSITO DE ESPECIES DE FAUNA SILVESTRE COMO VENADOS, ZORROS GATUNOS, GUACHES, CONEJOS, COMADREJAS, ZARIGÜEYAS Y ARMADILLOS, Y AVES REPRESENTATIVAS COMO COPETONES, GOLONDRINAS Y CARPINTEROS, ENTRE OTRAS, ESTA FAUNA Y FLORA SON TÍPICAS DE PÁRAMO Y SUBPÁRAMO. EL PREDIO ES NETAMENTE DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL RECURSO HÍDRICO, YA QUE ESTA EN ZONA DE RECARGA HÍDRICA. SE PERMITE EN EL SECTOR EL ECOTURISMO. DE ACUERDO A LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN NUESTRO PAÍS SE DEBE CONSERVAR Y PROTEGER. NO SE PERMITE NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN, DE ACUERDO AL E.O.T., Y LAS ZONAS DE PARAMO Y SUBPÁRAMO, ACUERDO A LA RESOLUCIÓN N° 276 DE 1998 DE CORPOBOYACÁ SE DEBEN CONSERVAR. EL MUNICIPIO SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ZONA DEL CORDÓN ORIENTAL CUYA ZONA CORRESPONDE A LAS ÁREAS ECOLÓGICAS Y BIOCLIMÁTICAS REQUERIDAS A ZONAS MONTAÑOSAS. EL PREDIO ESTÁ DENTRO DEL COMPLEJO DE PÁRAMO ALTIPLANO CUNDIBOYACENSE.

17. CONCLUSIONES

A. DE ACUERDO A LA TITULACIÓN ANTES DESCRITA Y A LA VISITA REALIZADA, SE VERIFICO QUE LOS PROPIETARIOS SON LAS SEÑORES MARDOQUEO ALFONSO SANABRIA AVELLA, JOSE ANTONIO SANABRIA AVELLA, MERCEDES ADELINA SANABRIA AVELLA, TERESA DE JESUS SANABRIA, CARLOS ARTURO SANABRIA AVELLA, ALVARO IGNACIO SANABRIA AVELLA, JAIRO EMILIO SANABRIA AVELLA, SEGUNDA ANA VICTORIA SANABRIA AVELLA, LUCILA SANABRIA AVELLA, JOSE DAVID CAMARGO SANABRIA, MARIA ROSARIO SANABRIA AMEZQUITA, DIEGO ARMANDO CAMARGO SANABRIA y MANUEL ANDRES CAMARGO SANABRIA.
B. NO EXISTEN MEJORAS DENTRO DEL PREDIO, POR LO TANTO, NO SE RELACIONAN DENTRO DEL PRESENTE AVALÚO.
C. LA PERSONA QUE ACTUALMENTE EJERCEN LA POSESIÓN SOBRE EL INMUEBLE, SON LAS SEÑORES MARDOQUEO ALFONSO SANABRIA AVELLA, JOSE ANTONIO SANABRIA AVELLA, MERCEDES ADELINA SANABRIA AVELLA, TERESA DE JESUS SANABRIA, CARLOS ARTURO SANABRIA AVELLA, ALVARO IGNACIO SANABRIA AVELLA, JAIRO EMILIO SANABRIA AVELLA, SEGUNDA ANA VICTORIA SANABRIA AVELLA, LUCILA SANABRIA AVELLA, JOSE DAVID CAMARGO SANABRIA, MARIA ROSARIO SANABRIA AMEZQUITA, DIEGO ARMANDO CAMARGO SANABRIA y MANUEL ANDRES CAMARGO SANABRIA, DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS.
D. LOS SEÑORES MARDOQUEO ALFONSO SANABRIA AVELLA, JOSE ANTONIO SANABRIA AVELLA, MERCEDES ADELINA SANABRIA AVELLA, TERESA DE JESUS SANABRIA, CARLOS ARTURO SANABRIA AVELLA, ALVARO IGNACIO SANABRIA AVELLA, JAIRO EMILIO SANABRIA AVELLA, SEGUNDA ANA VICTORIA SANABRIA AVELLA, LUCILA SANABRIA AVELLA, JOSE DAVID CAMARGO SANABRIA, MARIA ROSARIO SANABRIA AMEZQUITA, DIEGO ARMANDO CAMARGO SANABRIA Y MANUEL ANDRES CAMARGO SANABRIA, HAN REALIZADO EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS.
E. DE ACUERDO A LA VISITA REALIZADA AL PREDIO CORRAL GRANDE SE PUEDE CONSIDERAR COMO UN ÁREA ESTRATÉGICA PARA PROVEER BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES QUE AMERITAN SU CONSERVACIÓN Y POSIBLE ADQUISICIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO TIBASOSA.
F. EL MUNICIPIO PUEDE COMPRAR EL PREDIO DE ACUERDO A LA LEY 1333 DE 2009, DE QUE TIENE POR OBJETO LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES, REGULANDO LAS ACCIONES DEL HOMBRE CON RELACIÓN A LA NATURALEZA Y PROMOVIENDO EL DESARROLLO SOSTENIBLE CON LA FINALIDAD DE MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN.

18. GLOSARIO

Avalúo: Tasación del valor de un predio a precios comerciales
Valorización: Debe entenderse como el crecimiento de los precios por encima de la inflación.
Lote: Es el terreno, factor inicial para determinar el valor de un inmueble.
Construcción: Son las edificaciones que se ubican encima de un lote
Suelo Urbano: Las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitando su Urbanización y/o construcción.
Suelo Rural: Terrenos no aptos para el uso urbano, por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, explotación de recursos naturales y actividades análogas.
Homogenización: Hacer Homogéneo, equivalente, comparable.
Vida Física: Es el tiempo total que dura una construcción.
Vida Técnica: Período que dura una construcción cuando es utilizable y no requiere reparaciones.
Vida Económica: Período de una edificación para el uso económico que fue construida.
Indice de Construcción: El Número máximo de Metros cuadrados(M2) que pueden hacerse en un predio.
Edad en Porcentaje de Vida: Depreciación total de una construcción en porcentaje de su valor a nuevo debida a su edad y estado de conservación.
Abundancia: Número relativo de individuos de una especie.
Arbusto: Planta con tallos y ramitas lignificadas.
Árbol: Planta Leñosa con tronco y copa bien diferenciados normalmente de más de 6 metros de altura.
Ave Rapaz: Ave Carnívora predadora que se encuentra en lo alto de la Cadena alimenticia.
Biodiversidad: Muestra representativa de la Biodiversidad nativa autóctona, tanto de Fauna como de Flora.
Bosque: Vegetación dominada por un estrato continuo de árboles.
Briofitos: Clase de organismos donde se incluyen los musgos y las hepáticas, son por lo general rastreros.
Cárcava: Es el resultado de procesos grandes de erosión.
Chuscales: Cuando domina ampliamente alguna especie de chusque.
Diversidad: Variedad y número de especies diferentes.
Ecosistema: Ambiente abiótico y su comunidad Biótica.
Frailejones: Fisonomía fácilmente reconocible por la gran abundancia de frailejón.
Material Parental: Roca madre sobre la cual se posiciona el suelo.
Matorral: Vegetación dominada por arbustos.
Pajonales: Vegetación dominada por macollas, principalmente gramíneas.
Rastrojo: Forma intermedia de vegetación, en la que se combinan diferentes biotipos.
Riqueza: Cantidad relativa de especies de una región o lugar determinado.
Surco: Surco formado en el suelo por procesos eólicos y/o hídricos.
Topología y Corología: Se refiere a la representatividad topológica y corológica del predio, radica especialmente en el hecho de su menor importancia en términos de producción y/o regulación de recurso hídrico, aspectos sobresalientes en estas zonas.
Recurso Hídrico: Criterio que analiza la disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico de acuerdo a su importancia en la producción y/o regulación de este recurso.
Cobertura Vegetal: Se refiere a la estructura vertical y horizontal de la Vegetación.
Deterioro Ambiental: Se refiere a la presencia de indicadores de deterioro como fenómenos de denudación (erosión, Remoción en masa,) contaminación, caza, pesca y prácticas agrícolas inadecuadas.

ANEXOS: REGISTRO FOTOGRÁFICO, CERTIFICACIÓN DEL R.A.A Y CARNET DE LA LONJA S.C.A.	**FECHA VISITA AL INMUEBLE: 07/10/2025.** **FECHA INFORME DE AVALÚO: 26/08/2026.** NORMATIVA: LEY 388 DE 1997, DECRETO 1420 DE JUNIO 24 DE 1998, EL ARTÍCULO 19. DECRETO 422 DE MARZO 8 DE 2000, NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 2º Y CON LA RESOLUCIÓN No 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008. LA VIGENCIA DEL ÁVALUO ES DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DEL INFORME.	**NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR** **LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS** RAA. AVAL-9530941

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE LLEGADA POR EL COSTADO NOR-OCCIDENTAL DEL PREDIO





VÍA LLEGADA POR EL SUR



ACCESO POR CALLEJUELA



VISTA NORTE DEL PREDIO



COSTADO NORTE DEL LOTE



VISTA GENERAL NORTE



ACCESO COSTADO SUR



COSTADO OCCIDENTAL



VISTA INTERNA DEL LOTE



COSTADO ORIENTAL



VISTA ORIENTAL DEL LOTE

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
AGOSTO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA INTERNA DEL LOTE



VEGETACION NATIVA EXISTENTE DENTRO DEL PREDIO Y SU ESTADO





COSTADO ORIENTAL



COSTADO OCCIDENTAL



VISTA INTERNA DEL LOTE



VISTA ORIENTAL



VISTA INTERNA DEL LOTE



VISTA OCCIDENTAL



VEGETACIÓN NATIVA EXISTENTE



COSTADO OCCIDENTAL



CERCA COSTADO OCCIDENTAL

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
AGOSTO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA INTERNA DEL PREDIO



COSTADO OCCIDENTAL



VEGETACIÓN NATIVA EXISTENTE



CERCA COSTADO OCCIDENTAL



VISTA GENERAL DEL LOTE



VEGETACIÓN NATIVA EXISTENTE

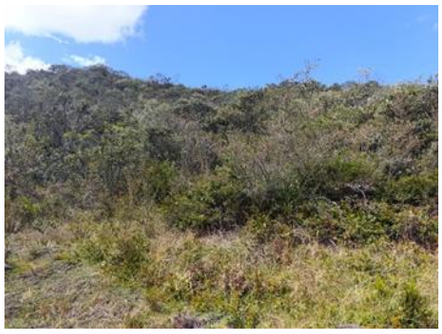


CAMINOS EN TIERRA INTERNOS DEL PREDIO PARA TRANSITARLO





VEGETACIÓN NATIVA



VISTA GENERAL DEL PREDIO



PARTE MEDIA DEL PREDIO



COSTADO OCCIDENTAL

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
AGOSTO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA ORIENTAL DEL LOTE



VISTA INTERNA DEL LOTE



COSTADO OCCIDENTAL



LINDERO OCCIDENTAL



VISTA GENERAL DEL LOTE



COSTADO ORIENTAL





COSTADO ORIENTAL DEL PREDIO Y ALGUNAS CERCAS EXISTENTES



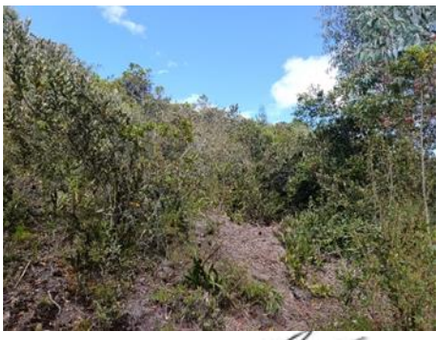
ESTADO ACTUAL CERCAS



COSTADO NORTE DEL LOTE



VISTA NORTE DEL LOTE



VEGETACIÓN EXISTENTE

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
AGOSTO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO





VEGETACIÓN NATIVA TIPICA DEL SECTOR Y LA ZONA COMO AÑUELO, MORTIÑO, CORONO Y CHILCO.





VEGETACIÓN NATIVA EXISTENTE COMO CHILCO, CARDON O PUYA, ARRAYÁN, DURAZNILLO, ETC.





VEGETACIÓN NATIVA COMO CORTADERA, LIQUENES, MUSGOS, QUE HUMEDECEN Y RETIENEN EL AGUA





DIFERENTE VEGETACIÓN DE MUSGOS, LIQUENES, CORTADERA ENTRE OTROS, MANTIENEN LA HUMEDAD

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
AGOSTO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO





DIFERENTES FRAILEJÓN EN LA PARTE ALTA DEL PREDIO

FLORA COMO CHILCO





VEGETACIÓN NATIVA COMO COMO QUICHE, MUSGOS, BROMELIAS SILVESTRES, ENTRE OTRAS ESPECIES





VEGETACIÓN DE CHILCO

VEGETACIÓN NATIVA COMO CORTADERA, ARRAYÁN, CORDON, ETC.





VEGETACIÓN TÍPICA DE LA ZONA COMO CHILCO, PUYA, DURAZNILLO, FIQUE, HAYUELO, MORTIÑO Y CORONO

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
JULIO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

Avalúo Comercial del Lote Urbano Calle 1 # 7-24

Municipio de Tibasosa



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES. RAA AVAL 9530941
TELEFONO (098) 771 06 43 CEL. 310 349 0213
CALLE 15 N° 10 – 45 OFICINA 309
SOGAMOSO, BOYACA

AVALUO COMERCIAL

LOTE "SAN JUAN-CALLE 1 # 7-24"

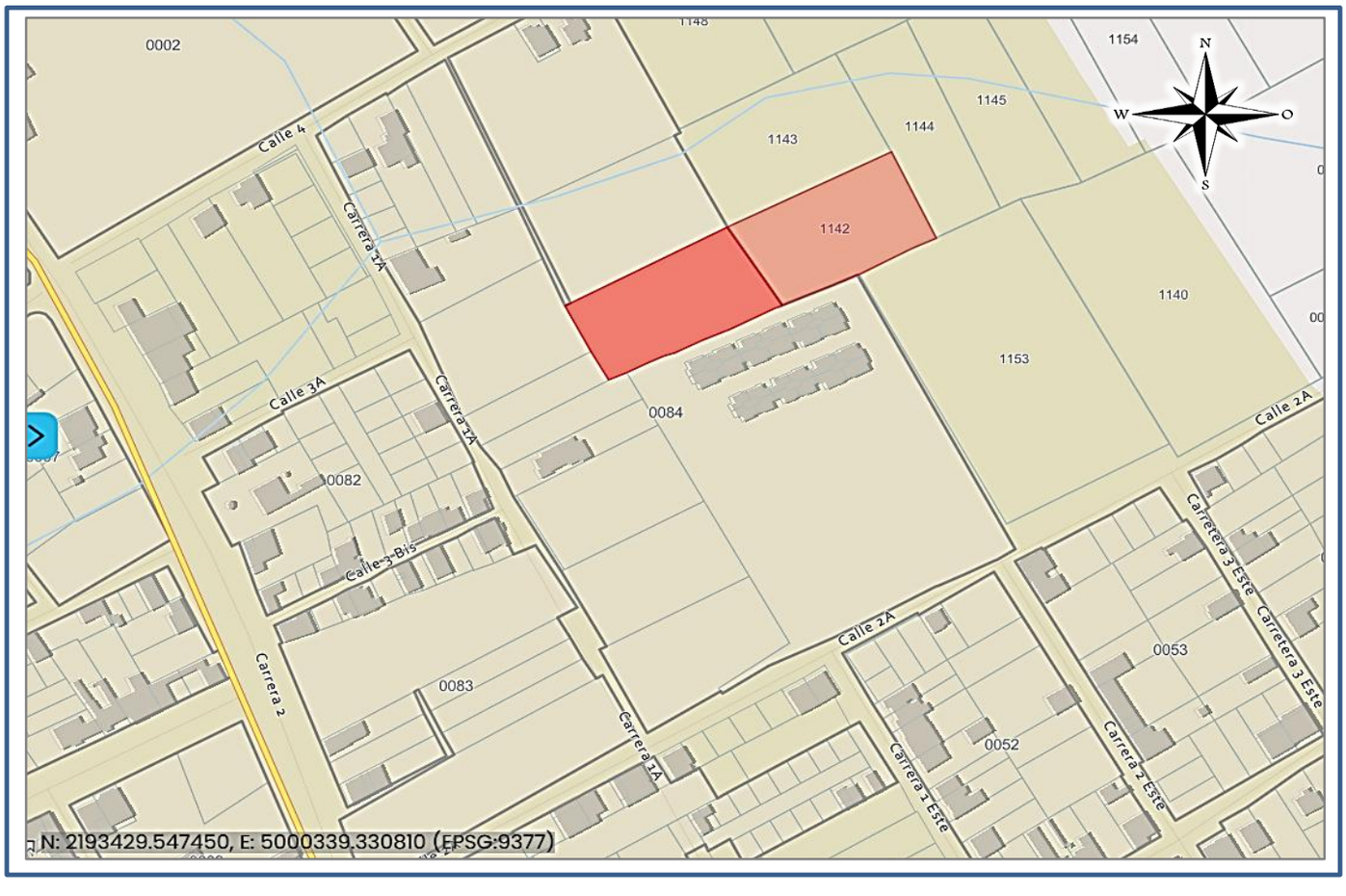
DEPARTAMENTO DE BOYACA
MUNICIPICIO DE TIBASOSA
SAN JUAN VEREDA CENTRO

SUELO URBANO

INDICE

1. LOCALIZACIÓN
2. INFORMACIÓN BASICA
3. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO
4. INFORMACIÓN DEL SECTOR
5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
6. INFORMACION DEL INMUEBLE
8. CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN
9. LIQUIDACIÓN AVALÚO
10. NORMATIVA DEL PREDIO
11. INFORMACIÓN DEL SECTOR
12. OBSERVACIONES
13. CONCLUSIONES
14. GLOSARIO

1. LOCALIZACIÓN



INFORME AVALÚO COMERCIAL

2. INFORMACIÓN BÁSICA

PROPIETARIOS	**BERNARDA CHAPARRO DE CHAPARRO** **CARLOS JULIO QUIJANO GOMEZ**	DOC.IDENT	**2.3544.070** **4.119.560**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	**CALLE 1 # 7-24, BARRIO EL PROGRESO.**		
BARRIO	**CENTRO**	**MUNICIPIO:**	**TIBASOSA**
DEPARTAMENTO	**BOYACÁ**	ESTRATO **2**	SECTOR **URBANO**
METODOLOGÍA VALUATORIA	**METODO DE COMPARATIVO O MERCADEO PARA EL LOTE.**		
JUSTIFICACIÓN VALUATORIA	PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, SE ADOPTÓ EL MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL I.G.A.C. Y LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN, DADO QUE ESTE MÉTODO REFLEJA DE MANERA MÁS PRECISA EL COMPORTAMIENTO REAL DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN LA ZONA DE INFLUENCIA, ADEMÁS SE ENCONTRARON VARIAS VENTAS EN EL SECTOR, DE LOTES.		

3. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO

HIPOTECA		COMPRAVENTA		OTRO	**VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.**
VENTA		DONACIÓN			

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

SERVICIOS PUBLICOS	PREDIO	SECTOR	**USOS DEL BARRIO**		**ESTADO DE VIAS DE ACCESO**	
ACUEDUCTO	**SI**	**SI**	VIVIENDA	**SI**	ASFALTO	**SI**
ALCANTARILLADO	**SI**	**SI**	COMERCIO	**SI**	ANDENES	**NO**
ENERGIA ELECTRICA	**SI**	**SI**	INDUSTRIA	**NO**	SARDINEL	**NO**
GAS NATURAL	**NO**	**SI**	INSTITUCIONAL	**NO**	OTROS	**SI**
TELEFONO	**NO**	**NO**	MIXTO	**NO**	**ANTEJARDIN**	

5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

MODERADO, YA QUE POR ENCONTRASE EN UN SECTOR URBANO EN DESARROLLO CONSTRUCTIVO, EL SECTOR SE ESTA DESARROLLANDO PAUSADAMENTE, SU DESARROLLO SE ESTA DANDO EN UNA ALTURA DE TRES PISOS EN PROMEDIO.

AMOBLAMIENTO URBANO		**TOPOGRAFIA DEL LOTE**		**TRANSPORTE**	
PARQUES	**NO**	PLANO	**X**	PARTICULAR	**SI**
PARADERO	**NO**			BUSES	**NO**
ALUMBRADO	**NO**	INCLINADO		BUSETAS	**NO**
ZONA VERDE	**NO**			TAXIS	**SI**
ARBORIZACION	**NO**	OTRO		BICICLETAS	**SI**
ALAMEDAS	**NO**			OTRO	**SI**

6. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO	**LOTE**	MAT. INMOBILIARIA	**074-15021**
USO	**RESIDENCIAL Y COMERCIAL**	CODIGO CATASTRAL	**000300000001114200000000**
CLASE	**URBANO**	CODIGO CATASTRAL	
AREA LOTE (M2)	**5602,00**	AREA CONSTRUCCION (M2)	**0,00**
ESCRITURA N°	**3566 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE DUITAMA.**		

LINDEROS DEL INMUEBLE

POR UN COSTADO: CON DE JORGE OCHOA PIEDRAS ENETRRADAS AL MEDIO. **POR EL PIE:** CON DE LA SEÑORA LUCRECIA V DE NEIRA, CERCA DE ALAMBRE AL EMDIO. **POR OTRO COSTADO:** CON DEL PADRE ELIECER PINTO, PAREDES AL MEDIO. **Y POR LA CEBECERA:** CON DE ISIDRO PALACIOS PAREDES AL MEDIO Y ENCIERRA.

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA
NO SE ESTA CONSTRUYENDO DOS BLOQUES DE APARTAMENTOS DE TRES PISOS, EN EL SECTOR DOS CASAS DE DOS PISOS UNICAMENTE.	EXISTE VENTA DE LOTES, CASAS USADAS Y NUEVAS, APARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS DE INTERES SOCIAL EN EL SECTOR Y DENTRO DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA.

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EL PREDIO CORRESPONDE A UN LOTE URBANO, PREDIO COLINDANTE CON LA URBANIZACIÓN LOS SAUCES QUE ESTA SOBRE EL COSTADO SUR-ORIENTAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, EN EL BARRIO EL PROGRESO. AL LOTE SE LLEGA POR LA CARRERA 1 ESTE, EN SENTIDO SUR-NORTE, PRESENTA UN CERRAMIENTO CONTRA LA VÍA DE LLEGADA EN POSTES DE CONCRETO Y ALAMBRE DE PÚAS, ESTE ES EL COSTADO SUR, EL RESTO DE ESTE COSTADO DA CONTRA EL LINDERO DE LA URBANIZACIÓN LOS SAUCES Y NO TIENE CERRAMIENTO, POR EL COSTADO ORIENTAL, NORTE Y OCCIDENTE PRESENTA UN CERRAMIENTO EN POSTES DE MADERA Y ALAMBRE DE PÚAS EN REGULAR Y MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. LA TOTALIDAD DEL LOTE ESTÁ CUBIERTO POR PASTOS TIPO KIKUYO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, EL PREDIO NO POSEE NINGÚN TIPO DE SERVICIO BÁSICO INSTALADO, ESTOS ESTÁN POR LA CARRERA 1. EL PREDIO REQUIERE DE UN MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA PERMANENTE. EL PREDIO SE PUEDE DESARROLLAR DE ACUERDO AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

8. CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN, LOTES URBANOS, SIMILARES EN EL MISMO SECTOR

LOTES URBANOS: ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA, CON SIMILARES CARACTERÍSTICAS, LOTES CERCANOS Y LEJANOS AL PREDIO, EN EL MISMO SECTOR, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS SOBRE LAS VÍAS, EN ALGUNOS PARTES INSTALADOS, PARA DESARROLLAR CONSTRUCCIONES HASTA DE 2 PISOS Y ALTILLO. EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y PERMITIDOS O COMPATIBLES EL COMERCIAL E INSTITUCIONAL. SECTOR EN DESARROLLO MODERADO.

INMUEBLE	FUENTE	AVALUADOR / PROPIETARIO	CONTACTO	ÁREA M2	TOPOGRAFÍA / PENDIENTE%	UBICACIÓN	VALOR OFERTA POR M2.	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO POR NEGOCIACIÓN
1	OFERTA	PEDRO MELO	3103182675	220	PLANO	BARRIO PROGRESO	$ 387.210	0%	$ 387.210,00
2	OFERTA	FERNANDO	3115627520	1047	PLANO	BARRIO PROGRESO	$ 382.000	0%	$ 382.000,00
3	OFERTA	HILDA BAYONA	3103301494	190,58	PLANO	BARRIO PROGRESO	$ 629.656	35%	$ 409.276,40
4	OFERTA	REINALDO BECERRA	3057159512	406	PLANO	BARRIO PROGRESO	$ 420.247	0%	$ 420.247,00
5	VENTA	PEDRO ZEA	3114560045	217	PLANO	BARRIO PROGRESO	$ 435.898	0%	$ 435.898,00
Promedio					:				**$ 406.926,28**
Desviación Estandar					:				22.541
Coeficiente de Variación					:				5,5%

NOTA: EL VALOR OBTENIDO PARA EL METRO CUADRADO ES DE **$ 406.926°°,** ESTE VALOR NOS DA EN SITIOS DONDE HAY VÍAS DE ACCESO CON LOS SERVICIOS BÁSICOS INSTALADOS, POR TAL RAZÓN NOS SIRVE PARA NUESTRO AVALÚO, ES EL PROMEDIO DEL METRO CUADRADO DEL SECTOR, COMO EL PREDIO ES DE **MAYOR EXTENSIÓN Y MAYOR TAMAÑO** AL LOTE TIPO DEL SECTOR, LO DEBEMOS **CASTIGAR O DISMINUIRLO POR FACTOR DE TAMAÑO**, YA QUE ESTA ENTRE **6 Y 7 VECES MAYOR,** POR LO TANTO LE APLICAMOS UN FACTOR DE **0,9 QUE EQUIVALE A UN 38,60 %,** MENOS DEL VALOR OBTENIDO, QUEDARÍA ASÍ; **$ 406.926,28 X 38,60 % = $ 157.073,54** DE ACUERDO A LO ANTERIOR NOS QUEDARÍA DE ESTA MANERA: **$ 406.926,28 - $ 157.073,54 = $ 249.852,74** VALOR DEL METROS CUADRADO PARA NUESTRO AVALÚO. PARA LA PARTE DONDE ESTA **LA RED DE MEDIA TENSIÓN** DEBEMOS CASTIGAR ESA ÁREA CON EL **50 % MENOS** DEL VALOR OBTENIDO YA QUE EN ESA ÁREA NO SE PUEDE CONSTRUIR NADA, TAMPOCO SE PERMITE EL PASTOREO, LA SIEMBRA O PLANTACIÓN DE CUALQUIER TIPO, POR LO TANTO, EL VALOR DE ESA REA QUEDARA ASÍ: **$ 249.852,74 X - 50 % = $ 124.926,37 VALOR DEL ÁREA AFECTADA POR RED ENERGÍA.**

9. LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
ÁREA DEL LOTE	4.911,805	$ 249.852,74	$ 1.227.227.937,60
ÁREA DEL LOTE AFECTADO	592,350	$ 124.926,37	$ 74.000.135,27
VALOR TOTAL AVALUO			**$ 1.301.228.072,87**

SON: MIL TRECIENTOS UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE.

JUSTIFICACIÓN DEL AVALÚO

EL VALOR DEL PREDIO: CORRESPONDE A LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO EN EL SECTOR, SE ENCONTRARON ALGUNAS VENTAS DE LOTES, CASA-LOTES EN EL SECTOR, EN LA ZONA URBANA DE TIBASOSA, SE REALIZÓ LA SUMATORIA DE ESTAS, SE SACÓ LA MEDIA ARITMÉTICA, LA DESVIACIÓN ESTÁNDAR Y EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN OBTENIENDO EL VALOR DEL METRO CUADRADO QUE ESTÁ EN EL CUADRO ANTERIOR.

10. NORMATIVA DEL PREDIO

DE ACUERDO CON EL ESQUEMA ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACUERDO N° 011 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2021. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO ES DE USO RESIDENCIAL: CORRESPONDE A ; V1 VIVIENDA UNIFAMILIAR, V2 VIVIENDA BIFAMILIAR Y V3 VIVIENDA MULTIFAMILIAR. LOS USOS COMPLEMENTARIOS SON; RECREODEPORTIVO DE COBERTURA LOCAL, CULTURAL DE COBERTURA LOCAL Y ASISTENCIA DE COBERTURA LOCAL, ADMINISTRACIÓN DE COBERTURA LOCAL. USOS CONDICIONADOS; LOCALES PEQUEÑOS, LOCALES ESPECIALIZADOS, LOCAL DE SERVICIOS EDUCACIÓN DE CULTURA LOCAL Y TALLER DE TRABAJO LIVIANO. LAS ÁREAS DE PREDIOS MÍNIMOS ES DE 72 M2, EN LA ZONA DE CONSOLIDACIÓN Y DESARROLLO. EL FRENTE MÍNIMO PARA LA ZONA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA, ES DE 8 ML. EN ZONA DE CONSOLIDACIÓN ES DE 6 ML. EN ZONA DESARROLLO 6 ML. LA ALTURA MÁXIMA SON DOS PISOS Y UN ALTILLO Y SE DEBEN CONSERVAR LOS RETROCESOS EN LA PARTE FRONTAL Y POSTERIOR. SE DEBE TENER EN CUENTA EL ZÓCALO, EL DINTEL, LOS BALCONES, EL ALERO, LAS MOLDURAS Y EL PÓRTICO SI EXISTEN EN EL SECTOR. EL ÁREA MÍNIMA PARA LA VIVIENDA NO PUEDE SER INFERIOR A 45,00 M2. LA ALTURA MÍNIMA UN PISO ES DE 2,50 ML. LA ALTURA MÁXIMA DEL PISO ES DE 3,50 ML. DE ACUERDO AL PARLAMENTO SE DEJA EL ANTEJARDÍN Y A LOS ANDENES, A LOS PERFILES VIALES, LA ALTURA LIBRE MÍNIMA DESDE 2,50 ML. LOS LOCALES PARA VENTA DE VÍVERES CON ACCESO DIRECTO DESDE LA VÍA PÚBLICA CON ÁREAS MENORES A 60,00 M2.

11. INFORMACIÓN DEL SECTOR

EL SECTOR ES NETAMENTE DE USO RESIDENCIAL Y SE PERMITEN LOCALES PEQUEÑOS TIPO BARRIAL, QUE NO REQUIEREN DE SERVICIOS ESPECIALES, ES UN SECTOR EN DESARROLLO MODERADO, AUN QUEDAN MUCHOS LOTES PARA DESARROLLAR MUCHAS CONSTRUCCIONES O URBANIZACIONES. EL SECTOR POSEE ALGUNAS VIAS PAVIMENTADAS, OTRAS EN RECEBO COMPACTADO Y OTRAS AUN SON CALLEJUELAS EN TIERRA Y PASTO NATURAL, EN ALGUNAS PARTES EXISTEN LOS SERVICIOS BASICOS COMO ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA, EN ALGUNAS PARTES HAY SERVICIO DE GAS NATURAL. EL LOTE SE PUEDE DESARROLLAR ACORDE CON EL PROYECTO LOS SAUCES QUE SE ESTA CONSTRUYENDO YA QUE ES UN LOTE COLINDANTE. EXISTEN VIVIENDAS DE UNO, DOS PISOS Y ALGUNAS CON ALTILLO EN EL SECTOR.

12. OBSERVACIONES

EL AVALUÓ CORRESPONDE A UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA ZONA URBANA DE TIBASOSA, EN EL BARRIO EL PROGRESO, COSTADO SUR-ORIENTAL DEL MUNICIPIO, DE ACUERDO A LA NUEVA NORMATIVA EL PREDIO SE PUEDE DESARROLLAR EN UNA ALTURA DE DOS (2) PISOS Y ALTILLO, EL PREDIO TIENE LOS SERVICIOS BASICOS INSTALADOS Y EN FIUNCIONAMIENTO, ESTOS ESTAN POR LA VÍA DE LLEGADA, QUE ES LA CARRERA 1, ESTA VIA DE LLEGADA ESTAN PAVIMENTADA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, ESTA VIA SE CONECTAN CON OTRAS VIAS URBANAS DEL SECTOR, QUE LLEGA A LA AVENIDA QUE VA DE SOGAMOSO A DUITAMA, VIA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION QUE SIRVE DE LLEGADA Y SALIDA AL MUNICIPIO DE TIBASOSA. EL LOTE COLINDA CON LA URBANIZACION, CIUDADELA LOS SAUCES QUE SE ESTA CONSTRUYENDO, REFERENTE A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. CERCA EXISTEN CONSTRUCCIONES DE UNO Y DOS PISOS, ALGUNAS CON ALTILLO DE VARIAS CLASES Y CARACTERISTICAS. EN EL SECTOR HAY MUCHOS LOTES LIBRES PARA URBANIZAR O PROYECTAR NUEVAS CONSTRUCCIONES. EN LA URBANIZACION LOS SAUCES SE ESTA CONSTRUYENDO UNOS APARTAMENTOS DE INTERES SOCIAL Y UN POCO MAS LEJOS ALGUNAS CASAS. SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DEL PREDIO PASA UNA RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION.

13. CONCLUSIONES

A. DE ACUERDO A LA TITULACIÓN ANTES DESCRITA Y A LA VISITA REALIZADA, ME PERMITO CONCLUIR QUE LOS PROPIETARIOS SON LOS SEÑORES BERNARDA CHAPARRO DE CHAPARRO Y CARLOS JULIO QUIJANO GOMEZ, CADA UNOS CON EL 5**0%** DE LA TOTALIDAD DEL LOTE.
B. NO HAY MEJORAS EXISTENTES DENTRO DEL PREDIO, POR LO TANTO NO SE RELACIONAN DENTRO DEL INFORME.
C. LOS SEÑORES BERNARDA CHAPARRO DE CHAPARRO Y CARLOS JULIO QUIJANO GOMEZ, SON QUIENES HAN REALIZADO LOS PAGOS DEL IMPUESTO PREDIAL DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS.
D. EL PREDIO TIENE UNA AFECTACION POR EL PASO DE UNA RED ELELCTRICA DE MEDIA TENSION QUE ESTA EN EL COSTADO ORIENTAL.

14. GLOSARIO

Avaluo: Tasación del valor de un predio a precios comerciales
Valorización: Debe entenderse como el crecimiento de los precios por encima de la inflación.
Lote: Es el terreno, factor inicial para determinar el valor de un inmueble.
Construcción: Son las edificaciones que se colocan encima de un lote
Suelo Urbano: Las areas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energia, acueducto y alcantarillado, posibilitando su Urbanización y/o construcción.
Suelo Rural: Terrenos no aptos para el uso urbano, por su destinacion a usos agricolas, ganaderos, forestales, explotación de recursos naturales y actividades analogas.
Homogenización: Hacer Homogéneo, equivalente, comparable.
Vida Fisica:Es el tiempo total que dura una construcción
Vida Tecnica:Periodo que dura una construcción cuando es utilizable y no requiere reparaciones
Vida Económica:Periodo de una edificación para el uso economico que fue construida.
Indice de Construcción: El Número máximo de Metros cuadrados(M2) que pueden hacerse en un predio.
Edad en Porcentaje de Vida: Depreciación total de una construcción en porcentaje de su valor a nuevo debida a su edad y estado de conservación
Tabla de Fitto y Corvini: Depreciación Total de una construcción. De acuerdo a su clasificación de construcción.
CLASIFICACIÓN DEL ESTADO DE CONSTRUCCION:
Clase 1= Nuevo, sin reparaciones.
Clase 2= Estado regular con conservación de poca importancia.
Clase 3= Necesitado de Reparaciones Sencillas.
Clase 4= Necesita reparaciones importantes.
Clase 5= Sin Valor.

ANEXOS: - REGISTRO FOTOGRAFICO, CERTIFICACION DEL R.A.A. Y CARNET DE LA LONJA DE LA S.C.A.	**FECHA VISITA AL INMUEBLE: 06/07/2026.**	**NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR**
	FECHA INFORME DE AVALUO: 26/08/2026.	
	NORMATIVA: LEY 388 DE 1997, DECRETO 1420 DE JUNIO 24 DE 1998, EL ARTÍCULO 19. DECRETO 422 DE MARZO 8 DE 2000, NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 2º Y CON LA RESOLUCION N° 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008. LA VIGENCIA DEL AVALUO ES DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DEL INFORME.	**LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS** RAA. AVAL - 9530941

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO LOTE



VIA DE LLEGADA AL PREDIO



LINDERO SUR Y ACCESO



VISTA DE LLEGADA



INICIA COSTADO OCCIDENTAL



VISTA OCCIDENTAL



COSTADO OCCIDENTAL



VISTA GENERAL OCCIDENTAL



TERMINA COSTADO OCCIDENTAL



INICIA COSTADO NORTE



VISTA GENERAL NORTE



VISTA INTERNA DEL PREDIO



COSTADO NORTE

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
AGOSTO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO



PASTOS EXISTENTES



TERMINA COSTADO NORTE



VISTA INTERNA DEL LOTE



COSTADO ORIENTAL



VISTA GENERAL ORIENTAL



COSTADO ORIENTAL



VISTA GENERAL ORIENTAL



TERMINA COSTADO ORIENTAL



INICIA COSTADO SUR



VISTA GENERAL DEL SUR



PASO RED DE ENERGIA



VISTA COSTADO SUR

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
AGOSTO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL LOTE



COSTADO SUR DEL LOTE



LINDERO SUR



VISTA INTERNA DEL LOTE



COSTADO SUR DEL LOTE



RED DE MEDIA TENSIÓN





POSTE Y RED DE MEDIA TENSIÓN QUE PASA





ACCESO AL LOTE Y TERMINACIÓN COSTADO SUR DEL LOTE







ALGUNAS VENTAS QUE SE ENCONTRARON EL SECTOR DONDE ESTA EL LOTE Y EN EL MUNICIPIO

ELABORO: **ARQUITECTO LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS**
AVALUADOR RAA. N° 9530941
AGOSTO DE 2026.

ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA

Levantamiento Topográfico

Predio San Juan
vereda Centro

Municipio de Tibasosa



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES. RAA AVAL 9530941
TELEFONO (098) 771 06 43 CEL. 310 349 0213
CALLE 15 N° 10 – 45 OFICINA 309
SOGAMOSO, BOYACA

INFORME TÉCNICO

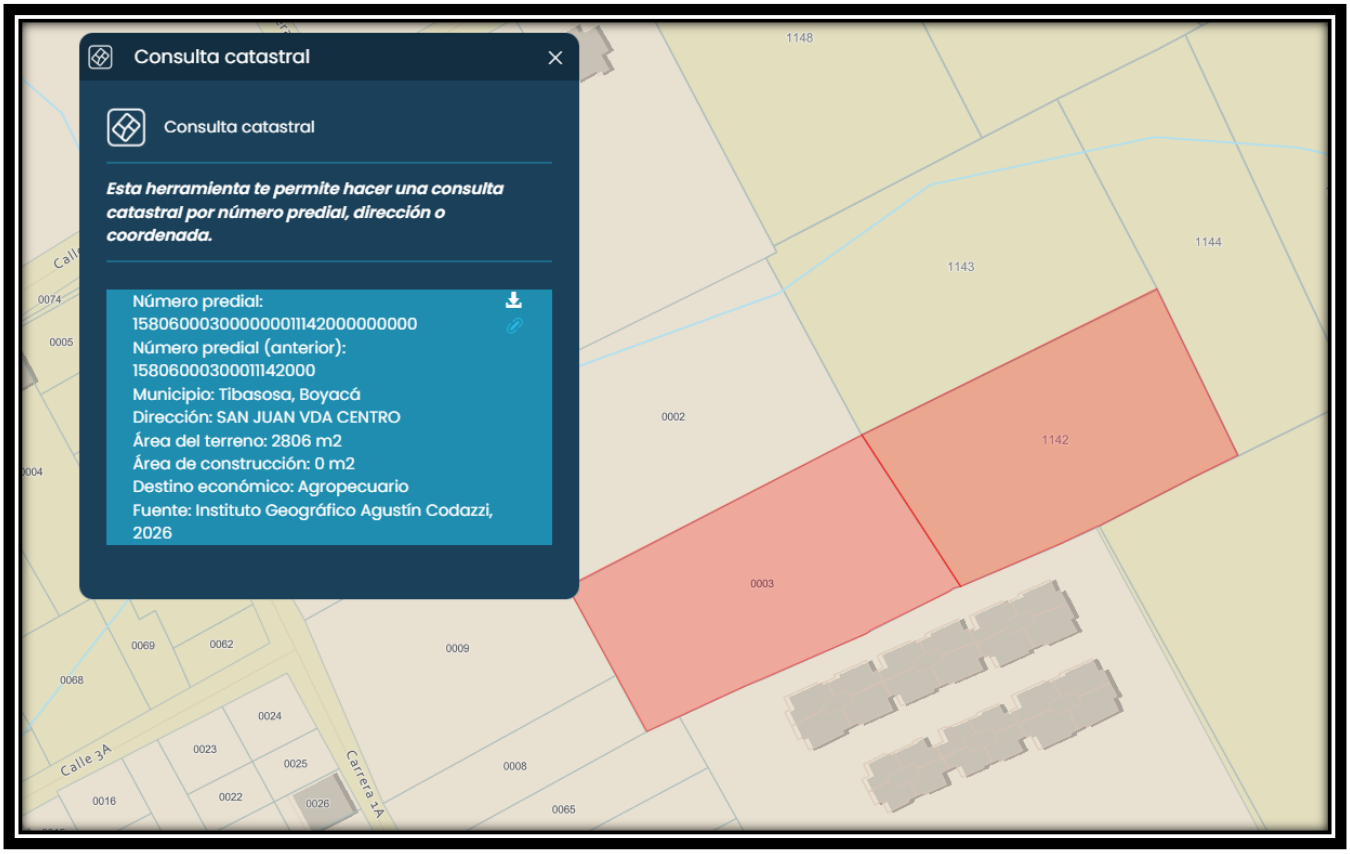
Levantamiento topográfico planimétrico - Predio San Juan

Dirigido a: Alcaldía Municipal de Tibasosa, Boyacá

Localización: Predio San Juan, vereda Centro, municipio de Tibasosa

Fecha del informe: 26 de agosto de 2026

Objeto: Soporte técnico del levantamiento y representación planimétrica del inmueble



1. Objeto y alcance

El presente informe describe el procedimiento técnico empleado para el levantamiento topográfico planimétrico del predio denominado San Juan, localizado en la vereda Centro del municipio de Tibasosa, Boyacá. Su finalidad es documentar la metodología de campo, los equipos utilizados, el sistema de referencia, el procesamiento de la información y los resultados representados en el plano aportado a la Alcaldía Municipal.

El trabajo tuvo alcance planimétrico. Comprendió el establecimiento de puntos de control georreferenciados mediante tecnología GNSS con servicio Trimble RTX, la medición de los detalles del terreno con estación total mediante radiación simple, el cálculo de coordenadas y la elaboración del plano. Este informe no constituye por sí mismo un estudio de títulos ni define jurídicamente el dominio o la propiedad de los linderos.

2. Identificación del predio y del producto

Dato	Información
Nombre o dirección	San Juan - vereda Centro
Municipio / departamento	Tibasosa / Boyacá
Área calculada en el plano	5.504,155 m²
Código catastral 1	15806000300000001114200000000
Código catastral 2	15806010000000084000300000000
Sistema indicado en el DXF	MAGNA-SIRGAS / Colombia Bogotá - EPSG:3116
Unidad lineal	Metro

3. Metodología aplicada

3.1 Método combinado

Se aplicó un método combinado de levantamiento directo. La red de apoyo se materializó y observó con receptor GNSS Trimble DA2 empleando correcciones Trimble RTX; posteriormente, desde los puntos de control se orientó la estación total FOIF RTS102R6 y se capturaron los vértices del lindero y los detalles necesarios mediante radiación simple. La combinación permitió trasladar al levantamiento convencional un marco de coordenadas georreferenciado.

3.2 Establecimiento del control con GNSS RTX



- Reconocimiento previo del sector y selección de posiciones estables, con visibilidad suficiente del cielo y condiciones adecuadas para la recepción satelital.
- Configuración del receptor Trimble DA2 y observación de los puntos de control identificados en el plano como GNSS 1 y GNSS 2.
- Recepción de correcciones Trimble RTX y verificación de la solución obtenida antes de aceptar cada punto de apoyo.
- Registro de coordenadas y uso de la línea definida por los controles para posicionar y orientar el levantamiento con estación total.

De acuerdo con la hoja de datos aportada, el Trimble DA2 es un receptor multifrecuencia y multiconstelación. Con el servicio RTX, el fabricante declara exactitud de referencia de 2 cm RMS en horizontal y 5 cm RMS en vertical bajo condiciones normales y visual clara del cielo. Estos valores son especificaciones nominales del fabricante; la exactitud efectiva depende de la suscripción, la geometría satelital, la atmósfera, las obstrucciones y el efecto multitrayectoria.

3.3 Levantamiento con estación total por radiación simple

Sobre los puntos de apoyo establecidos se instaló, centró y niveló la estación total FOIF RTS102R6. La orientación se realizó hacia un punto de control conocido, con el fin de definir el azimut de partida. Mediante radiación simple se midieron ángulos horizontales, ángulos verticales y distancias a prisma para cada vértice y detalle requerido. A partir de estas observaciones se calcularon las coordenadas de los puntos radiados.

- Centrado y nivelación del instrumento sobre el punto ocupado.
- Ingreso de las coordenadas de estación, altura instrumental y altura de prisma.

- Orientación y comprobación hacia el punto de respaldo.
- Radiación individual de vértices, quiebres de lindero y detalles físicos relevantes.
- Control de codificación, repetición de lecturas dudosas y revisión de continuidad del perímetro.

4. Equipos utilizados y trazabilidad

Equipo	Identificación y condición documental
Receptor GNSS	Trimble DA2 para Trimble Catalyst/RTX. Hoja técnica del fabricante aportada; multifrecuencia L1/L2/L5, multiconstelación y tecnología Trimble ProPoint.
Estación total	FOIF RTS102R6, serial A07266. Lectura mínima 1”; tolerancia angular horizontal y vertical 2” según el certificado.
Certificación FOIF	COTE 5336/26, emitida por Tu Equipo S.A.S. Verificación: 13/04/2026; revisión recomendada: 12/10/2026; estado reportado: equipo ajustado y calibrado.
Patrones y verificación	Certificado: nivel FOIF DS05 de precisión 0,3 mm, S/N 618842; colimador óptico FOIF TJ45X, S/N TJ45X-007; comprobación de EDM sobre línea base de 138 m.

La certificación de la estación total cita como referencias la NTC 4522 Parte 1 y la NTC-ISO/IEC 17025. El certificado y la hoja técnica del receptor deben presentarse como anexos integrales del expediente.

5. Procesamiento y control de calidad

La información observada en campo fue depurada y organizada para calcular las coordenadas planas de los puntos radiados. El control se concentró en la correcta orientación desde la base GNSS, la consistencia entre las lecturas de estación y respaldo, la continuidad geométrica del polígono, la correspondencia entre códigos de campo y elementos dibujados, y la verificación del área mediante el cierre matemático de la polilínea.

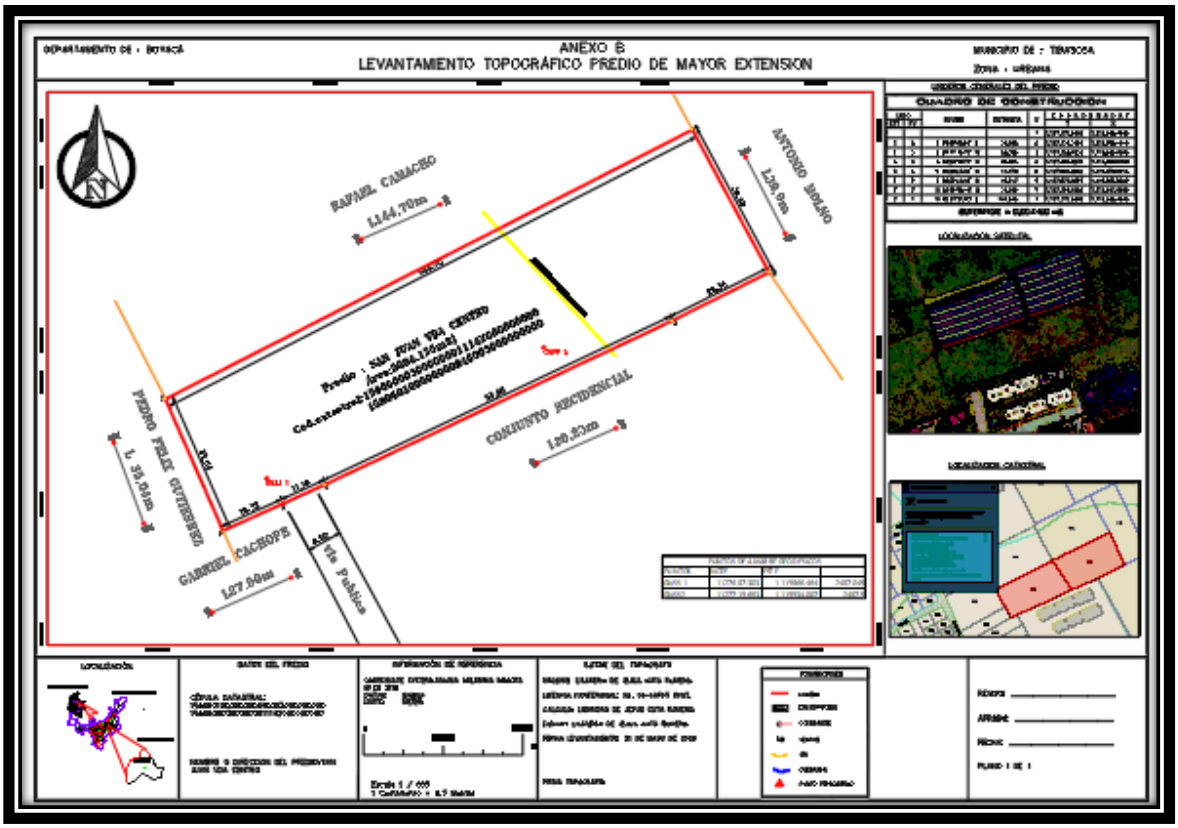
Como resultado del examen geométrico del DXF, el lindero principal está representado por una polilínea cerrada de siete vértices y arroja un área de 5.504,155 m². La suma aproximada de las longitudes de sus lados es 366,947 m. Las coordenadas que siguen se transcriben del archivo digital y se expresan en metros:

Vértice	Este (m)	Norte (m)	Distancia al siguiente (m)
1	1.119.969,986	1.127.772,964	39,492
2	1.119.988,999	1.127.738,350	26,380
3	1.119.965,454	1.127.726,453	93,845

Vértice	Este (m)	Norte (m)	Distancia al siguiente (m)
4	1.119.880,810	1.127.685,927	11,178
5	1.119.870,651	1.127.681,263	16,317
6	1.119.855,822	1.127.674,455	35,040
7	1.119.841,494	1.127.706,432	144,695

Las distancias están redondeadas al milímetro; el último tramo corresponde al cierre del vértice 7 al vértice 1. Para cualquier trámite que exija coordenadas oficiales en un marco diferente, deberá realizarse la transformación o reproyección con parámetros oficiales y dejar constancia del procedimiento.

6. Resultados



- Se obtuvo la georreferenciación del levantamiento a partir de puntos de control observados con Trimble DA2 y correcciones RTX.
- Se levantaron por radiación simple los vértices y detalles representados en el plano mediante estación total FOIF RTS102R6.
- El polígono predial quedó definido por siete vértices, con un área planimétrica de 5.504,155 m² y perímetro aproximado de 366,947 m.
- El producto digital suministrado declara el sistema MAGNA-SIRGAS / Colombia Bogotá, EPSG:3116, con unidades métricas.

7. Conclusiones técnicas

El procedimiento empleado es técnicamente coherente con un levantamiento planimétrico directo mediante método combinado. El GNSS con corrección RTX proporcionó el control georreferenciado y la estación total permitió densificar la información por radiación simple, conservando precisión relativa en los vértices y detalles del predio.

La confiabilidad del producto depende de la correcta materialización y conservación de los controles, de la solución GNSS aceptada durante la observación, de la orientación de la estación total, de las alturas instrumentales y de prisma, y de la correspondencia entre la cartera de campo y el dibujo final. El plano y este informe deben evaluarse conjuntamente con los archivos de observación, la cartera de campo y los soportes catastrales o jurídicos que exija la Alcaldía.

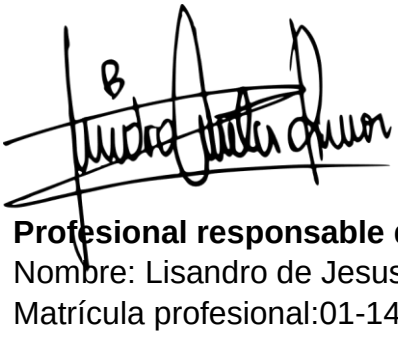
El área obtenida representa la geometría medida y procesada; no sustituye la verificación jurídica de títulos, folios de matrícula, cabidas registrales, acuerdos de colindancia ni competencias de la autoridad catastral. Cualquier diferencia con registros oficiales debe someterse al procedimiento administrativo que corresponda.

8. Referentes técnicos y normativos

- Resolución IGAC 388 de 2020, mediante la cual se establecen especificaciones técnicas para los productos de información catastral con enfoque multipropósito y se actualiza el marco anterior de levantamientos planimétricos.
- Resolución IGAC 471 de 2020 y sus modificaciones, sobre especificaciones técnicas mínimas de cartografía básica oficial y adopción de MAGNA-SIRGAS como marco de referencia.
- Decreto 148 de 2020, que reglamenta aspectos de la gestión catastral multipropósito dentro del Decreto 1170 de 2015.
- NTC 4522 Parte 1 y NTC-ISO/IEC 17025, citadas en el certificado de calibración de la estación total aportado.
- Especificaciones técnicas del fabricante Trimble para el receptor DA2 y el servicio Trimble Catalyst/RTX.

9. Anexos

- Anexo 1. Plano digital: PREDIO SAN JUAN VDA CENTRO.dxf.
- Anexo 2. Hoja de datos del receptor Trimble DA2.
- Anexo 3. Certificado de calibración de la estación total FOIF RTS102R6, COTE 5336/26.



Profesional responsable del levantamiento
Nombre: Lisandro de Jesus Cuta Romero
Matrícula profesional:01-145050

Anexos

República de Colombia

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre: LISANDRO DE JESUS CUTA ROMERO

Cédula: **74.380.803**

Licencia Profesional No: **01-14505**

Resolución: **02-4506 - 06/09/2013**

TECNOLOGO EN TOPOGRAFIA

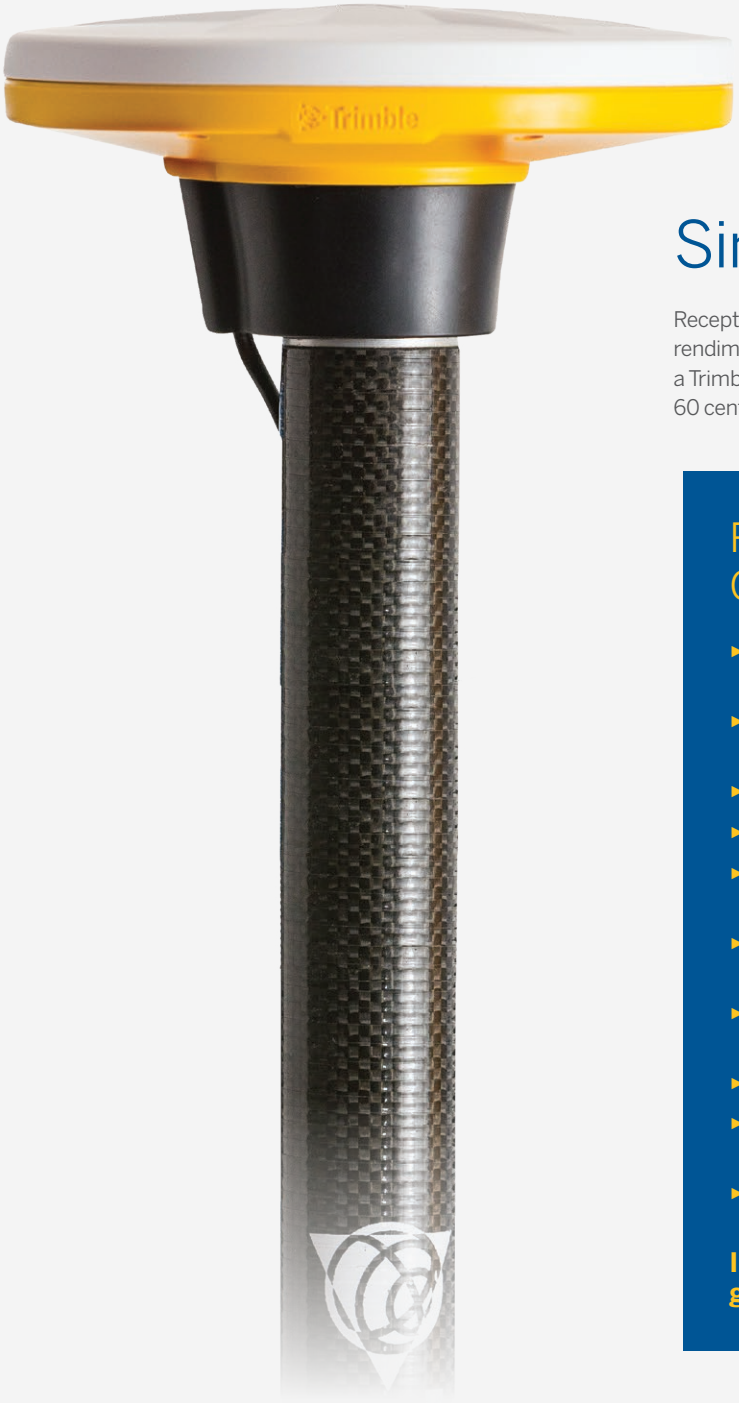
SENA - SOGAMOSO



Presidente

Trimble DA2

RECEPTOR GNSS PARA EL SERVICIO TRIMBLE CATALYST



Simplemente preciso.

Receptor Trimble® Catalyst™ GNSS de última generación. El rendimiento del receptor DA2 se adapta al tipo de suscripción a Trimble Catalyst para proporcionar una exactitud de entre 1 y 60 centímetros, y brinda soporte a cualquier dispositivo de campo.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

- Simple, preciso, exactitud GNSS de nivel submétrico a centimétrico
- Nivel de exactitud escalable y flexible según el precio
- Diseño liviano y robusto
- De fácil instalación y configuración
- Compatible con frecuencias múltiples (L1/L2/L5/MSS)
- Con tecnología de posicionamiento Trimble ProPoint™ GNSS
- Compatible con todos los sistemas de constelaciones satelitales GNSS del mundo
- Opciones de montaje flexibles
- Se conecta inalámbricamente a dispositivos iOS y Android™
- Suministro de alimentación USB conveniente

Infórmese más en:
geospatial.trimble.com/da2

RECEPTOR **TRIMBLE DA2** CATALYST GNSS

RENDIMIENTO GNSS

SBAS

Exactitud horizontal . . . . . 0,6 m RMS
Exactitud vertical . . . . . 1,2 m RMS

Posicionamiento DGPS diferencial de código (DGPS)

Exactitud horizontal . . . . . 0,3 m + 1 ppm RMS
Exactitud vertical . . . . . 0,6 m + 1 ppm RMS

Línea base simple de menos de 30 km RTK

Exactitud horizontal . . . . . 10 mm + 1 ppm RMS
Exactitud vertical . . . . . 20 mm + 1 ppm RMS

RTK de red

Exactitud horizontal . . . . . 10 mm + 0,5 ppm RMS
Exactitud vertical . . . . . 20 mm + 0,5 ppm RMS

Trimble RTX™ (usando el Centro de Correcciones de Trimble)

Exactitud horizontal . . . . . 2 cm RMS
Exactitud vertical . . . . . 5 cm RMS

Velocidad de posicionamiento . . . . . 1 Hz, 5 Hz, 10 Hz

RASTREO DE SEÑALES

- Tecnología de posicionamiento Trimble ProPoint GNSS que mejora la exactitud y la productividad en condiciones GNSS adversas[1]
- GPS: L1C/A, L2C, L5
- GLONASS: L1C/A, L2C/A
- SBAS: L1C/A, L2C, L5
- Galileo: E1, E5A
- BeiDou: B1, B2A
- QZSS: L1C/A, L2C, L5
- NavIC (IRNSS): L5
- Canales digitales: Software controlado por el rastreo de señales dinámico de Catalyst utilizando canales matemáticos

Observaciones sobre las especificaciones y los procedimientos de ensayo

Los ensayos de rendimiento mecánico fueron realizados por Trimble con dispositivos DA2 de calidad. Los ensayos de rendimiento GNSS fueron realizados por Trimble con dispositivos DA2 de calidad. El rendimiento GNSS es dictado por el tipo de suscripción a Catalyst que se use. La exactitud GNSS puede estar sujeta a anomalías debido a errores por trayectoria múltiple, geometría satelital, condiciones atmosféricas, y proximidad a obstrucciones tales como árboles, montañas, edificios y otras estructuras. Las especificaciones de exactitud son válidas en condiciones normales con una visual clara de los satélites en el cielo. La exactitud puede degradarse rápidamente de forma significativa bajo cualquiera de las anomalías antes mencionadas.

ESPECIFICACIONES MECÁNICAS

Dimensiones (Diámetro x Profundidad) . . . . . 128 x 55 mm
Peso . . . . . 330 g
Nivel de protección contra la entrada de partículas . . . . . IP65 (contra la intrusión de agua y polvo)
Resistencia a caídas, golpes y vibraciones . . . . . Soporta caídas desde 2 metros de altura al inclinar el jalón
Soporta caídas desde 1,2 metros de altura sobre concreto
Soporta vibraciones y golpes mecánicos (método de ensayo MIL-STD-810G)

Plataformas compatibles

Android . . . . . Android 5.0 (Pie) y superior
iOS . . . . . iOS 13.0 y superior

COMUNICACIÓN Y CONECTIVIDAD

Bluetooth 4.2
Apple . . . . . Con certificación Made for iOS
Puertos . . . . . USB-A (solo alimentación)
Protocolos de datos . . . . . NTRIP, VRS, RTCM 3.2 MSM, CMRx, DCOL
Salida de posiciones . . . . . NMEA (LLH), DCOL
Servicio de ubicación de Android
Servicio de ubicación de Apple
Extras de ubicación de Android

BATERÍA Y ALIMENTACIÓN

Necesita un paquete de batería USB externo
Entrada de alimentación externa . . . . . USB-A (5 V 1 A)
Consumo de potencia . . . . . Entre 2,0 y 2,5 W

MEDIOAMBIENTALES

Temperatura ambiente de funcionamiento . . . . De -20 °C a +60 °C (de -4 °F a +140 °F)
Temperatura de almacenamiento . . . . . De -40 °C a +70 °C (de -40 °F a +158 °F)
Humedad de funcionamiento . . . . . 95% de humedad relativa, sin condensación
Altitud de funcionamiento . . . . . Probada a 9.000 metros

CONFORMIDAD

ESTADOS UNIDOS: Sección 15 de la FCC (dispositivos de la clase B), Canadá: ICES-003; Europa: CE; Reino Unido: UKCA; Australasia: RCM.
Para informarse acerca del estado de conformidad más reciente, visite geospatial.trimble.com/DA2-compliance

CONTENIDO DE LA CAJA

- Catalyst DA2
- Adaptador roscado estándar de ⅝"
- Cable de alimentación USB
- Kit de abrazadera para batería
- Documentación

ACCESORIOS OPCIONALES DE TRIMBLE

- Adaptador roscado de ¼"
- Adaptador roscado de bloqueo de ⅝"
- Paquete de batería USB
- Bolsa suave
- Jalón de fibra de carbono de 2 metros
- Jalón de aluminio de 2 metros
- Mochila para la antena, y más

1 Los entornos GNSS difíciles son ubicaciones donde el receptor dispone de suficientes satélites para cumplir los requisitos de exactitud mínimos, pero en las cuales la señal puede estar parcialmente obstruida por y/o reflejarse en árboles, edificios u otros objetos. Los resultados reales pueden variar según la ubicación geográfica del usuario, las condiciones atmosféricas, los niveles de centelleo, las condiciones y disponibilidad de los satélites de la constelación GNSS, el nivel de trayectoria multiple y la obstrucción de las señales.

Made for iPhone | iPad · Android app on Google play · Bluetooth®

Las especificaciones están sujetas a cambio sin previo aviso.

Contacte a su distribuidor local autorizado de Trimble para obtener más información

AMÉRICA DEL NORTE
Trimble Inc.
10368 Westmoor Dr
Westminster CO 80021
EE.UU.

EUROPA
Trimble Germany GmbH
Am Prime Parc 11
65479 Raunheim
ALEMANIA

ASIA-PACÍFICO
Trimble Navigation
Singapore PTE Limited
3 HarbourFront Place
#13-02 HarbourFront Tower Two
Singapore 099254
SINGAPUR

© 2021–2022, Trimble Inc. Reservados todos los derechos. Trimble y el logo del Globo terráqueo y el Triángulo son marcas comerciales de Trimble Inc., registradas en los Estados Unidos y en otros países. Catalyst, ProPoint y Trimble RTX son marcas comerciales de Trimble Inc. Google, Google Play y otras marcas son marcas comerciales de Google LLC. Todas las otras marcas son propiedad de sus respectivos titulares. NP 022516-524C-es-AR (06/22)

TU EQUIPO S.A.S.
NIT: 900.533.022-4
WWW.TUEQUIPO.CO

COTE 5336/26

CERTIFICACIÓN DE CALIBRACIÓN

LA ESTACION FOIF REF. RTS102R6 SERIAL No A07266

Fue revisado y verificado en nuestro laboratorio por personal experto, encontrándose en la actualidad, en perfecto estado de funcionamiento dentro de los parámetros mecánicos y ópticos establecidos por el fabricante.

Patrón de calibración ONAC Nivel FOIF DS05 de precisión 0.3mm S/N 618842 y certificado SENA NIV0225 DEL 09 de abril de 2025.

Este instrumento fue evaluado y verificado utilizando colimador óptico FOIF Modelo TJ45X Serial No TJ45X-007 y prueba en campo.
NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC-4522.PARTE 1.
NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC-ISO/IEC17025.

Certificación expedida para:

JOHAN SEBASTIÁN GARZÓN SOLANO NIT/CC/: 1.055.315.306

	DD	MM	AA
Día de verificación:	**13**	**04**	**2026.**
Recomendamos revisión:	**12**	**10**	**2026.**
Fecha de Expedición	**13**	**04**	**2026.**

Los resultados de este protocolo se refieren al momento y condiciones en que se realizaron las mediciones.
El transporte y uso del instrumento es responsabilidad exclusiva del cliente.

NOTA: Por favor confirme la autenticidad del presente certificado a los siguientes datos:
contacto@tuequipo.co o teléfonos 3107820930 - 3138880300

TU EQUIPO S.A.S
NIT: 900.533.022-4
WWW.TUEQUIPO.CO

Departamento técnico
Tu Equipo S.A.S.

Powered by CamScanner

TU EQUIPO S.A.S.
NIT: 900.533.022-4
WWW.TUEQUIPO.CO

COTE 5336/26

CERTIFICACIÓN DE CALIBRACIÓN

LA ESTACION FOIF REF. RTS102R6 SERIAL No A07266

Lectura mínima en Display de 1"
ANGULO HORIZONTAL- TOLERANCIA: 2" DIN 18723
ANGULO VERTICAL- TOLERANCIA: 2"DIN 18723.

1 correcto funcionamiento 2 Falla corregida 3 No corregido
4 No verificado 5 No presenta este elemento

1	2	3	4	5	DESCRIPCIÓN
	X				Limpieza de Óptica
	X				Verticalidad y Horizontalidad del retículo.
	X				Ajuste de cierres angulares.
X					Ajuste eje vertical.
X					Mando de enfoque.
X					Seguro de movimiento vertical.
X					Seguro de movimiento Horizontal.
X					Tornillo de movimiento fino Vertical.
X					Tornillo de movimiento fino Horizontal.
	X				Compensador
X					Base nivelante.
X					Miras de puntería.
X					Verificación y ajuste de EDM, Línea base 138m
X					Ajuste de constantes
	X				Display.
	X				Teclado
X					Ajuste de plomada: láser X óptica
	X				Ajuste de nivel tubular.
	X				Ajuste de nivel circular.
				X	Ajuste de niveles circulares de bastones porta prismas.
				X	Cargador
X					Batería
	X				Apariencia exterior, limpieza. Instrumento Ok.
			X		Carga y Descarga de Datos

EQUIPO AJUSTADO Y CALIBRADO

NOTA: Por favor confirme la autenticidad del presente certificado a los siguientes datos: contacto@tuequipo.co o teléfonos 3107820930 - 3138880300

TU EQUIPO S.A.S.
NIT: 900.533.022-4
WWW.TUEQUIPO.CO

Departamento técnico
Tu Equipo S.A.S.

Teléfonos: 3138880300 Cel.: 310-7820930 Dirección: CALLE 73 # 71B 25
www.tuequipo.co - contacto@tuequipo.co
Bogotá – Colombia

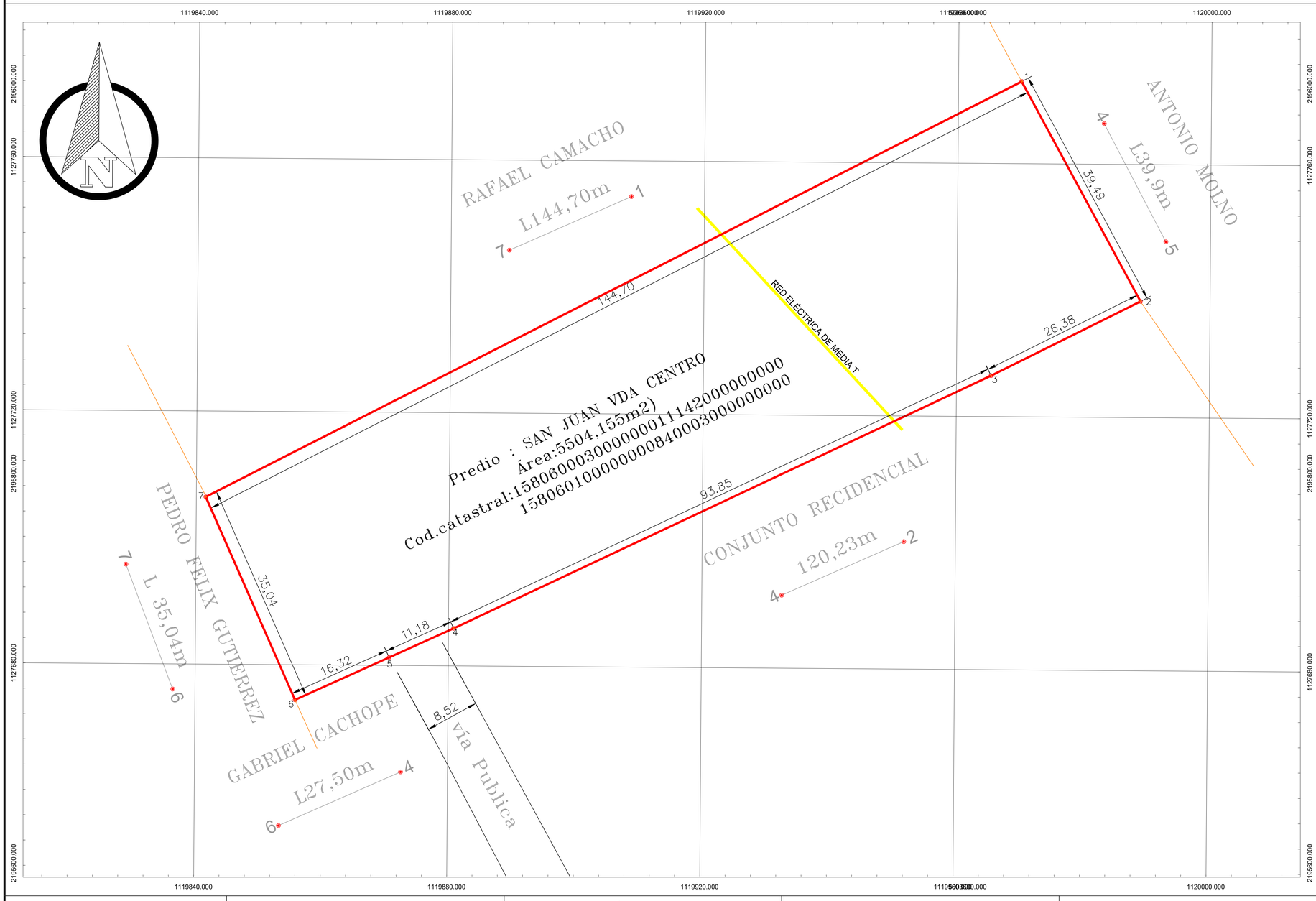
Powered by CamScanner

DEPARTAMENTO DE : BOYACÁ

ANEXO B
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO DE MAYOR EXTENSION

MUNICIPIO DE : TIBASOSA

ZONA : URBANA



LINDEROS GENERALES DEL PREDIO

CUADRO DE CONSTRUCCION

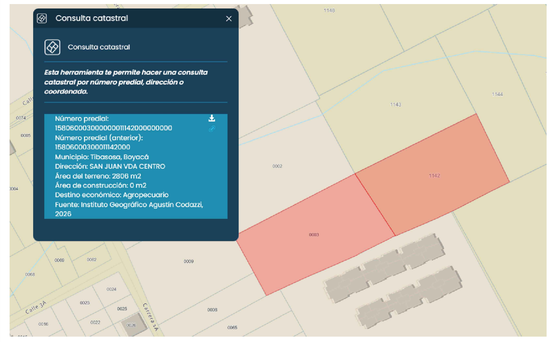
LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	1,127,772.9640	1,119,969.9860
1	2	S 28°46'45.82" E	39.492	2	1,127,738.3500	1,119,988.9990
2	3	S 63°11'35.12" W	26.380	3	1,127,726.4530	1,119,965.4540
3	4	S 64°24'56.71" W	93.845	4	1,127,685.9270	1,119,880.8100
4	5	S 65°20'24.46" W	11.178	5	1,127,681.2632	1,119,870.6513
5	6	S 65°20'24.46" W	16.317	6	1,127,674.4550	1,119,855.8220
6	7	N 24°08'08.94" W	35.040	7	1,127,706.4320	1,119,841.4940
7	1	N 62°37'31.03" E	144.695	1	1,127,772.9640	1,119,969.9860

SUPERFICIE = 5,504.155 m2

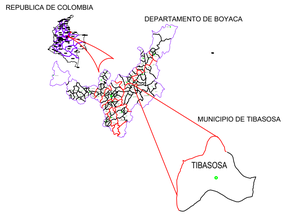
LOCALIZACION SATELITAL



LOCALIZACION CATASTRAL



LOCALIZACIÓN.



DATOS DEL PREDIO

CÉDULA CATASTRAL:
158060100000000840003000000000
158060003000000011142000000000

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: SAN JUAN VDA CENTRO

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

COORDINATE SYSTEM:,MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ
EPSG 3116
DATUM: MAGNA
UNITS: METER.

0 — 19.495 — 38.991 m

Escala 1 / 665
1 Centímetro = 6.5 Metros

DATOS DEL TOPÓGRAFO

NOMBRE: LISANDRO DE JESUS CUTA ROMERO.

LICENCIA PROFESIONAL: No. 01-14505 CPNT.

CALCULO: LISANDRO DE JESUS CUTA ROMERO.

DIBUJO: LISANDRO DE JESUS CUTA ROMERO.

FECHA LEVANTAMIENTO: 21 DE MAYO DE 2026

FIRMA TOPÓGRAFO:

CONVENCIONES

- LINDERO
- CONSTRUCCION
- COLINDANTE
- 5 VERTICE
- VIA
- QUEBRADA
- PUNTO TOPOGRÁFICO

REVISO: _____

APROBÓ: _____

FECHA: _____

PLANO 1 DE 1



Sociedad Colombiana de Arquitectos

NOSSA GRANADOS LUIS FERNANDO

CC: 9530941

BOYACA

Matricula Profesional: 1770043011

RAA: AVAL - AVAL-9530941

Vence: 25-04-2027

SCALONJA

INMOBILIARIA Y AVALUADORA

Este documento digital es personal e intransferible. Para verificar su validez es necesario escanear el código QR o presentar el documento de identidad.

Sociedad Colombiana de Arquitectos

www.sociedadcolombianadearquitectos.org

PIN de Validación: afd40aae

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9530941, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9530941.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS 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
22 Jun 2017	**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
26 Mayo 2018	**Régimen de Transición**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

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
26 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

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	Régimen
22 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Feb 2021	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 15 # 10 - 45 OFIC 309
Teléfono: 3103490213
Correo Electrónico: fernossa38@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Arquitecto - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 9530941.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

afd40aae

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Agosto del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal