



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000036231

Bogotá D.C., **21 JUN. 2022**

Señor:

LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ (C.C. No. 17.039.118)

Predio denominado LOTE D: ZONA PARA DESARROLLO URBANISTICO EN CONDOMINIO
(Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000026611 del 25 de mayo de 2022. Predio TCBG-4-121

Respetado señor:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 25 del mes de mayo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000026611 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE D: ZONA PARA DESARROLLO URBANISTICO EN CONDOMINIO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: ÁREA REQUERIDA 1: abscisa inicial: K006+396,85 y abscisa Final: K006+425,61; ÁREA REQUERIDA 2: abscisa inicial: K006+425,61 y abscisa Final: K006+430,23 localizado en la margen derecha del proyecto vial, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-105253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-01-00-00-**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000036231

00-1372-0006-0-00-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor **LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ (C.C. No. 17.039.118)**.

Que el día 31 del mes de mayo del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000026621, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 6 del mes 06 del año 2022, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000026621, fue publicada en la página WEB de la ANI - VÍA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 31 de mayo de 2022, y desfijada el 6 de junio de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General (Suplente)

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000026611

Bogotá D.C., 25 MAYO 2022

Señor

LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ (C.C. No. 17.039.118)

Predio denominado LOTE D: ZONA PARA DESARROLLO URBANISTICO EN CONDOMINIO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril – doble calzada Bogotá – Girardot"

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno sus construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes: **ÁREA REQUERIDA 1:** abscisa inicial: K006+396,85 y abscisa Final: K006+425,61; **ÁREA REQUERIDA 2:** abscisa inicial: K006+425,61 y abscisa Final: K006+430,23 localizado en la margen derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad funcional 4, a segregarse del predio denominado LOTE D: ZONA PARA DESARROLLO URBANISTICO EN CONDOMINIO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-01-00-00-00-1372-0006-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000026611

105253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-4-121**.

Respetado señor,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "*Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot*", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el Artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies, a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-4-121**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado LOTE D: ZONA PARA DESARROLLO URBANISTICO EN CONDOMINIO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-01-00-00-00-1372-0006-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-105253** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CINCUENTA Y CUATRO COMA**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000026611

VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (57,24 m²), junto con sus construcciones anexas.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **14 de febrero de 2022**, por la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.263.917,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies, existentes en el área de terreno objeto de oferta, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	57,24	\$ 438.000	\$ 25.071.120
TOTAL TERRENO				\$ 25.071.120
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 219.600	\$ 219.600
M2	m	52,47	\$ 608.600	\$ 31.933.242
M3	m2	16,31	\$ 111.000	\$ 1.810.410
M4	un	1	\$ 219.600	\$ 219.600
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 34.182.852
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cobertura pasto natural	m2	40,59	\$ 245	\$ 9.945
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 9.945
TOTAL AVALUO				\$ 59.263.917



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000026611

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.263.917,00).

Adicionalmente, se reconoce por daño emergente la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$249.000,00)**, por concepto de Desmote, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (Traslado cámaras) y la suma de **DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.880.000,00)**, por concepto de Reforma al reglamento de Propiedad Horizontal, en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, así:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmote, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 249.000	Traslado camaras
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
8. Reforma reglamento de Propiedad Horizontal	\$ 18.880.000	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 19.129.000	

Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000026611

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del Artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. **TCBG-4-121**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **14 de febrero de 2022**, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso del Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.


Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA - BOGOTÁ - GIRARDOT APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2015		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
CONTRATO No.: PRECIO No. ABS.C. INICIAL ABS.C. FINAL		FICHA PREDIAL UNIDAD FUNCIONAL SECTOR O TRAMO		FECHA	18/02/2015
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ		CEDEJUA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO		4 JAIBANÁ-CUCHABAL Margen Longitud Efectiva 17.039.118 31.144.16999 Lo D ZONA PRA DESARROLLO URBANISTI	
VEREDA/BARRIO: CUCHARAL MUNICIPIO: FUSAGASUGA DPTO: CUNDINAMARCA		CLASIFICACION DEL SUELO URBANO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO ZONAS COMUNES 0 - 7 % Plana		MATRICULA INMOBILIARIA 157-105253 CEDEJUA CATASTRAL 2529001000000137200600000000	
Predio requerido para: CONFORMACION DE TALUD TOPOGRAFIA		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD UNIDAD	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCION Cobertura pasto natural		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS TOTAL AREA CONSTRUIDA		1 52,47 16,31 5/NO NO SI NO NO N/A	
CANT 40,59 DENS UN m2		1 M1: Caja de Inspección eléctrica en ladrillo (Prof. 0,30 m) con tapa en concreto (0,40 x 0,40 m) de 0,05 m de espesor. 2 M2: Cerchamiento con muro en mampostería de bloque con pillete y pintura de 2,50 m de alto, con cerca eléctrica de 6 alambres (con tensores unidos a pasavías de 1,20 m) en la parte superior. El muro cuenta con dos (2) tubos metálicos de 2" adosados para cámaras. 3 M3: Zona dura correspondiente a un canal en concreto de ancho promedio 0,64 m y 0,05 de espesor para aguas lluvias. 4 M4: Caja de Inspección eléctrica en ladrillo (Prof. 0,30 m) con tapa en concreto de forma irregular de 0,05 m de espesor.		1 52,47 16,31 5/NO NO SI NO NO N/A	
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.P. 25212-336932 CND Revisó y Aprobó: Ing. ANJES MARIUJO AGUIRRE CANO M.P. 25212-335666 CND		AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBРАНTE AREA TOTAL REQUERIDA		12077,44 m ² 57,24 m ² 0 m ² 12020,20 m ² 57,24 m ²	
Observaciones: "El área del predio se toma de la escritura pública No. 2479 del 21 de agosto de 2008 de la notaría 2 de Fusagasugá (Inscripción No. 2 FMI 157-105253), por la cual se efectuó la división material del predio de mayor extensión denominado LOTE No. 3 en cuatro (4) lotes; LOTE A, LOTE B, LOTE C Y LOTE D, correspondiendo el LOTE D al predio en estudio, que a su vez se subdividió en siete (7) manzanas (A.B, C, D, E, F, G, H), cinco (5) bloques para parqueadero (A, B, C, D, E), área de vías internas y zonas verdes y comunales, a partir de esta subdivisión en la misma escritura pública se constituye el Reglamento de Propiedad Horizontal "Aranjuez Conjunto Cerrado" con NIT 901064672-2 (posteriormente fue aclarada mediante la escritura pública No. 2754 del 12 de septiembre de 2008 de la notaría 2 de Fusagasugá). Es de aclarar que el LOTE D previo a ser sometido a RPH presentaba un área inicial de 21168,39 m ² , al segregarse las áreas correspondientes a manzanas y bloques para parqueaderos, se generaron PMI independientes para estas unidades, no obstante, en el FMI del predio no se actualizó el área posteriormente a la protocolización del RPH, por tanto, el área que se adopta es 12077,44 m ² que se obtiene descontando el área de las unidades privadas segregadas (ver cuadro de áreas artículo 14 sección 2 del RPH). "De acuerdo con el FMI 157-105253, el predio quedó conformado por las áreas de vías, internas y zonas verdes y comunales de Aranjuez Conjunto Cerrado. "Según el FMI del predio, las zonas comunales se encuentran a nombre del Sr. Luis Alejandro Rodríguez Díaz, quien protocolizó la PH mediante escritura pública, no obstante, la ONIP de Fusagasugá emitió inscripciones a nombre de ARANJUEZ CONJUNTO CERRADO de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Cabe indicar que el Sr. Luis Alejandro Rodríguez Díaz falleció según lo manifiesta la administradora del conjunto, no se obtiene el certificado de defunción. "El polígono que representa el predio TCBG-4-121 fue generado con base en los linderos descritos para el LOTE D en la escritura pública No. 2479 del 21 de agosto de 2008 de la notaría 2 de Fusagasugá y planos topográficos del conjunto suministrados por la administración. "En el área o zona destinada para parqueaderos de acuerdo con el RPH, se construyó una cancha de tenis la cual está próxima al área requerida, no obstante, esta reforma no ha sido protocolizada, la cancha se representa en el plano predial. "La dirección del predio se toma del certificado catastral y la vereda del plano "Zonificación Uso del Suelo Urbano" que hace parte del POT de Fusagasugá Acuerdo No. 29 del 27 de junio del 2001. "Del área total requerida, 16,65 m ² corresponde al área ocupada por las construcciones anexas y 40,59 m ² presenta cobertura pasto natural. "La construcción anexa M3 (zona dura) corresponde a un canal en concreto para aguas lluvias que hace parte de las zonas comunales con un área total de 16,95 m ² , de las cuales 16,31 m ² se encuentran dentro del área requerida del predio en estudio. "La sección del cerramiento relacionado como M2 presenta dos cámaras instaladas, no obstante, estas se considera pueden trasladarse y no se incluyen en el inventario. Las cajas de inspección M1 y M4 hacen parte de la acometida eléctrica para las cámaras. "El predio en estudio no aporta longitud efectiva respecto al eje de vía principal, toda vez que no presenta frente ni acceso directo sobre éste; se relacionan las abscisas como referencia. "El número de contacto corresponde a la Sra. Luz Merly Feñá Silva con CC 28.866.735, quien es la representante legal y administradora de Aranjuez Conjunto Cerrado.					



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-4-121

ANEXO FICHA PREDIAL: ABCISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
DERECHA (AREA REQUERIDA 1)	K006+396,85	K006+425,61	28,76
DERECHA (AREA REQUERIDA 2)	K006+425,61	K006+430,23	4,62
Longitud Efectiva Total			33,38

REVISÓ Y APROBÓ

Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
M.P.: 25222-319866 CND

FECHA: 10-03-2022

ELABORÓ

Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P.: 25222-336932 CND

FECHA DE ELABORACIÓN: 06/01/2022

OBSERVACIONES



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-4-121

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1

ÁREA REQUERIDA 1 43,71 m ² ABSCISA INICIAL K006+396,85 ABSCISA FINAL K006+425,61	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ - LINDERO PUNTUAL (MJ 1)	0,00 m
	ORIENTE:	ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S (MJ 1-3)	42,39 m
	SUR:	G MARTH S.A.S (MJ 3-5)	4,90 m
	OCCIDENTE:	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ (MJ 5-1)	37,80 m


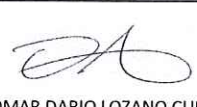
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2

ÁREA REQUERIDA 2 13,53 m ² ABSCISA INICIAL K006+425,61 ABSCISA FINAL K006+430,23	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	G MARTH S.A.S (MJ 10-3)	1,98 m
	ORIENTE:	ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S (MJ 3-6)	8,72 m
	SUR:	MARIA LUZ GUZMAN DE PEÑA Y OTRO (MJ 6-7)	1,37 m
	OCCIDENTE:	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ (MJ 7-10)	8,62 m

REVISÓ Y APROBÓ

ELABORÓ

OBSERVACIONES


Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
M.P.: 25222-319866 CND
Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P.: 25222-336932 CND

FECHA: 10-03-2022

FECHA DE
ELABORACIÓN: 06/01/2022



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-4-121

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
1.427 m ²	12.077,44 m ²	<p>El predio TCBG-4-121 denominado LOTE D según el RPH constituido mediante la escritura pública No. 2479 del 21 de agosto de 2008 de la notaría 2 de Fusagasugá, presenta un área de 211.68,39 m², no obstante, fue objeto de división material en la misma escritura pública y del cual se segregaron unidades privadas con FMI independientes, sin embargo, en el FMI 157-105253 del predio no se actualizo el área que corresponde a 12077,44 m² (área vías internas y zonas verdes y comunales) descontando el área de las unidades privadas segregadas (área manzanas y parqueaderos).</p> <p>De acuerdo con el certificado catastral del predio el área es de 1427 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y la escritura pública No. 2479 del 21 de agosto de 2008 de la notaría 2 de Fusagasugá es de 10650,44 m². No obstante para los insumos se adopta el área determinada según el Reglamento de Propiedad Horizontal.</p>
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	
 Ing. ANDRÉS MAUBICIO AGUIRRE CANO M.P.: 25222-319866 CND	 Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.P.: 25222-336932 CND	
FECHA: 10-03-2022	FECHA DE ELABORACIÓN: 06/01/2022	

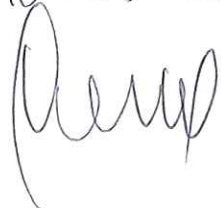
UNIDAD FUNCIONAL:
PREDIO No. :
NOMBRE PROPIETARIO:
DIRECCION PREDIO:

4
TCBG-4-121
LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ
Lo D ZONA PRA DESARROLLO URBANISTI

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		
DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS			
1	M1: Caja de inspección eléctrica en ladrillo (Prof. 0,30 m) con tapa en concreto (0,40 x 0,40 m) de 0,05 m de espesor.	1	Un
2	M2: Cerramiento con muro en mampostería de bloque con pañete y pintura de 2,50 m de alto, con cerca eléctrica de 6 alambres (con tensores unidos a parales de 1,20 m) en la parte superior. El muro cuenta con dos (2) tubos metálicos de 2" adosados para cámaras.	52,47	m
3	M3: Zona dura correspondiente a un canal en concreto de ancho promedio 0,64 m y 0,05 de espesor para aguas lluvias.	16,31	m2
4	M4: Caja de inspección eléctrica en ladrillo (Prof. 0,30 m) con tapa en concreto de forma irregular de 0,05 m de espesor.	1	Un
DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES			
1	Cobertura pasto natural	40,59	m2


OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
MP: 25222-336932 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprobado
10-03-2022


N=972950 m



TCBG-4-121
ÁREA SOBRANTE

TCBG-4-121
LUIS ALEJANDRO
RODRIGUEZ DIAZ
01-00-1372-0006-000
Lo D ZONA PRA
DESARROLLO URBANISTI

CANCHA TENIS

TCBG-4-121-2
G MARTH S.A.S
01-00-1524-0233-804
K 26 8-30 BLQ C PQ 7
ARANJUEZ

N=972900 m

TCBG-4-121-1
G MARTH S.A.S
01-00-1524-0232-804
K 26 8-30 ELQ C PQ 6
ARANJUEZ

ÁREA
REQUERIDA 2
A= 13.53 m2

TCBG-4-122
MARIA LUZ GUZMAN DE
PEÑA Y OTRO
01-00-1524-0167-803
LT R-9 ALDEA LA RIOJA

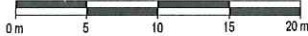
PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	972945.83	966656.76	22.43
2	972926.68	966668.43	19.96
3	972909.22	966678.11	2.50
4	972910.84	966676.20	2.40
5	972912.39	966674.37	
1	972945.83	966656.76	37.80

ÁREA REQUERIDA 1 = 43.71 m2

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
3	972909.22	966678.11	8.72
6	972901.60	966682.34	
7	972900.56	966681.46	1.37
8	972902.20	966680.85	1.74
9	972905.02	966678.25	3.84
10	972907.71	966676.83	3.04
3	972909.22	966678.11	1.98

ÁREA REQUERIDA 2 = 13.53 m2

ESCALA GRÁFICA



E=966650 m

E=966700 m

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: Ing. JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
MP 25222-310591 CND
APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
MP 25222-310556 CND

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA		ÁREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINEA DE COMPRA		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLAN DE LLENO		ÁREA REMANENTE	
CHAFLAN DE CORTE		LINDERO	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS	
CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS	
VIA EXISTENTE		ZONA DE PROTECCIÓN	
		SERVIDUMBRE	

ELABORÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
MP 25222-310592 CND
DIBUJÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
MP 25222-310592 CND

PROPIETARIO:
LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ

CUADRO DE AREAS (M2)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
57.24 M2	12077.44 M2	0.00 M2	12020.20 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:
06-01-2022

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

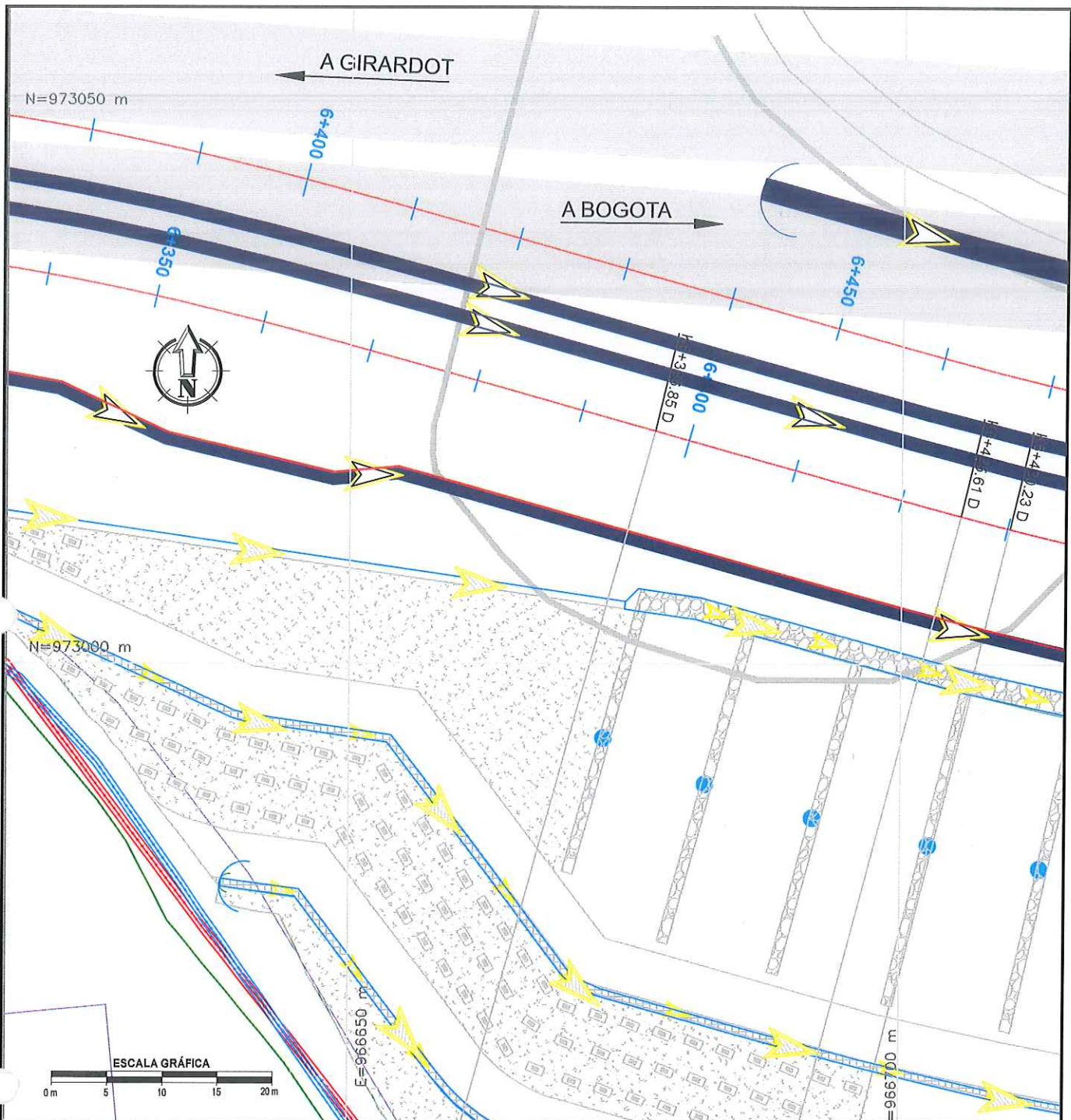
4

PLANO:

1 De 2

No. CATASTRAL
252900100000013720006000000000

FICHA GRAFICA No.
TCBG-4-121



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: Ing. JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116291 CND

APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-319256 CND

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	AREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	ZONA DE PROTECCION
	SERVIDUMBRE

INTERVENIENTOS:

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

SEC CONSORCIO SEG-INOPLAN

INOPLAN

CONCESIONARIO:

VIA 40M

DESEÑO Y CONSTRUCCION:

Ruta 4 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-335932 CND

DIBUJÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-335932 CND

PROPIETARIO:

LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
57.24 M2	12077.44 M2	0.00 M2	12020.20 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 06-01-2022


ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 4

PLANO: 2 De 2

No. CATASTRAL: 2529001000001372000600000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-4-121

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 3

Fecha	06/01/2022
Pedio	TCBG-4-121



INICIO AREA REQUERIDA



FINAL AREA REQUERIDA



VISTA GENERAL AREA REQUERIDA



M1 – CAJA DE INSPECCION

6

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 3

Fecha	06/01/2022
Predio	TCBG-4-121



M2 – MURO




M2 – MURO



M3 – ZONA DURA



M4 – CAJA DE INSPECCION

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA:	2018-01-07

Fecha	06/01/2022
Predio	TCBG-4-121



COBERTURA PASTO NATURAL

	CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1	Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión: 3
		Fecha de Aprobación: 02/06/2021
		Página 1 de 2
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Director de Información y Planificación Territorial	Aprobó: Comité de Calidad

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No. 02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:GCM-012020-11110

FECHA DE EXPEDICIÓN: 10/12/2021

**EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ
GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO**
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

CERTIFICA

Que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Fusagasugá:

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINARMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL: 252900100000013720006000000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290010013720006000 DIRECCIÓN: Lo D ZONA PRA DESARROLLO URBANISTI MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-105253 ÁREA DE TERRENO (m ²): 1427 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0		AVALÚO: \$ 108462000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	RODRIGUEZ DIAZ LUIS-ALEJANDRO	C	000017039118
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
TOTAL DE PROPIETARIOS: 1			


El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES.**



CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua – Contratista 

	CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1	Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión: 3
		Fecha de Aprobación: 02/06/2021
Elaboró: Profesional Universitario		Revisó: Director de Información y Planificación Territorial
Aprobó: Comité de Calidad		

NOTAS:

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.
Parágrafo. La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio, Resolución 070/2011 IGAC.
- Los datos personales contenidos en el presente documentos deben ser tratados de acuerdo a la Ley 1581 de 2012.
- La base de datos consultada no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co



FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

27-DIC-2021

1-21-0354

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	01-00-1372-0006-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	157-105253	Documento de Identificación	79787749
Barrio	CONJUNTO RESIDENCIAL ARANJUEZ	Referencia Recibo de pago:	42551332600725-9
Dirección	LOTE D		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"

Áreas Comerciales Tipo 3 (C-3) y Plan Parcial de Desarrollo

USO PRINCIPAL: Áreas Comerciales Tipo 3 (C-3): Comercio tipo 1, 2, 3 Plan Parcial de Desarrollo: Vivienda	CLASIFICACION: Urbano DESCRIPCION: Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial. El área mínima de los locales comerciales será de 150 M2 servicios públicos básicos Independientes, en centros comerciales esta no podrá ser menor de 25 m2.
USO COMPLEMENTARIO: Áreas Comerciales Tipo 3 (C-3): Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar Plan Parcial de Desarrollo: Comercio, y servicios.	- El comercio solo aplica sobre el frente a la Av. Las Palmas Densidad Media
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Áreas Comerciales Tipo 3 (C-3): Industrial tipo 1, Institucional tipo 1 Plan Parcial de Desarrollo: No Aplica	USO PROHIBIDO: Áreas Comerciales Tipo 3 (C-3): Los no mencionados Plan Parcial de Desarrollo: Industria

DEFINICIÓN DE USOS

COMERCIO TIPO 1

Se refiere al comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

A) Venta de bienes

1. Para la venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, pan, víveres, bebidas, periódicos, cafetería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas, comidas rápidas.

2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías, misceláneas.

3. Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arequipes, cocadas, dulces, pan casero, arepas, tamales.

B) Venta de servicios

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado.

2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.

-

El COMERCIO TIPO 2 Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna. A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

A. Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marqueterías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos.

B. Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas.

C. Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés.

D. Turismo: hoteles, albergues, hospedajes.

E. Mercados.

F. Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección.

G. Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios.

H. Parqueaderos.

-

El COMERCIO TIPO 3 son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

Venta de bienes:



- A. Servicio automotriz; talleres, servitecas, talleres eléctricos, lavautos, pintura y latonería, estaciones de servicio.
 - B. Venta y exhibición de vehículos y maquinaria
 - C. Venta de muebles
 - D. Grandes bodegas de almacenamiento y depósito.
 - E. Graneros
 - F. Ornamentación, chatarrerías, reciclaje.
- Venta de Servicios:
- A) Canchas de tejo
 - B) Funerarias, salas de velación.
 - C) Cementerios.
 - D) Recreativos: cines, tabernas, juegos de mesa, billares, discotecas.
 - E) Grilles, bares, cantinas.
 - F) Casas de lenocinio, striptease. Teniendo en cuenta para tal fin lo fallado en la tutela 005 de 1998 del Juzgado segundo Penal Municipal.
 - G) Moteles, estaderos, amoblados y similares, según reglamentación Nacional.
 - H) Galleras, Hipódromos, Kartódromos, Autódromos.

-
USOS CONDICIONADOS DE COMERCIO TIPO 3 (C-3)

NORMAS ESPECIALES PARA TALLERES Y LAVADEROS DE AUTOS

Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, tapizado, pinturas o similares, deberá cumplir las siguientes normas mínimas para obtener licencia de funcionamiento:

- A. Contar con un sistema de recolección y disposición de residuos de grasas, aceites, combustibles, sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias. Además se dispondrán trampas de grasa y desarenadores en los vertederos o desagües.
- B. Disponer de servicios sanitarios higiénicos eficientes y suficientes para los trabajadores. Un servicio completo (orinal, lavamanos e inodoro por cada diez (10) operarios o trabajadores).
- C. El predio ocupado debe contar con muros de cerramiento con altura mínima de tres punto cincuenta (3.50 m) metros, dándole tratamiento de acabado a la fachada.
- D. El predio debe contar con un área libre, no menor de ciento cincuenta metros cuadrados 150 M².
- E. Ningún taller, podrá laborar antes de las siete de la mañana (7:00 a.m.), ni después de las siete de la noche (7:00 p.m.). Esta disposición se extiende a toda actividad industrial o artesanal que produzca algún tipo de molestia al uso principal o complementario de la zona donde la industria se ubique.
- F. Todo taller donde utilicen combustibles, deberá cumplir con las disposiciones vigentes, además estar sujeto a la inspección, vigilancia y control del Cuerpo de Bomberos de la ciudad, el cual indicará lo referente al número y lugar de ubicación de los extinguidores, demás requerimientos y aplicará su reglamento.
- G. Ningún taller, pequeña industria o artesanía, podrá extender su área de trabajo a la vía o espacio público.
- H. Los pisos de talleres mecánicos o similares deberán ser pavimentados y con desagües.
- I. Los talleres existentes actualmente en el área urbana, deberán ajustarse a estas normas. La oficina de Planeación les dará un plazo prudencial para efectuar las obras necesarias.
- J. Al local se le deberá acondicionar aislamiento acústico.

Se aclara que el uso se permitirá cuando no ocasione molestias o problemas a los vecinos tales como: ruidos, polvo, olores, vibraciones, etc.

-
B) NORMAS ESPECIALES PARA CASAS DE LENOCINIO O ZONAS DE TOLERANCIA:

Para la ubicación de las casas de lenocinio o zonas de tolerancia se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:

- 1) Que el establecimiento destinado para esta actividad no esté ubicado en área de: Plazas, Carreteras, vías principales, líneas férreas, parques, oficinas públicas, zonas residenciales.
- 2) A una distancia mínima de quinientos (500) metros de: Los templos destinados al culto, Establecimientos de educación, hospitales, clínicas, puestos de salud, asilos, cuarteles, cárceles, fábricas, Establecimientos comerciales, Jardines infantiles, Sala cunas.

Para esta clasificación se tendrán en cuenta los siguientes negocios: Grilles, Whiskerías, Coreográficos, Casas de lenocinio, Todos aquellos que realicen esta actividad.

-
C) NORMAS ESPECIALES PARA FUNERARIAS

Funeraria es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o de exequias con o sin preparación de cadáveres.

Es competencia de la Oficina de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen. Las funerarias podrán ubicarse como uso restringido en las zonas de actividad múltiple. No podrán ubicarse a menos de cien metros (100m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes o centros comerciales, zona de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.

-
D) NORMAS ESPECIALES PARA SALAS DE VELACION:

Se entiende por servicio de Salas de Velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos. Los servicios de las salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en la Zona de Actividad múltiple. También será uso restringido, pero podrán admitirse: Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos. Otros Requisitos Para La Localización:

- a. Distancia mínima de cien metros (100 M) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que este ubicada una de estas instituciones.



b. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.

c. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Oficina de Planeación que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahías, para evitar conflictos viales.

d. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos.

La colindancia con las propiedades anunciadas anteriormente será estudio específico por parte de la Oficina de Planeación en los casos en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas para locales, parqueaderos, etc., en un frente menor de veinte metros (20 M), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.

No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 M) con relación a otra ya en funcionamiento.

-

F) NORMAS ESPECIALES PARA DISCOTECAS, BARES, CANTINAS, GRILLES, FUENTES DE SODA

Para el funcionamiento de discotecas, bares, cantinas, grilles, fuentes de soda, dentro del municipio de Fusagasugá se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Número 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, de igual manera todos deberán contar con aislamiento acústico debidamente aprobado por la entidad ambiental correspondiente.

-

EL USO INSTITUCIONAL TIPO 1 se refiere como tal a los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Este grupo está conformado entre otros por las siguientes actividades:

A) Educacional: escuelas primarias.

A) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.

B) Comunales y culturales: UNIDS, centros comunales, bibliotecas.

C) Recreativos: Parques, juegos infantiles, zonas verdes, plazoletas.

-

LA INDUSTRIA TIPO 1 hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial; no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren mas de 15 Kw para la operación de sus maquinarias, y no ocupan más de 5 empleados. Figuran entre otras los siguientes:

A) Panaderías

B) Zapaterías

C) Artesanías

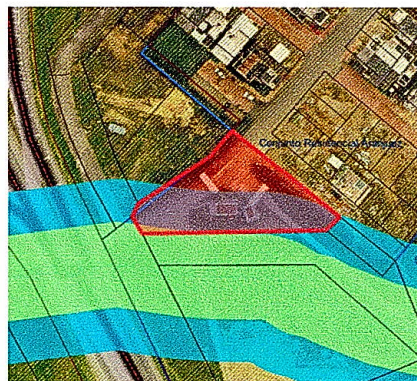
D) Sastrerías

ALCANCE URBANISTICO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA:

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.



USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa.

USOS CONDICIONADOS: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

USOS PROHIBIDOS: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas,

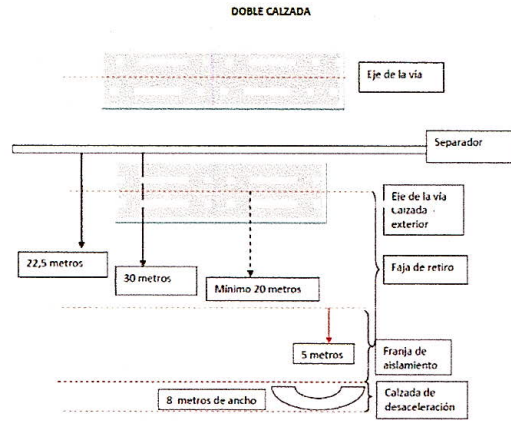


minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.
PARAGRAFO 2: Para establecer el manejo y administración de esta zona la administración municipal en el corto plazo desarrollara planes de manejo integral para cada una de las rondas.

AFECTACION VIAL:

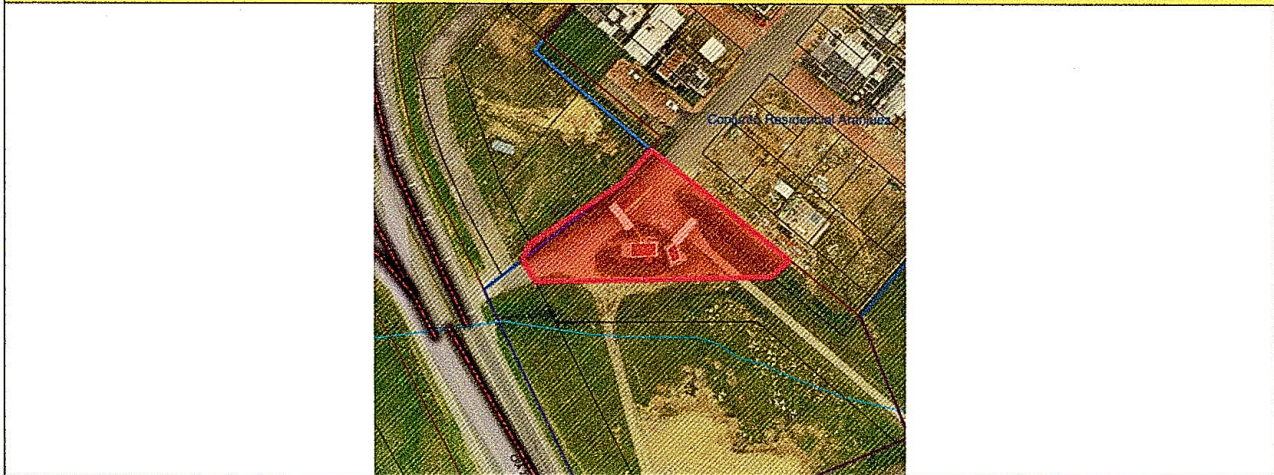
VIA PANAMERICANA

1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):
2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.



SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 029 del 2001 "Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" y/o Decretos que lo reglamentan.
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el Acuerdo 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- f) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

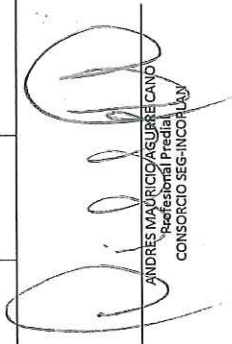
PROYECTO:
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT

CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40
CONCESIONARIO : VIA 40 EXPRESS

AVALÚOS 25 MARZO 2022

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN

No	No. Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	AVALÚOS 08 ABRIL 2022	OBSERVACIONES
1	TCBG-3-145	CONDominio LE MIRAGE	0	0	0	1		
2	TCBG-3-148	JOSE FRANCISCO CASTILLO GALLO Y RUBBY OBDULIA SANCHEZ BASTOS	0	0	0	1		
3	TCBG-3-203	CARLOS ALBERTO ROMERO CUESTAS, MARCO ANTONIO ROMERO CUESTAS, OLGA LUZ ROMERO CUESTAS Y OSCAR LUIS ROMERO CUESTAS	0	0	0	1		
4	TCBG-3-217	YOLANDA MARIA ORDÓÑEZ DE BERNAL	0	0	0	1		
5	TCBG-3-292	PIÑEROS DE PARRA ORFILA (NUDA PROPIETARIA) Y PARRA MORALES GIOVANNI (USUFRUCTUARIO)	0	0	0	1		
6	TCBG-3-481	DAVID MOSQUERA MOSQUERA	0	0	0	1		
7	TCBG-3-486	CLARA JANETH SUAREZ POVEDA, MARCO FIDEL SUAREZ POVEDA, JUAN JOSE MORENO SUAREZ, JUAN PABLO VARGAS GALLO, MISAEL SUAREZ POVEDA Y HERNANDO SALCEDO TAMAYO	0	0	0	1		
8	TCBG-3-498	PARCELACION CHICALÁ 1ª ETAPA	0	0	0	1		
9	TCBG-4-007	DARIO DE JESUS ATEHORTUA HINCAPIE, JESUS ARCANDEL ROMERO OSPINA Y JENARO PEREZ CARDONA	0	0	0	1		
10	TCBG-4-042	ALEXIS ENRIQUE ARROYO ARRIETA Y MARTHA HELENA VELASQUEZ	0	0	0	1		
11	TCBG-4-092	BANCO DAVIVIENDA S.A.	0	0	0	1		
12	TCBG-4-121	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ	0	0	0	1		
13	TCBG-5-199	ANA EDELMIRA RODRIGUEZ VILDA DE RIVEROS Y DEYANIRA RIVEROS RODRIGUEZ	0	0	0	1		
14	TCBG-5-222	BRUNO ENMANUEL DE LUCA LINARES GUIDO ROMANO DE LUCA LINARES EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSE DE LUCA MATEUS (FALLECIDO)	0	0	0	1		
15	TCBG-6-021	ROSA ELENA ARIZA GUERRERO	0	0	0	1		
16	TCBG-6-1019	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON VICTOR MANUEL MORALES MORA DANIEL MANRIQUE CRUZ JOSE MARTIN CONTRERAS HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA DIANA LEYDA MORALES URIBE MARIA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ VICTOR MANUEL MORALES URIBE LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES EDELMIIRA MUÑOZ DE	0	0	0	1		



ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO
Presidente
CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-4-121

CLASE DE INMUEBLE: URBANO – LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: Lo D ZONA PRA DESARROLLO URBANISTI

BARRIO O URBANIZACIÓN: CUCCHARAL

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC 68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Aprobado
08-02-2022

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 14 DE 2022

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Barrio o urbanización.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Estratificación socio económica
 - 4.4. Vías Importantes Del Sector
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos



- 6.4. Forma del lote
- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación frente fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Anexos, otras construcciones
- 6.15. Cultivos y especies
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de protección
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)
13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
14. CONSIDERACIONES GENERALES
15. RESULTADO DE AVALÚO
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.

1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.

1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Cucharal.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo D Zona Pra Desarrollo Urbanisti

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

- Abscisa inicial K006+396,85 D y abscisa final K006+425,61 D.
- Abscisa inicial K006+425,61 D y abscisa final K006+430,23 D.

4

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Zonas Comunes.

1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por La Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es ÁREAS COMERCIALES TIPO 3 (C-3) Y PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-01-00-00-00-1372-0006-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1.427,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 108.462.000

Fuente: Consulta catastral

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de febrero de 2022.
1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 14 de febrero de 2022.
2. **DOCUMENTOS CONSULTADOS**

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-4-121.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-4-121.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-4-121.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. TÍTULO PROPIETARIOS: LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ C.C.
17.039.118

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No 2479 del 21 de agosto de 2008, aclarada mediante la Escritura Pública Número 2754 del 12 de septiembre de 2008, otorgadas en la Segunda (2) de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-105253.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-105253 emitido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que sobre el predio objeto de estudio Recae una LIMITACION AL DOMINIO la cual Consiste:


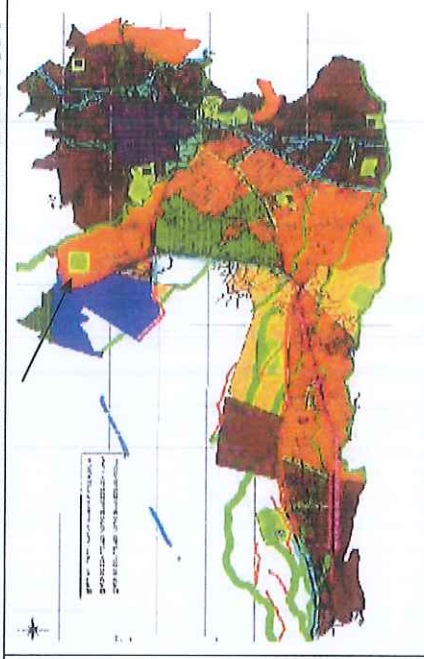
- **CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** mediante la Escritura Pública No 2479 del 21 de agosto del año 2008 otorgada por la Notaria Segunda (2) de Fusagasugá.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN El barrio Cucharal, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza en el perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con la vía de Fusagasugá - Silvania; al oriente con la carrera 24; al sur la avenida calle 8a de Fusagasugá en el departamento de Cundinamarca; al occidente con la carrera 23 de Fusagasugá.



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA	
	
Fuente: Google Maps, Consulta: 10 de febrero de 2022. https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA	

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campesinos y usos comerciales.
- 4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional Fusagasugá - Silvania, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas.
- 4.5. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0 - 7%).
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público

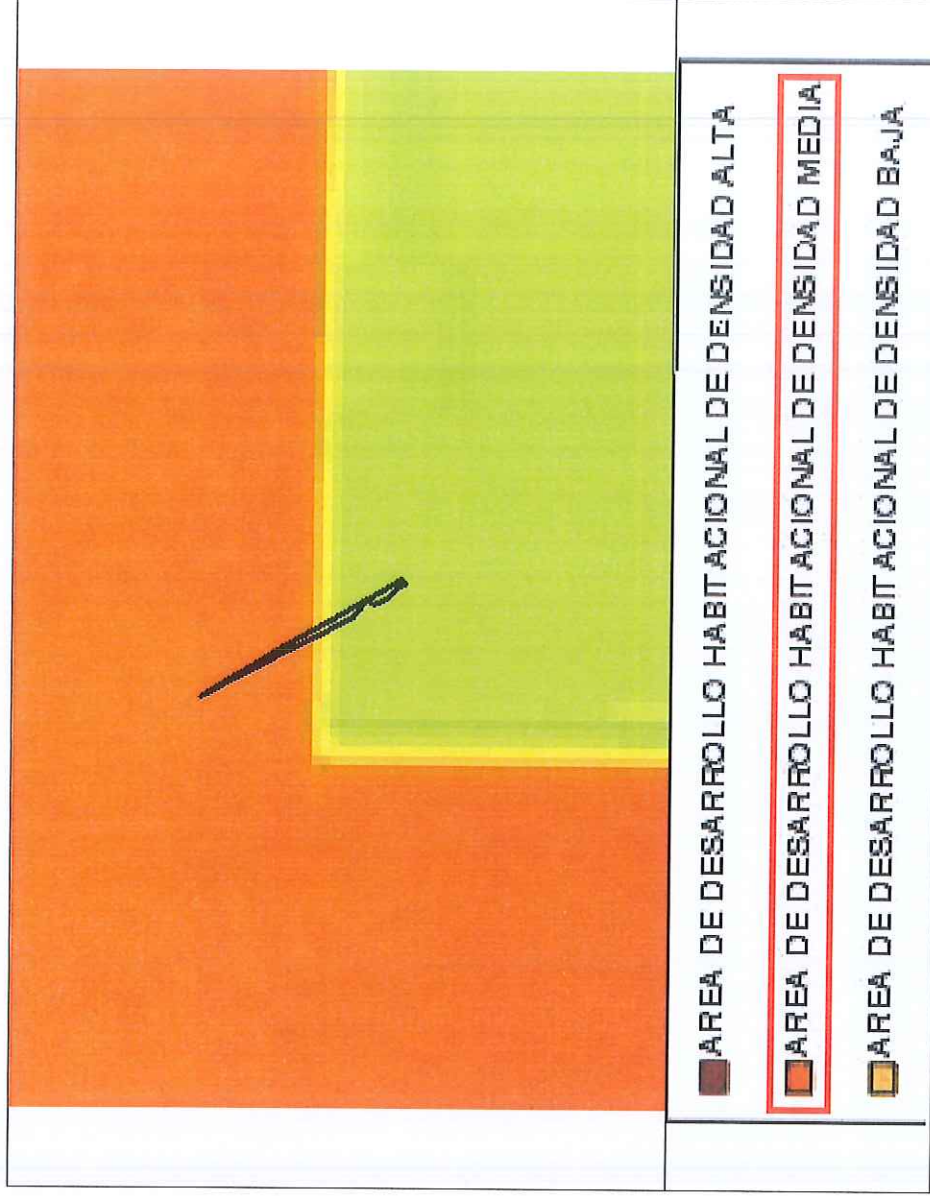


colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5.

REGLAMEN TACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso es **ÁREAS COMERCIALES TIPO 3 (C-3) Y PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.** (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). No obstante a lo anterior se aclara que el área requerida se encuentra determinada en el uso **ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA**



Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de FUSAGASUGÁ.



PREDIO TCBG-4-121

No obstante lo anterior, el inmueble cuenta con Reglamento de Propiedad Horizontal establecido mediante Escritura Pública 2479 del 21 de agosto de 2008 de la Notaría segunda de Fusagasugá, acto debidamente registrado en las anotaciones 002 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-105253 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca en el barrio de Cucharal.

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 10 de febrero de 2022.

6.2. ÁREA DEL TERRENO: El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	12.077,44 m ²
ÁREA REQUERIDA:	57,24 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRENTE:	12.020,20 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	57,24 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-121.

6.3. LINDEROS: Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:



ÁREA REQUERIDA 1: 43,71 m²
ABSCISA INICIAL: K006+396,85 D
ABSCISA FINAL: K006+425,61 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ - LINDERO PUNTUAL (MJ 1)
ORIENTE	42,39 m	ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S (MJ 1-3)
SUR	4,90 m	G MARTH S.A.S (MJ 3-5)
OCCIDENTE	37,80 m	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ (MJ 5-1)

ÁREA REQUERIDA 2: 13,53 m²
ABSCISA INICIAL: K006+425,61 D
ABSCISA FINAL: K006+430,23 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,98 m	G MARTH S.A.S (MJ 10-3)
ORIENTE	8,72 m	ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S (MJ 3-6)
SUR	1,37 m	MARIA LUZ GUZMAN DE PEÑA Y OTRO (MJ 6-7)
OCCIDENTE	8,62 m	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ (MJ 7-10)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-121.

- 6.4. **FORMA DE LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un frente.
- 6.6. **FONDO** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un fondo.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar la relación frente fondo.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía pavimentada la cual comunica al municipio de Fusagasugá con Silvania, estas vías se encuentran pavimentadas en buen estado, con una calzada en dos sentidos
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos, energía eléctrica y acueducto
- 6.10. **UNIDADES FISIográfICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:



PREDIO TCBG-4-121

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 57,24 m². Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es zonas comunes, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA.

6.11. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales:

6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.14. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Caja de inspección eléctrica en ladrillo (Prof. 0,30 m) con tapa en concreto (0,40 x 0,40 m) de 0,05 m de espesor.	1	un	5	Bueno	70
M2: Cerramiento con muro en mampostería de bloque con pañete y pintura de 2,50 m de alto, con cerca eléctrica de 6 alambres (con sensores unidos a parales de 1,20 m) en la parte superior. El muro cuenta con dos (2) tubos metálicos de 2" adosados para cámaras.	52,47	m	5	Bueno	100
M3: Zona dura correspondiente a un canal en concreto de ancho promedio 0,64 m y 0,05 de espesor para aguas lluvias.	16,31	m ²	5	Bueno	20
M4: Caja de inspección eléctrica en ladrillo (Prof. 0,30 m) con tapa en concreto de forma irregular de 0,05 m de espesor.	1	un	5	Bueno	70

10

6.15. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, los siguientes ítems:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura pasto natural	40,59	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-121.



7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

MÉTODO COMPARACIÓN 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.

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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo Área De Desarrollo Habitacional De Densidad Media. Se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA DENSIDAD MEDIA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3143054738	Ana Hernandez	Fusagasuga	Marsella	calle 2 - 26	\$ 65.000.000	72	0
2	3208074431	Finca Raiz	Fusagasuga	Porta Bello	Carrera 24 A	\$ 270.000.000	68	150
3	3187231683	Carmen	Fusagasuga	Porta Bello	calle 2-22G	\$ 75.000.000	72	0
4	3138298115	Carlos	Fusagasuga	Villa patricia	Calle 19-39	\$ 330.000.000	84	165
5	3187952711	Hernando Cucaita	Fusagasuga	Villa patricia	calle 20 -39	\$ 350.000.000	112	280



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidades fisiográficas 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	URBACION - MUNICIPIO	BARRIO	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	ESTADIO DE MERCADO FIDUCIARIA URBANA		TERRENO		CONSTRUCCIONES		
							VALOR AJUSTADO	AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL	
1	3141054738	Ana Hernandez	Fusagasugá	Nepello	calle 2-26	\$ 65.000.000	\$ 63.550.000	72	\$ 875.694	5	\$ -	\$ -	
2	3208074431	Flore Riaz	Fusagasugá	Porta Bello	Carrera 24 A	\$ 270.000.000	\$ 243.000.000	68	\$ 926.471	5	\$ 1.200.000	\$ 180.000.000	
3	3187231683	Carmin	Fusagasugá	Porta Bello	calle 2-20G	\$ 75.000.000	\$ 67.500.000	72	\$ 937.500	-	\$ -	\$ -	
4	3130298115	Calder	Fusagasugá	Villa patricia	Calle 19-39	\$ 330.000.000	\$ 297.000.000	84	\$ 883.929	5	\$ 1.350.000	\$ 222.750.000	
5	3187952711	Hernando Cecilia	Fusagasugá	Villa patricia	calle 20 -39	\$ 350.000.000	\$ 325.500.000	112	\$ 856.250	5	\$ 630.000	\$ 239.800.000	
MEDIA ARITMETICA						\$ 195.568,72							
DESVIACION ESTANDAR						\$ 24.600,58	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
COEFICIENTE DE VARIACION						\$ 124,12	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

MERCADO			VALOR TERRENO/M2
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	
1	Marsella	calle 2 - 26	\$ 875.694
2	Porta Bello	Carrera 24 A	\$ 926.471
3	Porta Bello	calle 2-22G	\$ 937.500
4	Villa patricia	Calle 19-39	\$ 883.929
5	Villa patricia	calle 20 -39	\$ 856.250
PROMEDIO			\$ 895.968,72
DESVIACION ESTÁNDAR			34.601
COEF DE VARIACION			3,86
LIMITE SUPERIOR			\$ 930.569
LIMITE INFERIOR			\$ 861.368



Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno en bruto, se realizó un ejercicio, el cual consistió en aplicar el Artículo 15° de la resolución 620 de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left(\frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right)$$

% AU
Vtu
g
Cu

Porcentaje área útil
Valor del terreno urbanizado
Ganancia por la acción de urbanizar
Costos de urbanismo.
(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$896.000 m², el cual corresponde al valor promedio de las ofertas encontradas, dadas las características de ubicación del predio objeto de avalúo.

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA			
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO			
ITEM	DESCRIPCION	ITEM	VR-JUNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	X	\$ 20,298
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		
	ACUEDUCTO	X	\$ 3,473
	ALCANTARILLADO	X	\$ 13,593
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	X	\$ 33,236
IV	VIAS		
	URB. PRIMARIO - AFIRMADO Y EXCAVACIÓN A MÁQUINA	X	\$ 16,082
	VIA V3 a V4 en Asfalto	X	\$ 21,440
	VR-JUNIT (\$/M2)		\$ 108,122
	VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO		\$ 108,000



EJERCICIO PARA LOTEO

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

EJERCICIO PARA LOTEO		
V.T.B = %O { $\frac{VTU}{1 + g} - CU$ }	%O Porcentaje de Ocupación	60%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 896.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 108.000
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$437.630
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$438.000

Nota: El índice de ocupación esta de conformidad con el Acuerdo 29 de 2001 Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá", se aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales y se determinan sus componentes y contenidos. - Art 213, El porcentaje de utilidad o ganancia adoptado de Construdata Edición 187.

Se adopta el siguiente valor de terreno:

14

UNIDAD FISIográfica	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado m ²	\$438.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote de terreno de 72 m², Sobre la calle 2 con carrera 26, pendiente plana y servicios públicos.

Oferta 2: Lote de terreno de 68 m², Sobre la Carrea 24 A, pendiente plana y servicios públicos.

Oferta 3: Lote de terreno de 72 m², sobre la calle 2 con carrera 22G, pendiente plana y servicios públicos.

Oferta 4: Casa con área de terreno de 84 m², cuenta con 165 m² de construcción sobre la calle 19 con carrera 39, pendiente plana y servicios públicos.



Oferta 5: Casa con área de terreno de 112 m², cuenta con 280 m² de construcción sobre la calle 20 con carrera 39, pendiente plana y servicios públicos.

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

10.5. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.6. ZONAS DE PROTECCION

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	70	7,14%	2	6,26%	\$234.281,00	\$14.672,65	\$219.608,35	\$ 219.600
M2	5	100	5,00%	2	5,09%	\$641.211,69	\$32.561,40	\$608.550,29	\$ 608.600
M3	5	20	25,00%	2	17,76%	\$134.919,12	\$23.955,83	\$110.963,29	\$ 111.000
M4	5	70	7,14%	2	6,26%	\$234.281,00	\$14.672,65	\$219.608,35	\$ 219.600



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-121

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Cobertura pasto Natural	40,59	m ²	\$245



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja objeto de avalúo presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce del municipio de Fusagasugá al municipio de Silvania, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja objeto de avalúo esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con todos los servicios públicos.
- La franja objeto de avalúo presenta un topografía definida como plana.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el area requerida.
- La franja objeto de avalúo de avaluo no presenta áreas protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	57,24	\$ 438.000	\$ 25.071.120
TOTAL TERRENO				\$ 25.071.120
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 219.600	\$ 219.600
M2	m	52,47	\$ 608.600	\$ 31.933.242
M3	m2	16,31	\$ 111.000	\$ 1.810.410
M4	un	1	\$ 219.600	\$ 219.600
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 34.182.852
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cobertura pasto natural	m2	40,59	\$ 245	\$ 9.945
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 9.945
TOTAL AVALUO				\$ 59.263.917

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.263.917,00).

Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2022.

Cordialmente,

[Signature]
DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal
 Matricula RNAP E-01-96
 RAA AVAL-17035154

[Signature]
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133

[Signature]
Aprobado



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-121

16. DOCUMENTOS ANEXOS
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



CURACIDURIA URBANA 1
Oficina Registración y Planeación
4. Carrera 103 No. 41-10
• Encargado - Guzmán -

4-121

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 27-03-2007 RADICADO: 1-27-0304

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	27-05-0171-0076-030	Nombre	COMERCIO RUTA AD
Motricia Inmobiliaria	127-005253	Documento de Identificación	99787728
Barrío	CONJUNTO RESIDENCIAL ARAUJUEZ	Referencia (calle y número de lote)	4254033600733-7
Dimensión:	LOTE B		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 009 DEL 2001 POT Áreas Comerciales Tipo 3 (C-3) y Plan Parcial de Desarrollo

USO MUNICIPAL: Áreas Comerciales Tipo 3 (C-3) Plan Parcial de Desarrollo: Wanda	DESCRIPCIÓN: Áreas comerciales que deben e la mayoría de sus instalaciones y la generación de otros ingresos, por lo que de una ubicación especial. El área máxima de los locales comerciales será de 100 MZ servicios públicos básicos independientes, en centros comerciales no podrá ser menor de 25 MZ.
USO COMPLEMENTARIO: Áreas Comerciales Tipo 3 (C-3). Vivienda unifamiliar, bi-familiar y multifamiliar. Plan Parcial de Desarrollo: Comercios y servicios	El comercio solo aplica sobre el frente a la Av. Las Américas.
USO CONDICIONADO Y/O RESERVADO: Área Comercial Tipo 1 (C-1) manzana, lote 1 Plan Parcial de Desarrollo: No aplica	USO PROHIBIDO: Áreas Comerciales Tipo 1 (C-1) Las no mencionadas Plan Parcial de Desarrollo: Industrial

DEFINICIÓN DE USOS

- COMERCIO TIPO 1**
Se refiere al comercio que ofrece mayor de los 400 m² de área comercial, no requiere concentración ni permanencia de flujo, productos y servicios, y no producen ruidos ni olores que causen molestias, por lo tanto se debe tener la mayoría del comercio de esta zona hacia el barrio. Permanencia a más de 10 horas al día, en cualquier día de la semana.
- A1. Venta de bienes**
1. Bazar, venta al por mayor de artículos y conexiones de primer necesidad (frutas, pan, verduras, bebidas, perfumes, café, leche, aceites, congelados, helados, licor (sin consumo), flores, semillas, plantas).
 2. Venta de artículos de consumo doméstico (droguerías, papeterías, masillanías).
 3. Establecimiento de venta de alimentos, pastelerías, panaderías, heladerías, dulcerías, conejos, con carne, arroz, tamales.
- Alta de servicios**
1. Venta de servicios personales (servicios, modificaciones, adecuaciones, salones de belleza, lavanderías, reparaciones de calzado).
 2. Servicios médicos y odontológicos, estudios fotográficos, ferretería, volantes de profesionales, servicios médicos, cobro de impuestos, veterinarios.
- L. COMERCIO TIPO 2** Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: concentración de tránsito, ruidos, olores, malos olores, por lo tanto se debe tener la mayoría del comercio de esta zona hacia el barrio. Permanencia a más de 10 horas al día, en cualquier día de la semana.
- A. Actividades comerciales**
1. Actividades en general al por mayor, minorista, venta de artículos de primera necesidad, muebles, marroquinería, artículos de belleza, joyería, artesanías, artículos de decoración, artículos de artículos de decoración, artículos de decoración, artículos de decoración.
 2. Oficinas: bancos y cooperativas financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarios, ópticas.
 3. Alimentación: restaurantes, cafeterías, pastelerías, heladerías, dulcerías.
 4. Turismo: heladerías, abarrotes, heladerías.
 5. Accesorios y centros de entretenimiento: heladerías, artes marciales, fitness, cabarets, baile y confiterías.
 6. Áreas alternativas de negocios, talleres y venta de vehículos y maquinaria, artículos agrícolas.
 7. Parques infantiles.
- BI. COMERCIO TIPO 3** Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una licencia especial, expedida por la Alcaldía.

Centro Registral de Bogotá
Carrera 15 No. 119-43 Of. 507
Bogotá, D.C. 0601000
Correo: cef@corfelo.com



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



VHE-VIBROS

PREDIO TCBG-4-121



CURADURIA URBANA 1

Óscar Augusto Aguilar Sierra
Arquitecto, Registrador

• Registrador - Conservador •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

- A. Servicio administrativo, oficinas, secretarías, talleres electrónicos, lavandería, pintura y listonería, reparaciones de servicio
- B. Venta y estación de vehículos y maquinaria
- C. Venta de muebles
- D. Centros educativos de almacenamiento y depósito
- E. Oficinas
- F. Organización, almacenamiento, custodia

Venta de Servicios

- A) Carriles de feo
- B) Funerarios, salas de velación
- C) Cementerios
- D) Recreación, salas, tabernas, juegos de mesa, billar, discotecas
- E) Oficinas, bares, carnicerías
- F) Casas de recreación, cineplex, teatros
- G) Turismo, hoteles, restaurantes
- H) Salones, hipermercados, supermercados, supermercados

USOS COMERCIALES DE COMERCIO TIPO 3 (C-3)

MÓDULO ESPECIALIZADO PARA TALLERES Y LAVADEROS DE AUTOS

Todo taller de mecánica, mantenimiento, pintura, carpintería, repuestos, pinturas e imprimos, que o cualquier las siguientes normas mínimas para obtener licencia de funcionamiento:

- A. Contar con un sistema de ventilación y disposición de residuos de aceites, combustibles, en recipientes de almacenamiento o de sellado hermético. Además se asignará un área de grava y áreas tratadas en las veredas o desechos.
- B. Disponer de servicios sanitarios higiénicos y adecuados para las necesidades. Un sanitario completo para el lavadero o módulo por cada diez (10) operarios o trabajadores.
- C. El área ocupada debe contar con muros de cerramiento con altura mínima de tres (3) metros (3.00 m) máximos. Sólidos tratamiento de residuos a la brevedad.

- D. El predio debe contar con un área libre, no menor de cinco (5) metros cuadrados (50 M2).
- E. Ningún taller, podrá operar antes de las seis de la mañana (06:00 a.m.), ni después de las seis de la noche (18:00 h.). Esta disposición se aplicará a toda actividad industrial, o artesanal que produzca algún tipo de ruido o contaminación de la zona donde la actividad se ubique.

F. Todo taller donde utilicen combustibles, deberá cumplir con las disposiciones vigentes, además estar sujeto a la inspección, vigilancia y control del Cuerpo de Bomberos de la ciudad, el cual indicará lo referente al número y lugar de ubicación de los extintores, demás requerimientos y aplicará su reglamento.

G. Ningún taller, podrá instalarlo o utilizarlo, para venderse su área de trabajo a la vía o espacios públicos.

H. Los talleres existentes actualmente en el área urbana, deberán ajustarse a estas normas. La oficina de Planeación las dará un plazo prudencial, para ajustar los casos excepcionales.

I. Al local se le deberá suministrar aislamiento acústico.

J. Se aplicará que el uso se permitirá cuando no ocasiona molestias o perturbaciones a los vecinos tales como: ruidos, olores, dióxido, vibraciones, etc.

OTROS USOS ESPECIALES PARA CASAS DE LEONCINO Y ZONAS DE TALLERES:

- 1. Para la ubicación de las casas de leoncino y zonas de talleres se deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:
- 1) Que el establecimiento diseñado para esta actividad no esté ubicado en áreas de: Plazas, Carrilerías, vías principales, líneas férreas, parques, oficinas públicas, zonas recreativas.
- 2) A una distancia mínima de quinientos (500) metros de: Los templos, monumentos al culto, Edificios en áreas de educación, hospitales, cárceles, museos, centros culturales, cines, bibliotecas, centros de salud, centros de atención a la vejez, centros de atención a la infancia, centros de atención a la discapacidad, centros de atención a la salud y educación. En ningún caso se permitirá la construcción de edificios de altura superior a tres (3) pisos.

OTROS USOS ESPECIALES PARA FUNERARIAS

- Funeraria es el establecimiento destinado a la prestación de servicios funerarios o de velación con o sin cremación en cualquier:
- En cumplimiento de la Orden de Planeación, se podrá el certificado de ubicación y apropiar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previa cumplimiento de las regulaciones que a continuación se establecen. Los usos de esta función urbana se tiene una restricción en las zonas de actividad múltiple. No podrán ubicarse a menos de cien metros (100m) de edificaciones, centros médicos, hospitales o adyacencias, ni en parques y centros recreativos, zona de construcción prevista en los planes públicos, privados.

OTROS USOS ESPECIALES PARA SALAS DE VELACION

- Se permite el servicio de salas de velación y el establecimiento diseñado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos. Los servicios de las salas de velación serán otorgados como uso restringido, en la Zona de Actividad Pública. También se le dará restricción, para permitir administrar, Salas de velación, como servicio de velación a un funeral, cementerios y jardines cementerios funerarios y cualquier tipo de complejo de servicios funerarios, en las zonas de actividad múltiple y zonas de actividad restringida. Otros requisitos Para La Licitudad a. Distancia mínima de cien metros (100 m) a oficinas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma planta en que está ubicada una de estas actividades.

Depositar en la Oficina de
Cartera No. 733-01 en el Segundo Piso
de la Torre de la Registración y
Conservación, Bogotá D.C.

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"

Telefax: 61233778

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



CURACADURIA URBANA I
 Oficina Agrupado Agrupada Sistema
 de Inscripción Urbana I
 • Puenteaza - Candelaria •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

b. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de accesos a estacionamientos, recintos, pasillos, áticos, establos, estacionamientos comerciales, pasajes públicos, portales y zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.
 c. Los accesos no podrán ubicarse dentro frente a corredores vitales de la ciudad tal como galerías, pasajes, pasos a desnivel, ni de otro modo sobre vías urbanas. La ubicación con respecto a la parte vital será de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 160 de 1994.
 4. No podrán ser propiamente denominados al uso residencial ni estar situados en edificios de apartamentos.
 5. La relación con los predios adyacentes, especialmente será a estudio específico por parte de la Oficina de Inscripción en los casos en que todos el contrato celebrante se encuentre adscrito a servicios complementarios a servicios de áreas comunes para hoteles, restaurantes, etc., en un frente mayor de veinte metros (20 M), para permitir un estacionamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uno residencial.
 6. No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 M) con relación a otra ya en funcionamiento.

FI. NORMAS ESPECIALES PARA DISCRETOS, BARRIOS, CANTONAS, CALLES, FUENTES DE AGUA
 Para el funcionamiento de discretos, barrios, cantonamientos, fuentes de agua, dentro del municipio de Bogotá debe de obedecer a lo establecido en el Decretorio Número 1011 de 1932 del Municipio de Bogotá, de igual manera todos deberán contar con el plan maestro urbano debidamente aprobado por la entidad ambiental correspondiente.

EL USO RESIDENCIAL TIPO I se refiere como es a los establecimientos comerciales y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio se de carácter local y no produce impacto sobre el tráfico urbano. Este grupo será considerado entre otros por los siguientes sub-grupos:

- A) Escuelas, escuelas primarias.
- B) Asistencia social - clínicas, guarderías, jardines infantiles, pasajes de salud y pequeñas centros de salud.
- C) Comedores y cafeterías; URIBS, centros comunitarios, aduanas.
- D) Herramientas, Papeleras, juegos recreativos, zonas verdes, abarrotes.

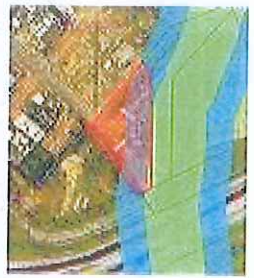
LA INDUSTRIA TIPO I hace referencia a establecimientos comerciales y complementarios con el uso residencial, no produce impacto sobre el tráfico, no genera ruido, ni contaminación, ni requiere más de 15 M² para la operación de sus maquinarias, y no ocupará más de 5 empleados. Figuran entre otros los siguientes:

- A) Reprografía
- B) Liquidación
- C) Antimonia
- D) Escritorios

ALCANCE URBANÍSTICO

AFECCIONES

AFECCION HIDRICA
 Se establece un área de suelo de entre 100 metros a la redonda medida a partir de la periferia de nacimiento y/o inferior a 20 metros de altura, bajo y los del corte aguas a de la zona urbana, donde estas demarcadas en sentido positivo de nacimiento de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos. Seon permitidos: a) y a) Reservoir de lagos, aguas, canales, pantanos, vertederos, y manantiales en General.



USO PROTECTOR - Conservación de zonas y restauración de la vegetación adyacente para la protección de las masas.
USO COMPLEMENTARIO - Servicios, zonas y complementarios.
USO COMPLEMENTARIO - Edificación de edificios o incorporación de viviendas, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los rumbos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, artes, talleres, parques y áreas de recreación, de acuerdo a los usos de zonificación de cada una de las zonas de terreno de terreno.
USOS PROHIBIDOS - Uso agropecuario, industriales, artesanos y subindustriales, áreas y construcción de viviendas.

Cámara de Comercio de Bogotá
 Calle 14 No. 17-31 Carrera 77 No. 100-100
 Teléfono: 47600000
 Correo: info@ccbbogota.com



CURADURÍA URBANA 1

Cesar Augusto Aguilar Sierra
Curador Urbano

• Fusagachá • Centro Urbano •

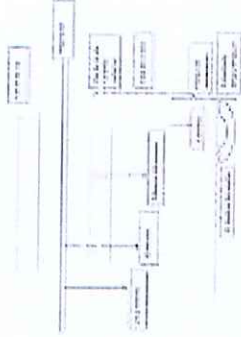
CONCEPTO DE USO DEL SUELO

razón de la clasificación de riesgos sísmicos, tasa y reserva de la vegetación (MUSA/2000) y 2. Para establecer el manejo y administración de esos usos la administración municipal en el caso de planes desarrollados por el municipio para el desarrollo urbano.

APERTURA VIAL:

VIA ENAMBER-CAMA

1. Plan de urbanización de las zonas adyacentes, tasa y reserva de la vegetación (MUSA/2000) y 2. Para establecer el manejo y administración de esos usos la administración municipal en el caso de planes desarrollados por el municipio para el desarrollo urbano.
2. Área de influencia de la zona que se solicita en el subsector municipal de conexión y tránsito Municipal, 48 metros
3. Franja de influencia 0,50 metros de ancho de 200,00, 25 metros.
4. Calzada de desdoblamiento de ancho al predio (Código 0304 de 2000) 15 metros



SELECCIÓN DE USOS DEL SUELO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGACHÁ

FOTOGRAFÍA AEREA



OBSERVACIONES

- El presente concepto de uso de suelo se aplica según en el Acuerdo 019 del 2000. Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagachá" y/o decretos que lo complementan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. No otorga derechos ni obligaciones al postulariano. (Manual 2 del Artículo 2 de L 111, Sección 3 del Decreto 0103 de 2010 del Artículo 23 de L 111)
- Este concepto se aplica con base en el artículo 38 de la Ley 1637 DE 2010, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- En el caso de estar el reglamento de zonificación en vigencia los postulantes en el mismo ordenamiento vigente para el Municipio de Fusagachá y/o decretos que lo complementan.
- LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESOLUTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Cesar Augusto Aguilar Sierra
CESAR AUGUSTO AGUILAR SIERRA
 CURADOR URBANO DE FUSAGACHÁ

V.B.
[Firma]
FUJIA VANESSA DEL CUENCA
 TÉCNICA ADMINISTRATIVA

Centro comercial Ciudad Capital
 Carrera 144 Sur Oriente 100 Sur
 Salcedo, Bogotá
 Correo: info@corfelonjas.com



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU- 4-121							
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1	Caja de inspección eléctrica en ladrillo (Pied. 0.30 m) con tapa en concreto (0.40 x 0.40 m) ca 0.30 m de espesor.	m2	\$ 2,842.00	0.16 \$	454.72	
		Requisitos		\$ 2,842.00	0.16 \$	454.72	
		Extracción manual general	m3	\$ 422,939.00	0.01 \$	4,529.39	
		Concreto común arena común 3000 PSI	m3	\$ 422,939.00	0.01 \$	4,529.39	
		Malla taracea empotrada P.V. primer armado	m2	\$ 191,470.00	0.48 \$	48,105.60	Un
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 111,154.00	0.16 \$	17,779.24	
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 292,252.00	0.01 \$	3,244.88	
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 292,252.00	0.01 \$	3,244.88	
		Total construcción	Unidad	\$ 1,001 \$	234,281.00		
M2	M2	Requisitos	m2	\$ 3,842.00	30.39 \$	893,653.95	
		Extracción manual general	m3	\$ 21,791.00	0.30 \$	1,072,530.36	
		Concreto colado	m3	\$ 421,697.00	0.30 \$	2,656,202.10	
		Malla taracea empotrada P.V. primer armado	m2	\$ 211,427.00	52.47 \$	11,079,865.99	
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 33,986.00	80.33 \$	4,324,646.59	
		Planta impermeabilizante Morsa 1.4	m2	\$ 7,206.00	292.35 \$	2,489,148.45	
		Unión sobre pintura 2 manos	m2	\$ 3,446.00	314.85 \$	1,712,820.45	
		Cable aluminio desnudo 9 AWG 6CSR	m	\$ 5,446.00	314.85 \$	1,712,820.45	
		Cable aluminio desnudo 9 AWG 6CSR	m	\$ 5,446.00	314.85 \$	1,712,820.45	
		Mesa Aluminio Corral galvanizado MC 2" (3M)	m	\$ 38,814.00	41.60 \$	1,607,661.60	
		Punta Base 3" x 5/8" x 1/2"largo 0.53mm 1.05mm MTC5890	un	\$ 29,700.00	41.60 \$	1,236,800.00	
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 292,252.00	0.01 \$	3,244.88	
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 292,252.00	0.01 \$	3,244.88	
		Total construcción	Unidad	\$ 29,253.00	89,001 \$	2,715,180.00	
		Total construcción	Metros	\$ 52.47 \$	32,643,777.21		
		http://www.informacion.com/calculos/2013/03/26/area-bas-p-3-3-x-5-largo-053mm-105mm-reclamo718026/					
M3	M3	Zona de inspección eléctrica en ladrillo (Pied. 0.30 m) con tapa en concreto (0.40 x 0.40 m) ca 0.30 m de espesor.	m2	\$ 2,1791.00	0.30 \$	17,820.42	
		Requisitos	m2	\$ 2,1791.00	0.30 \$	17,820.42	
		Extracción manual general	m3	\$ 111,114.00	19.31 \$	3,312,259.34	
		Malla taracea empotrada P.V. primer armado	m2	\$ 20,253.00	10.01 \$	2,206,530.79	
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 20,253.00	10.01 \$	2,206,530.79	
		Total construcción	Metros	\$ 16,31 \$	124,919.12		
M4	M4	Requisitos	m2	\$ 2,842.00	0.16 \$	454.72	
		Extracción manual general	m3	\$ 21,791.00	0.01 \$	4,529.39	
		Concreto común arena común 3000 PSI	m3	\$ 422,939.00	0.01 \$	4,529.39	
		Malla taracea empotrada P.V. primer armado	m2	\$ 191,470.00	0.48 \$	48,105.60	
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 111,154.00	0.16 \$	17,779.24	
		Malla de alambres 3000 PSI malla interconectada	m2	\$ 292,252.00	0.01 \$	3,244.88	
		Total construcción	Unidad	\$ 1,001 \$	234,281.00		

16.4. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU- 4-121							
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	T1	Mesa de Oficina Espedientista	Hc	\$ 62,250.00	4.00 \$	249,000.00	Un
		Mesa de Oficina Espedientista	Unidad	\$ 249,000.00	1.00 \$	249,000.00	
		Mesa de Oficina Espedientista	Unidad	\$ 249,000.00	1.00 \$	249,000.00	
		Total construcción	Unidad	\$ 249,000.00	1.00 \$	249,000.00	

16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00



16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

II. REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

VALOR INDEMNIZACIÓN DAÑO EMERGENTE – REFORMA REGLAMENTO PH	
Cotizante	Valor
Jeimy Paola Viasus López Abogada Correo electrónico: jeimy_1909@hotmail.com Teléfono: 3045572213	\$19.038.700
Raúl Enrique Tobaría Abogado Correo electrónico: raultobaría@gmail.com Teléfono:3166225899	\$18.721.500
Valor Promedio	\$18.880.100
Desv. Estándar	\$224.294,27
Coefficiente Variación	1.19%
Valor adoptado	\$18.880.000

Propuesta Servicios Profesionales	
T. INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$20.000 Resolución 2438 de 13/03/2021
A. SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$17.000 Resolución 2438 de 13/03/2021
B. GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$550.000 Conforme a tabla de honorarios
TOTAL	\$19.038.700

T. INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$ 20.000 Resolución 2438 de 13/03/2021
A. SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$ 17.000 Resolución 2438 de 13/03/2021
B. GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$ 550.000 Resolución 2438 de 13/03/2021
TOTAL	\$18.721.500



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



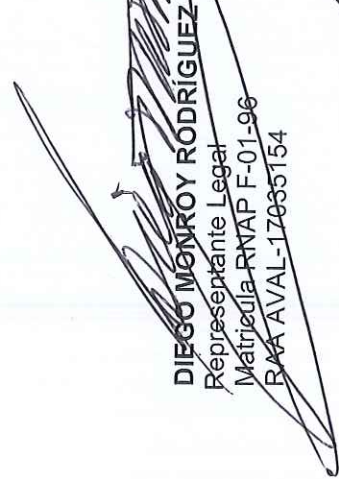
PREDIO TCBG-4-121

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 249.000	Traslado camaras
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Almacenamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
8. Reforma reglamento de Propiedad Horizontal	\$ 18.880.000	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE		\$ 19.129.000

Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal
 Matrícula RVAP F-01-96
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ

Perito Avaluador
 RAA AVAL- 1014242133


 Aprobado

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
 DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS**
 "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



16.7. ANEXO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

RAUL ENRIQUE TOBARIA
ABOGADO ESPECIALISTA EN INSTITUCIONES JURIDICO PROCESALES
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Bogotá D.C., 11 de febrero de 2022

Señores:

CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Referencia: RELACIÓN COSTOS – REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Respetado ingeniero, reciba un cordial saludo.

De conformidad con la solicitud realizada, me permito informarle que la experiencia adquirida, la capacidad de resolución de conflictos y la pericia que, en el marco de la ética, excelencia, responsabilidad y compromiso, caracterizan cada una de las actividades que realizo en las asesorías y trámites judiciales, notariales, contractuales y en especial aquellos que contengan aspectos sobre el derecho inmobiliario y de planeación territorial.

Anudado a lo anterior, y en aras de prestarle un servicio, actuando como es habitual en los parámetros de la pericia y pertinencia en cada uno de los productos ofrecidos; relaciono a continuación los valores correspondientes para el trámite de "Reforma de Reglamento de Propiedad Horizontal".

TABLA DE COSTOS – REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
CONCEPTO	COSTO	OBSERVACIÓN
1. ANALISIS DEL REGLAMENTO VIGENTE	\$ 1.500.000	Tabla de honorarios de abogados
2. SUSCRIPCIÓN DEL PODER ESPECIAL PARA EL APODERADO	\$ 20.000	Resolución 536 del 22/01/2021

CORREO ELECTRONICO: raulcobaria@gmail.com

Teléfono: 316 622 5899

Dirección: carrera 69 D # 45 sur



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-121

RAUL ENRIQUE TOBARIA
ABOGADO ESPECIALISTA EN INSTITUCIONES JURIDICO PROCESALES
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

	\$	2,000,000	Tabla de honorarios de abogados
4. ACOMPAÑAMIENTO EN ASAMBLEA PARA APROBAR LA DESAFECTACIÓN DE LA ZONA COMÚN Y LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PH	\$	4,500,000	Tabla de honorarios de abogados y costo insumos
5. ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUD ANTE CURADURIA PARA OBTENER LA LICENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010. (LOS PLANOS, ANEXOS DE LEY Y DEMÁS ELEMENTOS PROBATORIOS DEBERÁN SER APORTADOS POR EL CONTRATANTE)	\$	10,000,000	Conforme a tabla de honorarios
4. ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$	160,000	Resolución 536 del 22/01/2021
5. ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$	3,900	Resolución 536 del 22/01/2021
6. HOJAS NOTARIALES	\$	20,600	Resolución 2436 del 19/03/2021
7. INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$	17,000	Resolución 2436 del 19/03/2021
8. SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$	500,000	Resolución 2436 del 19/03/2021
9. GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$		
TOTAL	\$	18,721,500	

Adicionalmente, para iniciar con el trámite se deberá suscribir el contrato de prestación de servicios profesionales, en el cual se establecerán los lineamientos de la consultoría, así como también, se cancelará lo correspondiente al 50% del valor total de la consultoría, al número de cuenta que se indique en este contrato

CORREO ELECTRONICO: raulicobarria@gmail.com

Teléfono: 316 622 5899

Dirección: carrera 69 D # 45 sur

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 61233378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-121

RAUL ENRIQUE TOBARIA
ABOGADO ESPECIALISTA EN INSTITUCIONES JURIDICO PROCESALES
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Es importante señalar que los valores de gastos de notariado y registro son aproximados y están sujetos a las tarifas señaladas por el despacho notarial elegido para el trámite y los valores indicados por la oficina de registro de instrumentos públicos, conforme al valor del actb.

RAUL ENRIQUE TOBARIA

Abogado

Correo electrónico: raulitobaria@gmail.com

Teléfono: 316 622 5899

29

CORREO ELECTRONICO: raulitobaria@gmail.com

Teléfono: 316 622 5899

Dirección: carrera 69 D # 45 sur

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS**
"CORFELONJAS"

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Bogotá D.C., 11 de febrero de 2022

Señores:

CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Referencia: RELACIÓN COSTOS DE ASESORÍA Y TRÁMITES LEGALES.

Respetado ingeniero, reciba un cordial saludo.

En razón del conocimiento en el área de Derecho Civil y Notarial por parte de la suscrita, amablemente se presenta a su consideración una propuesta de servicios profesionales, a fin de colaborar eventualmente en su gestión.

Los asuntos sobre los que versa la presente oferta serían prestados bajo las siguientes condiciones:

TABLA DE COSTOS – REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

30

TABLA DE COSTOS		
REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
CONCEPTO	COSTO	OBSERVACIÓN
1. ANÁLISIS DEL REGLAMENTO VIGENTE	\$1.200.000	Tabla de honorarios de abogados
2. SUSCRIPCIÓN DEL PODER ESPECIAL PARA EL APODERADO	\$20.000	Resolución 536 del 22/01/2021
3. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABOGADO	\$7.200	Resolución 536 del 22/01/2021
4. ACOMPAÑAMIENTO EN ASAMBLEA PARA APROBAR LA DESAFECTACIÓN DE LA ZONA COMÚN Y LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PH	\$1.000.000	Tabla de honorarios de abogados



5. ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUD ANTE CURADURÍA PARA OBTENER LA LICENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010. (LOS PLANOS, ANEXOS DE LEY Y DEMÁS ELEMENTOS PROBATORIOS DEBERÁN SER APORTADOS POR EL CONTRATANTE)	\$4,200,000	Tabla de honorarios de abogados y costo insumos
4. ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$12,000,000	Conforme a tabla de honorarios
5. ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$70,000	Resolución 536 del 22/01/2021
6. HOJAS NOTARIALES	\$3,900	Resolución 536 del 22/01/2021
7. INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$20,600	Resolución 2436 del 19/03/2021
8. SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$17,000	Resolución 2436 del 19/03/2021
9. GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$500,000	Conforme a tabla de honorarios
TOTAL	\$19,038,700	

Es de informar, que, para el inicio del trámite, se debe suministrar el pago del 30% del valor total de la consultoría.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-121

Agradezco de antemano su atención.

Cordial saludo.

JEIMY PAOLA VIASUS LÓPEZ
Abogada

Correo electrónico: jeimy_1909@hotmail.com
Teléfono: 304 557 2213



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-4-121**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 14 de febrero de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.**

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor
1	TCBG-4-121	\$59.263.917

33

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de FUSAGASUGÁ Sector urbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



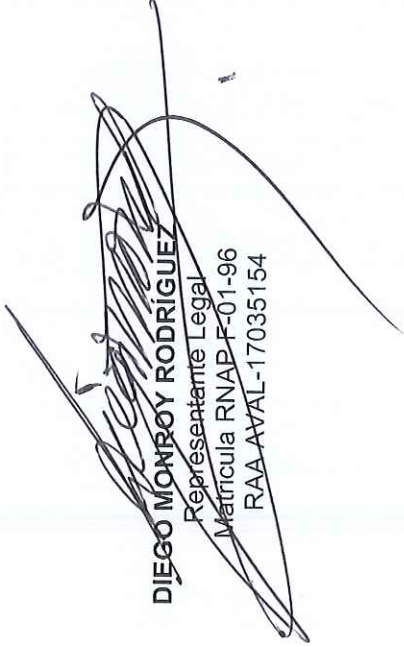
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-121

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154


SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

Aprobado
