



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Rural SubUrbano****AVALUO: DAC_PRG_2023_2670738**

Fecha del avalúo	14/09/2023	Fecha de visita	30/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	SANTA MARIA VEREDA PEÑA NEGRA DE LA JURISDICCION DE TIBASOSA		
Barrio	VEREDA TIBASOSA		
Ciudad	Tibasosa		
Departamento	Boyaca		
Propietario	JAIRO ACOSTA MONGUI / OTROS		
Nombre/razón social	CA TEKOM SAS		
Nit/CC	830100593		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 14/09/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JAIRO ACOSTA MONGUI / OTROS** ubicado en la SANTA MARIA VEREDA PEÑA NEGRA DE LA JURISDICCION DE TIBASOSA VEREDA TIBASOSA, de la ciudad de Tibasosa.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,707,546,084.00 pesos m/cte (Mil setecientos setemillones quinientos cuarenta y seis mil ochenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

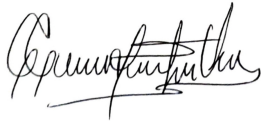
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	2505	M2	\$230,000.00	33.74%	\$576,150,000.00
Area Construida	PISO 1	175	M2	\$949,487.00	9.73%	\$166,160,225.00
Area Construida	PISO 2	175	M2	\$949,487.00	9.73%	\$166,160,225.00
Area Construida	BODEGA	917	M2	\$871,402.00	46.80%	\$799,075,634.00
TOTALES					100%	\$1,707,546,084.00

Valor en letras
Mil setecientos setemillones quinientos cuarenta y seis mil ochenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-37278980
C.C: 37278980



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	351.4763
Integral	681,655	1,347,708	Valor del avalúo en UVR	4,858,211.16
Proporcional	575,001,463	1,132,544,621	Valor asegurable	1,132,544,621
% valor proporcional	33.6741402671	66.3258597329	Tiempo esperado comercialización	30

Observación

General: SANTA MARIA VEREDA PEÑA NEGRA DE LA JURISDICCION DE TIBASOSA.

Nota de liquidación: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrado catastralmente, se recomienda unificar y aclarar con los documentos jurídicos. Y área construida medida en visita que es aproximadamente cercana a la de catastro. No se liquidó enramada, por políticas de a quien se dirige el presente informe.

En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_2670738	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938	Teléfono	
Email					
Nombre/razón social	CA TEKOM SAS				
Nit/CC	830100593				
Datos del propietario:					
Propietario	JAIRO ACOSTA MONGUI / OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9524054_9527814_46361782_9531645_74084021	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	SANTA MARIA VEREDA PEÑA NEGRA DE LA JURISDICCION DE TIBASOSA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Tibasosa	Departamento	Boyaca	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural SubUrbano	Barrio	VEREDA TIBASOSA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	SANTA MARIA VEREDA PEÑA NEGRA DE LA JURISDICCION DE TIBASOSA. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2																							
Clase inmueble	Comercio	Otro	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																					
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>																									
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERREN O_CLT_ESCRITUR A</td><td>M2</td><td>2595</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>783</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERREN O_CLT_ESCRITUR A	M2	2595	AREA CONSTRUIDA	M2	783												
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERREN O_CLT_ESCRITUR A	M2	2595																								
AREA CONSTRUIDA	M2	783																								
<table><tr><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>2505</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA BODEGA</td><td>M2</td><td>917</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA ENRRAMADAS</td><td>M2</td><td>164</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA RESTAURANTE</td><td>M2</td><td>350</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>						ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	2505	AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	917	AREA CONSTRUIDA ENRRAMADAS	M2	164	AREA CONSTRUIDA RESTAURANTE	M2	350	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I			
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	2505																								
AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	917																								
AREA CONSTRUIDA ENRRAMADAS	M2	164																								
AREA CONSTRUIDA RESTAURANTE	M2	350																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I																								
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>N/A</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>175</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>175</td></tr><tr><td>BODEGA</td><td>M2</td><td>917</td></tr><tr><td>ENRRAMADAS</td><td>M2</td><td>100</td></tr><tr><td>AREA TOTAL</td><td>M2</td><td>1367</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	N/A	AREA PISO 1	M2	175	AREA PISO 2	M2	175	BODEGA	M2	917	ENRRAMADAS	M2	100	AREA TOTAL	M2	1367
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	N/A																								
AREA PISO 1	M2	175																								
AREA PISO 2	M2	175																								
BODEGA	M2	917																								
ENRRAMADAS	M2	100																								
AREA TOTAL	M2	1367																								
<table><tr><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>2505</td></tr><tr><td>AREA PISO 1 RESTAURANTE</td><td>M2</td><td>175</td></tr><tr><td>AREA PISO 2 RESTAURANTE</td><td>M2</td><td>175</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA BODEGA</td><td>M2</td><td>917</td></tr><tr><td>AREA TOTAL</td><td>M2</td><td>1267</td></tr></table>						ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	2505	AREA PISO 1 RESTAURANTE	M2	175	AREA PISO 2 RESTAURANTE	M2	175	AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	917	AREA TOTAL	M2	1267			
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	2505																								
AREA PISO 1 RESTAURANTE	M2	175																								
AREA PISO 2 RESTAURANTE	M2	175																								
AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	917																								
AREA TOTAL	M2	1267																								
<table><tr><td>ÁREAS POR NORMA</td><td></td><td>VALOR</td></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>N/A</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>N/A</td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	N/A	0	Indice construcción	N/A	0												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	N/A	0																								
Indice construcción	N/A	0																								
Forma	IRREGULAR	Frente	47.63																							

Geometrica					
Fondo	58.55	Relación frente fondo	1:1.1		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.				

REGLAMENTACION URBANISTICA		
Acuerdo Decreto	EOT ACUERDO 011 20 NOVIEMBRE DE 2021	
Area Del Lote	2595	
Forma Del Lote	IRREGULAR	
Topografia	PLANA	
Clasificacion Del Suelo	RURAL SUB URBANO_CORREDOR VIAL SUBURBANO SEGUNDO SECTOR _CV2	
Uso Principal Norma	Agropecuario_ comercio tipo 1_comercio grupo 2_ servicios 1,2,3	
Uso Compatible Norma	Agroindustrial, vivienda campesina, vivienda unifamiliar.	
Uso Condicionado Norma	Vivienda del propietario.	
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	
Suelos De Proteccion	NO APLICA PARA EL PREDIO	
Observaciones Reglamentación urbanística:	<div><div>USO</div><div>DE</div><div>SUELO</div></div> <div>ESPECÍFICO:</div> <div>https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023090400091295USO%20DE%20SUELO%20JAIRO%20MONGUI%20ACOSTA001.pdf</div> <div>USO PRINCIPAL: Agropecuario comercio tipo 1_comercio grupo 2_ servicios 1,2,3 Hoteles, hospedajes, restaurantes con o sin servicios adicionales de esparcimiento y 5 equipos comunitarios e institucionales.</div> <div>USO COMPATIBLE: Agroindustrial, vivienda campesina, vivienda unifamiliar.</div> <div>CONDICIONADO: Vivienda del propietario.</div> <div>De acuerdo a lo indagado en la alcaldía de Tibasosa, el uso es comercial. Se permite vivienda del propietario, más no se permiten desarrollos residenciales.</div>	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1772	EscrituraDePropiedad	01/06/2012	SEGUNDA	Duitama

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
074-70793	10/08/2023	15806000200000001048 1000000000	LOTE_CONSTRUCCION

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 1569 de fecha 31-08-2001 en NOTARIA 2 de DUITAMA SANTA MARIA con area de 2.595 M.2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

La propiedad tiene espacio en su terreno, para garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	NO	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	NO
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	No	Topografia	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno
------------	-------	---------------------------	-------

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
--------------	--	--	----------------------------	--	--

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay		Andenes	NO	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	EN CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
-------------------	--	--	--	--	--

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	NO SE OBSERVAN AFECTACIONES AMBIENTALES, DE ORDEN PÚBLICO O DE SEGURIDAD NEGATIVAS, MÁS QUE LAS NORMALES DEL MUNICIPIO.				
--------------	---	--	--	--	--

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2001	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, EN LA VISITA NO SE EVIDENCIAN DAÑOS QUE AFECTEN ACTIVAMENTE LA PROPIEDAD.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	3	Patio interior	1	Habitaciones	1
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1

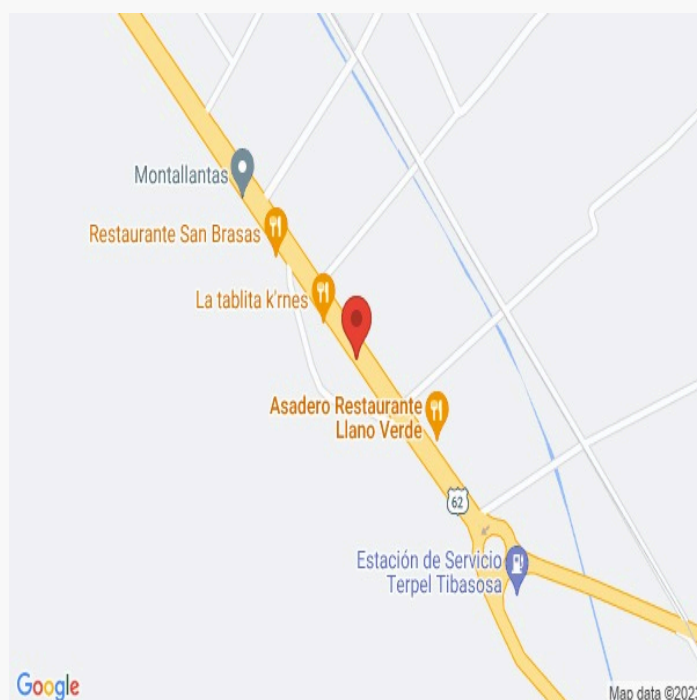
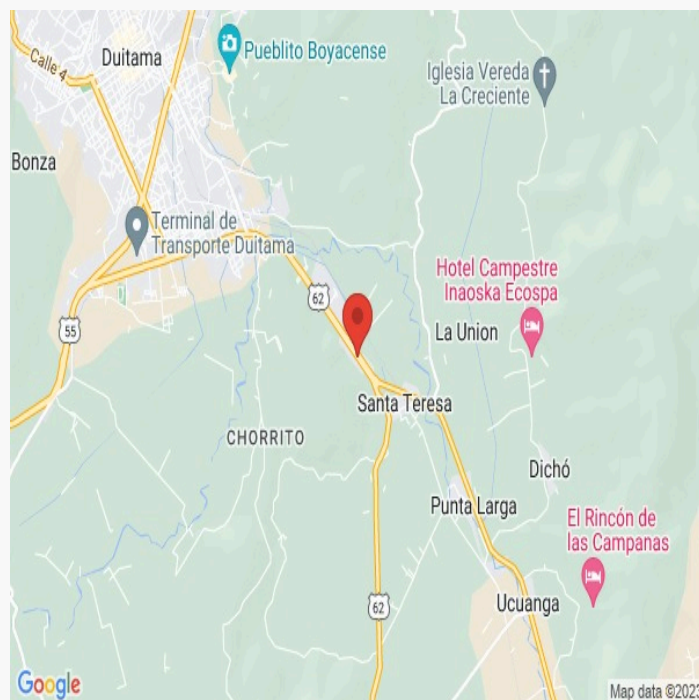
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 0, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Bodega: 1, Local: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble consta de restaurante primer piso, zona de oficina y salón, y una zona de bodega de 6 mt de altura.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: SANTA MARIA VEREDA PEÑA NEGRA DE LA JURISDICCION DE TIBASOSA | VEREDA TIBASOSA | Tibasosa | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.797376813396035
GEOGRAFICAS : 5° 47' 50.5566''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.99943584405743
GEOGRAFICAS : 72° 59' 57.9696''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SANTA MARIA PEÑA NEGRA_C ONTIGUO	\$1,400,000,000	0.90	\$1,260,000,000	3186900054	3150	600	\$871,000	\$522,600,000
2	TIBASOSA -sobre doble calzada	\$655,000,000	0.90	\$589,500,000	3005186641	1800	0	\$0	\$0
3	Tibasosa sogamoso-sobre doble calzada	\$450,000,000	0.90	\$405,000,000	3002123780-310 2962206	1700		\$	\$0
Del inmueble						2505	1267		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$737,400,000	\$234,095	1.0	1.0	1.00	\$234,095
2	\$589,500,000	\$327,500	1.0	0.80	0.80	\$262,000
3	\$405,000,000	\$238,235	1.0	1.0	1.00	\$238,235
					PROMEDIO	\$244,776.84
					DESV. STANDAR	\$15,058.65
					COEF. VARIACION	6.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$230,000.00	AREA	2505	TOTAL	\$576,150,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	1267	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$576,150,000.00					

Observaciones:

Oferta 2, se afecta por ubicación, debido a que está sobre la misma vía, pero más cercano al casco urbano de tibasosa.

Enlaces:

REPOSICION

PISO 1 Y PISO 2 RESTAURANTE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	350
Area construida vendible	350
Valor M2 construido	\$1,487,781
Valor reposición M2	\$520,723,350
Valor reposición presupuesto M2	\$1,487,781
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,339,003
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fito y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$949,487
Valor adoptado depreciado	\$949,487
Valor total	\$332,320,450

BODEGA 6 mt de ALTURA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	917
Area construida vendible	917
Valor M2 construido	\$1,365,428
Valor reposición M2	\$1,252,097,476
Valor reposición presupuesto M2	\$1,365,428
Fuente	ELKIN RUIZ
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,228,885
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fito y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$871,402
Valor adoptado depreciado	\$871,402
Valor total	\$799,075,634

Observaciones: Acabados SENCILLO, TEJA EN ETERNIT Y AJOVER.

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Bodega



FOTOS 4

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



FOTOS 4

Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Puerta de entrada



SALON RESTAURANTE



Sala



Cocina



Escalera del inmueble



SALON EVENTOS



FOTOS 4

salon de eventos



SALON EVENTOS 2



Baño Social 1



Baño Social 2



CubiertaTechos



Otras Zonas SocialesCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC_PRG_2023_2670738



PIN de Validación: b9080acc



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-37278980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS 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
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9080acc



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: b9080acc



18 Feb 2020

Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
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
17 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOGAMOSO, BOYACÁ

Dirección: CALLE 2 N°15 - 62 EL BOSQUE

Teléfono: 3123428982

Correo Electrónico: maritzavera_90@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980.

El(la) señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b9080acc



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b9080acc

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 quince (15) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230810259480832578

Nro Matrícula: 074-70793

Pagina 1 TURNO: 2023-074-1-33927

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 12:41:42 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TIBASOSA VEREDA: PE/A NEGRA

FECHA APERTURA: 06-09-2001 RADICACIÓN: 2001-5640 CON: ESCRITURA DE: 31-08-2001

CODIGO CATASTRAL: **158060002000000010481000000000** COD CATASTRAL ANT: 15806000200010481000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1569 de fecha 31-08-2001 en NOTARIA 2 de DUITAMA SANTA MARIA con area de 2.595 M.2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 2595 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

OCHOA MOLANO NOE VIRGILIO ADQUIRIRO EL TERRENO EN MAYOR EXTENCION POR COMPRA A JOSE NOE OCHOA MOLANO SEGUN ESCRITURA 1660 DEL 15-12-92 DE LA NOTARIA 2 DE DUITAMA, REGISTRADA AL FOLIO 074-0041165, OCHOA JOSE NOE. ADQUIRIO POR ADJUDICACION PARTICION BIENES COMUNES CON OCHOA JACINTO. PEDRO ANTONIO. ANA TERESA. MARIA DEL CARMEN. ROSA MARIA Y SILVINA. ESCRITURA # 115 DE 11-03-31 NOTARIA 2. DE STA. ROSA DE V. REGISTRADA EN STA. ROSA DE V. EL 08-06-31 AL LB.1.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

074 - 41165

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-09-2001 Radicación: 2001-074-6-5640

Doc: ESCRITURA 1569 DEL 31-08-2001 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OCHOA MOLANO NOE VIRGILIO

CC# 9065085

A: ROSELL ROVIRA ELISABET

CC# 33931258 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-09-2012 Radicación: 2012-074-6-6932

Doc: ESCRITURA 1772 DEL 01-06-2012 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$180,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROSELL ROVIRA ELISABET

CC# 33931258



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230810259480832578

Nro Matrícula: 074-70793

Pagina 2 TURNO: 2023-074-1-33927

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 12:41:42 PM

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

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

A: MONGUI ACOSTA JAIRO	CC# 9524054	X 10%
A: MONGUI ACOSTA LUIS CARLOS	CC# 9527814	X 42%
A: MONGUI ACOSTA LUZ MARINA	CC# 46361782	X 10%
A: MONGUI ACOSTA MANUEL EDUARDO	CC# 9531645	X 21%
A: MONGUI ROJAS OSCAR JAVIER	CC# 74084021	X 17%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-459 Fecha: 20-08-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-336 Fecha: 05-05-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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



USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-074-1-33927

FECHA: 10-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

 NIT: 891855361-6	ALCALDÍA MUNICIPIO DE TIBASOSA - BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG				
	PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL				
	CERTIFICACIONES O CONSTANCIAS				
	Cód.: A-04-P-02-F9	Versión: 1	Fecha: 14/12/2021	Página 1 de 4	

CONCEPTO DE USO DE SUELO		
No.	300-17.2-0140-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN	15/05/2023	
SOLICITANTE	JAIRO MONGUÍ ACOSTA	
PROPIETARIO	JAIRO MONGUÍ ACOSTA Y OTROS	
IDENTIFICACIÓN		
TELÉFONO		
CÓDIGO CATASTRAL	00-02-0001-0481-000	
DIRECCIÓN	VEREDA PEÑA NEGRA	
SUELO	URBANO	RURAL
		X

La Secretaría de Planeación y Desempeño Institucional de Tibasosa, procede a expedir Concepto de Uso de Suelo de conformidad al Acuerdo N° 011 de fecha 20 de noviembre de 2021 **"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE TIBASOSA – BOYACÁ"** y, artículo 2.2.6.1.3.1. 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 así:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL					
CATEGORÍAS	CLASIFICACIÓN	ZONA	SUB-ZONA	NOMENCLATURA	ART. %
Categoría De Desarrollo Restringido	Suelos suburbanos	Corredor vial suburbano	segundo sector	CV2	198 30%

CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO: CORREDOR VIAL SUBURBANO SEGUNDO SECTOR (CV2)	
USO	DESCRIPCIÓN
Principal	Agropecuarios, comercio grupo 1, comercio grupo 2, servicios grupo 1, 2, 3 (hoteles y hospedajes, restaurantes con o sin servicios adicionales de esparcimiento) y 5 equipamientos comunitarios e institucionales.
Compatible	Agroindustrial, vivienda campesina, vivienda unifamiliar.
Condicionado	Vivienda del propietario. - La vivienda del propietario se autorizará conforme a lo previsto en el decreto 1077 de 2015 sobre este tipo de desarrollo y conforme a lo previsto en el presente acuerdo.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES RURALES



Agropecuarios: para áreas agropecuarias semi intensivas, tradicionales

Comprende las actividades de laboreo agrícola, esto es, el aprovechamiento de los suelos para siembra, cuido y recolección de frutos, granos y/o vegetales, cuyo objetivo es satisfacer las necesidades alimentarias, comerciales y agroindustriales. También, comprende las actividades enfocadas a la cría y explotación de animales para su posterior aprovechamiento económico. También comprende las edificaciones de apoyo para la realización de actividades agropecuarias. Tales como: bodegas de almacenamiento de maquinaria agrícola para procesamiento, pos-cosecha, selección e inocuidad; distritos de riesgo; granjas y demás infraestructuras necesarias para la realización de actividades agrícolas y pecuarias.

Comercio grupo 1

Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto, tal es el caso de supermercados, autoservicios, venta de

"Tibasosa, Creo en Ti"
 Carrera 10 No. 3-25 Palacio Municipal – Tibasosa - Boyacá
 Conmutador:310 315 88 81 – 301 353 80 94
www.tibasosa-boyaca.gov.co
contactenos@tibasosa-boyaca.gov.co – alcaldia@tibasosa-boyaca.gov.co
 Código Postal: 152260

 NIT: 891855361-6	ALCALDÍA MUNICIPIO DE TIBASOSA - BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG				
	PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL				
	CERTIFICACIONES O CONSTANCIAS				
	Cód.: A-04-P-02-F9	Versión: 1	Fecha: 14/12/2021	Página 2 de 4	

artesanías, venta de elementos para el hogar y oficina y comercio menor de productos agropecuarios.

Comercio grupo 2

Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio de mayor cubrimiento a nivel de sector, que produce cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto:

- Requieren áreas mayores para su funcionamiento.
- Requieren vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.
- Generan más tráfico vehicular y tiene mayores exigencias de parqueo.
- Pueden generar flujos peatonales concentrados.
- Pueden requerir mayor área de cargue y descargue.

Dentro de estos se encuentran la venta de mayoristas a minoristas de productos agropecuarios, depósitos de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, depósitos de materiales de construcción, depósito mayorista de alimentos procesados y demás de cobertura local, bodegas, establecimientos destinados a la venta de maquinaria y vehículos, venta de repuestos y accesorios para maquinaria y vehículos.

Servicios grupos 1

Son aquellos establecimientos de prestación de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto. Dentro de estos se encuentran, tiendas salones de belleza, gimnasios, salas de masaje, spa, peluquerías, lavanderías, tintorerías; servicios alimenticios: cafeterías, heladerías, salones de té; oficinas de servicio profesional y técnicos de bajo impacto urbanístico; varios como: modistería, sastrería, artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas, reparación de electrodomésticos, alquiler de ropa; servicios financieros y bancarios; reparación de objetos personales y enseres domésticos y de oficina.

Servicios grupo 2

Son los establecimientos en los que se desarrolla servicios de mayor cubrimiento a nivel de sector, que produce cierto nivel de impacto en el medio por cuanto

- Requieren áreas mayores para su funcionamiento.
- Requieren vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.
- Generan más tráfico vehicular y tiene mayores exigencias de parqueo.
- Pueden generar flujos peatonales concentrados.
- Pueden requerir mayor área de cargue y descargue

Dentro de estos se encuentran los servicios al automóvil: comprende la localización y construcción de infraestructura dedicada al expendio de combustibles, parqueo, reparación mecánica de maquinaria y automotores y demás relacionados.

Servicios grupo 3

Son establecimientos en los que se desarrolla servicios de alto cubrimiento al nivel de la ciudad, el cual produce un gran impacto urbano y ambiental por cuanto pueden:

- Ocupar grandes áreas.
- Generar tráfico pesado
- Generar usos anexos de impacto social negativo.
- Generar efectos ambientales negativos

Dentro de estos se encuentran los servicios turísticos como paradores turísticos, centros de recreación y turismo; los recreativos como estaderos, asaderos, fuentes de soda, clubes sociales, tiendas mixtas; alojamientos en hoteles, hostales, hospedajes, aparta hoteles; restaurantes, boleras, campos deportivos y demás de sano esparcimiento.

“Tibasosa, Creo en Ti”

Carrera 10 No. 3-25 Palacio Municipal – Tibasosa - Boyacá

Conmutador:310 315 88 81 – 301 353 80 94

www.tibasosa-boyaca.gov.co

contactenos@tibasosa-boyaca.gov.co – alcaldia@tibasosa-boyaca.gov.co

Código Postal: 152260

Servicios grupo 5

Son establecimientos que tienen por objeto la distribución, venta y/o fabricación de pólvora, artículos pirotécnicos o juegos artificiales. Lo anterior, en los términos del Decreto 4481 de 2006, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

PARÁGRAFO 1: Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la presentación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la Secretaría de Planeación en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

PARÁGRAFO 2: Artículo 221. NORMAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA AGROPECUARIA

No requiere unidades de parqueo ni zonas especializadas de cargue y descargue. La infraestructura agropecuaria debe estar relacionada con la explotación que se realice en el predio y la ocupación máxima de esta infraestructura debe ser máximo de 600 m2.



Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio los índices máximos serán:

- Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 40%
- Áreas de barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%
- Áreas de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 50%

RESTRICCIONES			
TIPO	SI	NO	OBSERVACIONES
Zona de Protección		X	N/A
Zona de Amenaza	X		- Condición Amenaza inundación - Condición amenaza total
Zonas de Riesgo		X	N/A

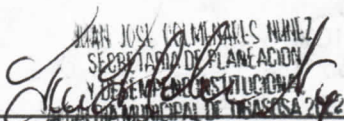


Fuente: Mapa FR_8 Uso recomendado.

 NIT: 891855361-6	ALCALDÍA MUNICIPIO DE TIBASOSA - BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG			
	PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL			
	CERTIFICACIONES O CONSTANCIAS			
	Cód.: A-04-P-02-F9	Versión: 1	Fecha: 14/12/2021	

OBSERVACIONES

- El presente certificado tiene una validez de un (1) año a partir de su fecha de expedición.
- El concepto favorable de uso de suelo no genera, ni crea derechos especiales, ni autoriza el funcionamiento de ningún establecimiento ni la realización de construcciones.
- En caso de duda o complementación del presente concepto de uso de suelo, el peticionario y/o solicitante deberá remitirse al Acuerdo 011 de 2021 que está dispuesto en la página oficial de la Alcaldía Municipal de Tibasosa.


ING. JUAN JOSÉ COLMENARES NÚÑEZ
 Secretario de Planeación y Desempeño Institucional

Proyectado por: Gustavo Patiño – Técnico Operativo
 Revisado y Aprobado por: Ing. Juan José Colmenares Núñez

"Tibasosa, Creo en Ti"

Carrera 10 No. 3-25 Palacio Municipal – Tibasosa - Boyacá
 Conmutador: 310 315 88 81 – 301 353 80 94

www.tibasosa-boyaca.gov.co

contactenos@tibasosa-boyaca.gov.co – alcaldia@tibasosa-boyaca.gov.co

Código Postal: 152260