



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Industrial Urbano



AVALUO: RES_PRG_2023_2560035

Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CERTIFICADO: SIN DIRECCION_____DOMAT S.A.S Autopista Bogota - Medellin Km 11.5 Vereda La Punta, Tenjo - Cundinamarca.		
Barrio	Vda la punta		
Ciudad	Tenjo		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPANIA DE FINANCIAMIENTO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPANIA DE FINANCIAMIENTO** ubicado en la CERTIFICADO: SIN DIRECCION_____DOMAT S.A.S Autopista Bogota - Medellin Km 11.5 Vereda La Punta, Tenjo - Cundinamarca. Vda la punta , de la ciudad de Tenjo.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$7,192,551,728.82 pesos m/cte (Siete mil ciento noventa y dos millones quinientos cincuenta y un mil setecientos veintiocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	6330	M2	\$420,459.30	37.00%	\$2,661,507,369.00
Area Construida	Primer piso- Bodega	1697.55	M2	\$2,053,876.00	48.47%	\$3,486,557,203.80
Area Construida	piso 1_oficina	181.94	M2	\$1,913,611.00	4.84%	\$348,162,385.34
Area Construida	Piso 2_oficina	181.94	M2	\$1,913,611.00	4.84%	\$348,162,385.34
Area Construida	Piso 3_Oficina	181.94	M2	\$1,913,611.00	4.84%	\$348,162,385.34
Area Construida	Zona dura	2100	M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$7,192,551,728.82

Valor en letras
Siete mil ciento noventa y dosmillones quinientos cincuenta y un mil setecientos veintiocho Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
RAA Nro: AVAL-1018458776
C.C: 1018458776



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	349.1422
Integral	1,227,458	0	Valor del avalúo en UVR	20,600,637.02
Proporcional	0	7,769,811,159	Valor asegurable	7,769,811,159
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación		General: Se trata de una bodega ubicada en el municipio de Tenjo, Cundinamarca. El acceso al predio se realiza a través de la Autopista Medellín-Bogotá. Aunque en el certificado de libertad y tradición no se registra una dirección específica, sin embargo, en el predio se localiza en la siguiente nomenclatura: "DOMAT S.A.S Autopista Bogota - Medellin Km 11.5 Vereda La Punta, Tenjo - Cundinamarca".		
		NOTA DE LIQUIDACIÓN: <ul style="list-style-type: none">Área construida: .		

- **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en catastro.

GENERAL					
Código	RES_PRG_2023_2560035	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938	Teléfono	3208452965
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPANIA DE FINANCIAMIENTO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600592943	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CERTIFICADO: SIN DIRECCION_____DOMAT S.A.S Autopista Bogota - Medellin Km 11.5 Vereda La Punta, Tenjo - Cundinamarca.				
Conjunto	S/I				
Ciudad	Tenjo	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Industrial
Sector	Urbano	Barrio	Vda la punta	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de una bodega ubicada en el municipio de Tenjo, Cundinamarca. El acceso al predio se realiza a través de la Autopista Medellín-Bogotá.</p> <p>Aunque en el certificado de libertad y tradición no se registra una dirección específica, sin embargo, en el predio se localiza en la siguiente nomenclatura: "DOMAT S.A.S Autopista Bogota - Medellin Km 11.5 Vereda La Punta, Tenjo - Cundinamarca".</p> <p>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Industrial	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Industria	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION

Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>
------------------------------	--

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_CLT	M2	6486.22	AREA DE TERRENO	M2	6330
LC_AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO COMPLETO	M2	1879.49	AREA CONSTRUIDA	M2	3453
LC_AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	181.94	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	5.109.040.000
LC_AREA CONSTRUIDA TERCER PISO	M2	181.94			
LC_AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	2243.78			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	6500	AREA DE TERRENO	M2	6486.22
AREA DE BODEGA	M2	1697.55	AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	M2	1879.49
AREA PISO 1	M2	181.94	AREA PISO 2	M2	181.94
AREA PISO 2	M2	181.94	AREA PISO 3	M2	181.94
AREA PISO 3	M2	181.94	AREA PISO 4	M2	181.94
AREA PISO 4	M2	181.94	ZONA DURA	M2	2100
EXPANSION BODEGA	M2	619			
BODEGA DE ROLAOS	M2	60			
CABINA DE PINTURA 1	M2	128			
CABINA DE PINTURA 2	M2	97			
CUARTO DE SERVICIO TECNICO	M2	72			

CONTENEDOR	M2	12			
ZONA DURA	M2	2100			
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.7	4540.354			
Indice construcción	2.1	13621.062			
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	100		
Fondo	60	Relación frente fondo	1:2		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Se pueden identificar construcciones destinadas a fines institucionales y también bodegas en las coordenadas geográficas proporcionadas (Nph).				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es alta.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO N° 010 DE 2014
Area Del Lote	6486.22
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Comercio y servicios
Uso Compatible Norma	ninguno
Uso Condicionado Norma	industria 2
Uso Prohibido Norma	los demas
Tratamiento	consolidación
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	2.1
Antejardin	2ML o según la tipología de manzana
AislamientoPosterior	4ML
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	9.50 M
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO N° 010 DE 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT DEL MUNICIPIO DE TENJO. CUNDINAMARCA"</p> <p>ARTÍCULO 72. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas y delimitadas en el suelo urbano, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías legales, como se indica a continuación: (ver cuadro normativo en adjuntos)</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO: La asignación de usos por áreas de actividad adoptada en el presente Acuerdo, es aplicable a los suelos urbanos y será la que rija para los suelos de expansión urbana, en los respectivos procesos de regulación específica, a través de planes parciales.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el desarrollo de los usos en suelo urbano y de expansión</p>

urbana deberá tenerse en cuenta lo establecido en la resolución 627 de 2006 expedida por el ministerio de ambiente, de acuerdo con los Mapas CG- 03 y CG-04.

PARÁGRAFO TERCERO. Solamente se permiten las actividades industriales (Industrial 2) en suelo urbano de las industrias existentes a la aprobación del presente acuerdo, cumpliendo con los permisos ambientales: Plan de Manejo Ambiental, Permiso de Vertimientos, V demás permisos ambientales requeridos para su funcionamiento. Igualmente, no podrán ampliar construcciones adicionales a los índices permitidos, solamente sobre el predio actual; ni anexar nuevos lotes para su expansión.

Artículo 100. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Es el mecanismo normativo aplicable a los predios urbanizados que se encuentran ubicados en suelos clasificados como urbanos que requieren actuaciones urbanísticas que permitan afianzar las características del sector. Se aplica para zonas que contienen edificaciones que presentan características volumétricas homogéneas, requiriendo que las nuevas actuaciones urbanísticas de construcción se realicen en condiciones análogas a las existentes en el sector, con el fin de consolidar la forma urbana existente.

ARTÍCULO 102. NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA SUELO URBANO. La norma urbanística general aplicable en suelo urbano, conforme a los diferentes tratamientos posibles dentro de las áreas de actividad delimitadas, es la que se presenta en los siguientes cuadros: (...)

2. Tratamiento de Consolidación

(ver cuadro normativo en adjuntos)

PARÁGRAFO PRIMERO: En las Áreas de Actividad Dotacional, el desarrollo por construcción para el uso principal se regirá por la norma correspondiente al uso institucional del Área de Actividad Residencial, en el tratamiento que corresponda. En desarrollos dotacionales o institucionales se ajustará la norma de calidad y de espacios de acuerdo a la norma técnica y norma vigente nacional que regule la materia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En los proyectos de vivienda multifamiliar que se desarrollen en áreas de actividad Residencial 3, la densidad no podrá superar 3 unidades por cada 200 M²

PARÁGRAFO TERCERO: Los retrocesos anteriores o antejardines podrán contar con un cerramiento con una transparencia igual al 90% y no podrán ser cubiertos por ningún tipo de cubierta.

PARÁGRAFO CUARTO: En los proyectos multifamiliares, los estacionamientos para visitantes serán, como mínimo, uno por cada cuatro viviendas.

PARÁGRAFO QUINTO: El número máximo de unidades residenciales, comerciales o mixtas, permitido por cada 200 M², es de tres (3).

PARÁGRAFO SEXTO: La altura a cumbre será, como máximo, de 9,50 metros. Los buitrones o chimeneas no podrán superar esta altura.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El área mínima de cada unidad resultante de aplicar el índice de ocupación del 0,7, altura máxima de tres pisos y voladizo de 0,8 cm sobre vías o fachada principal, será de 130 M², incluidas las zonas comunes.

ARTÍCULO 124. USOS INDUSTRIALES EN SUELO SUB-URBANO INDUSTRIAL.

Corresponden a aquellos en los que se permite la localización de establecimientos destinados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o servicios materiales. Los usos industriales únicamente pueden desarrollarse en la Zona Suburbana, Área de Actividad industrial, localizadas en el suelo suburbano del Municipio y de acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de industria: (...)

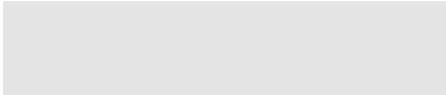
2. Industria 2. Corresponde a la Industria liviana a mediana, de bajo impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

a) Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.

b) Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados. **c)** Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.

d) Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

Corresponden a la Industria 2, las actividades contempladas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU de todas las Actividades Económicas, en las secciones C, D,



E Y F que se presentan en el Anexo No. 3. Clasificación Industrial Internacional Uniforme aplicada a las áreas de actividad industrial en Tenjo.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
12867	EscrituraDePropiedad	09/12/2015	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
50N-20773493	22/08/2023	N/A	BODEGA

Observación

Información tomada de los documentos suministrados.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS DOMAT CON ÁREA DE 6.486.22M2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.12867 DE FECHA 09-12-2015 EN NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTÁ D. C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Según el plano de construcción del predio, se dispone de 21 áreas destinadas al estacionamiento de vehículos y 13 espacios designados para motocicletas. No obstante, durante la visita se pudo observar una zona amplia destinada al estacionamiento de vehículos y motocicletas, donde no se establece claramente la cantidad exacta de espacios para cada tipo de vehículo.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

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

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
------------------	-------	-------------------	--------	-------------------	-------

Estrato	Industrial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El predio se encuentra situado en una zona rural de Tenjo. Se caracteriza por ser un área industrial ubicada en un suelo de desarrollo rural.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	metálica	Estructura reforzada	SI
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	2016	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	RESOLUCION 190 DE 2016				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. Además de esto, la construcción está equipada con una estructura reforzada diseñada para soportar un puente grúa. Según la información proporcionada por el propietario, se invirtieron 150 toneladas de acero en la creación de esta estructura de soporte.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	<p>El predio cuenta con las siguientes dependencias en cada piso:</p> <p>Primer piso Bodega:</p> <ul style="list-style-type: none">- Área de bodega.- Área de oficinas que incluye: sala de espera, recepción, enfermería, 1 baño adaptado para discapacitados, 1 baño para mujeres con duchas, 1 depósito, 1 cocina, 1 vestuario con lockers, 1 baño para hombres con 2 duchas, 5 urinarios, 5 retretes y 9 lavamanos. <p>Segundo piso:</p> <ul style="list-style-type: none">- Oficina.- Sala de juntas.- Cubículos destinados a área comercial y administrativa.- Zona de oficinas.- Cuarto técnico.- 1 baño para hombres.- 1 baño para mujeres con ducha. <p>Tercer piso:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 Oficinas de gerencia, cada una con baño privado.- Sala de juntas.- Oficina de diseñadores.- 1 Oficina sencilla.- Cubículos para áreas comerciales y administrativas. <p>Cuarto piso:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zona destinada a capacitación.- 1 Baño.- Una bodega.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	<p>Los acabados de la construcción en general se aprecian en un buen estado de conservación. Los acabados por dependencia son los siguientes:</p> <p>Primer piso:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bodega: Pisos de cemento, muros con paneles metálicos, techo de teja termoacústica metálica.- Zona de oficinas: Pisos de cerámica, muros con pintura y techo de drywall. Puertas de metal y madera.							

Segundo piso:

- Pisos de cemento y cerámica, muros revestidos y pintados, techo de drywall y placa metálica. Puertas de metal.

Tercer piso:

- Pisos de cemento y cerámica, muros revestidos y pintados, techo de drywall y placa metálica. Puertas de metal.

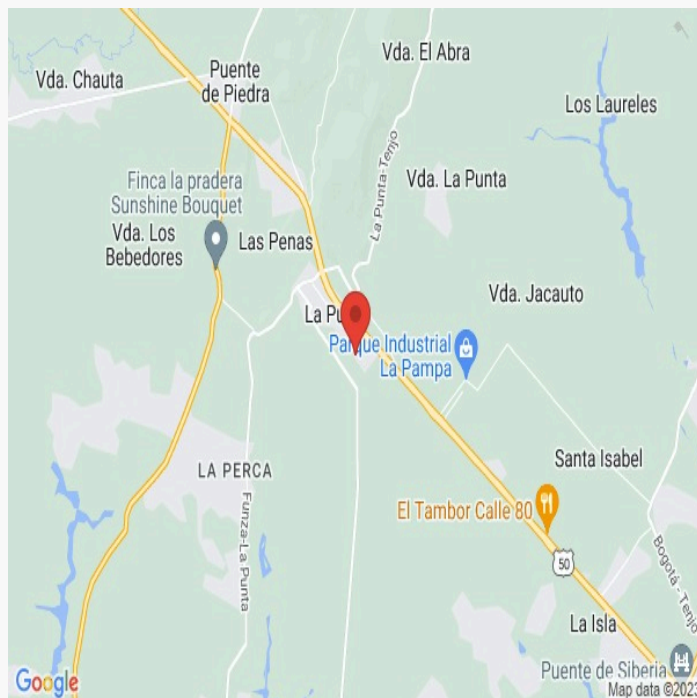
Cuarto piso:

- Pisos de cemento, muros pintados, techo de teja termo acústica metálica. Puertas de metal.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CERTIFICADO: SIN DIRECCION _____ DOMAT S.A.S Autopista Bogota - Medellin Km 11.5 Vereda La Punta, Tenjo - Cundinamarca. | Vda la punta | Tenjo | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.792035
GEOGRAFICAS : 4° 47' 31.326''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.204658
GEOGRAFICAS : 74° 12' 16.7682''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Siberia - Cota	\$15,000,000,000	.95	\$14,250,000,000	3152220389	16186	5040	\$1,500,000	\$7,560,000,000
2	Autopista Medellin	\$9,000,000,000	.95	\$8,550,000,000	3144078274	20000		\$	\$0
3	Vda La Punta	\$5,184,000,000	.95	\$4,924,800,000	3176215155	10368		\$	\$0
4	Puente Piedra	\$3,500,000,000	.95	\$3,325,000,000	3165266248	7232		\$	\$0
Del inmueble						6330			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$6,690,000,000	\$413,320	1.05	.90	0.95	\$390,588
2	\$8,550,000,000	\$427,500	1.05	.90	0.95	\$403,988
3	\$4,924,800,000	\$475,000	1.0	.90	0.90	\$427,500
4	\$3,325,000,000	\$459,762	1.0	1.0	1.00	\$459,762
					PROMEDIO	\$420,459.30
					DESV. STANDAR	\$30,320.12
					COEF. VARIACION	7.21%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$420,459.30	AREA	6330	TOTAL	\$2,661,507,369.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$2,661,507,369.00					

Observaciones:

Las ofertas 1, 2 y 3 se ajustan un 10% en función de su ubicación, la cual se encuentra antes de llegar al peaje vía Bogotá-La Vega.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11417_2archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/siberia/cota/10146890>

2.-<https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCQ-1294127851-lote-en-venta-sector-tenjo-industrial--JM>

3.-https://www.doomos.com.co/de/5597732_venta-de-lotes-en-tenjo.html%7D

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-punta/madrid/7381182>

REPOSICION

BODEGA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1879.49
Area construida vendible	1879.49
Valor M2 construido	\$2,134,341
Valor reposición M2	\$4,011,472,566
Valor reposición presupuesto M2	\$2,134,341
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,134,341
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	3.77 %
Valor reposición depreciado	\$2,053,876
Valor adoptado depreciado	\$2,053,876
Valor total	\$3,860,239,403

Observaciones: Para esta área, se tomó como referencia la tipología de "Bodega : 6

AREA PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	181.94
Area construida vendible	181.94
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$361,802,427
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	3.77 %
Valor reposición depreciado	\$1,913,611
Valor adoptado depreciado	\$1,913,611
Valor total	\$348,162,385

Observaciones: Para esta área, se tomó como referencia la tipología de "Unifamiliar Vis" de la Revista Construdata edición 206.

AREA PISO 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	181.94
Area construida vendible	181.94
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$361,802,427
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	3.77 %
Valor reposición depreciado	\$1,913,611
Valor adoptado depreciado	\$1,913,611
Valor total	\$348,162,385

Observaciones: Para esta área, se tomó como referencia la tipología de "Unifamiliar Vis" de la Revista Construdata edición 206.

AREA PISO 4

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	181.94
Area construida vendible	181.94
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$361,802,427
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	3.77 %
Valor reposición depreciado	\$1,913,611
Valor adoptado depreciado	\$1,913,611
Valor total	\$348,162,385

Observaciones: Para esta área, se tomó como referencia la tipología de "Unifamiliar Vis" de la Revista Construdata edición 206.

ZONA DURA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	2100
Area construida vendible	2100
Valor M2 construido	\$391,730
Valor reposición M2	\$822,633,000
Valor reposición presupuesto M2	\$391,730
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$391,730
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	20
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	35 %
Fito y corvin %	23.64 %
Valor reposición depreciado	\$299,125
Valor adoptado depreciado	\$299,125
Valor total	\$628,162,500

Observaciones: Se tomó como referencia la siguiente tipología: "Vías internas de 4 calzadas con asfalto y separador", de "LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023".

EXPANSION BODEGA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	619
Area construida vendible	619
Valor M2 construido	\$1,420,069
Valor reposición M2	\$879,022,711
Valor reposición presupuesto M2	\$1,420,069
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$852,041
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$784,901
Valor adoptado depreciado	\$784,901
Valor total	\$485,853,719

Observaciones: Se tomó como referencia la siguiente tipología: "Bodega con altura menor a 3 metros", de "LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023". Se le aplicó un ajuste del 40%, dado que esta área no cuenta con baños. La construcción está realizada con paneles metálicos, cerchas metálicas y una cubierta de teja metálica.

BODEGA DE ROLAOS

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	60
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$1,420,069
Valor reposición M2	\$85,204,140
Valor reposición presupuesto M2	\$1,420,069
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$852,041
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$784,901
Valor adoptado depreciado	\$784,901
Valor total	\$47,094,060

Observaciones: Se tomó como referencia la siguiente tipología: "Bodega con altura menor a 3 metros", de "LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023". Se le aplicó un ajuste del 40%, dado que esta área no cuenta con baños. La construcción está realizada con paneles metálicos, cerchas metálicas y una cubierta de teja metálica.

CABINA DE PINTURA 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	128
Area construida vendible	128
Valor M2 construido	\$1,420,069
Valor reposición M2	\$181,768,832
Valor reposición presupuesto M2	\$1,420,069
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$852,041
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$784,901
Valor adoptado depreciado	\$784,901
Valor total	\$100,467,328

Observaciones: Se tomó como referencia la siguiente tipología: "Bodega con altura menor a 3 metros", de "LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023". Se le aplicó un ajuste del 40%, dado que esta área no cuenta con baños. La construcción está realizada con paneles metálicos, cerchas metálicas y una cubierta de teja metálica.

CABINA DE PINTURA 2

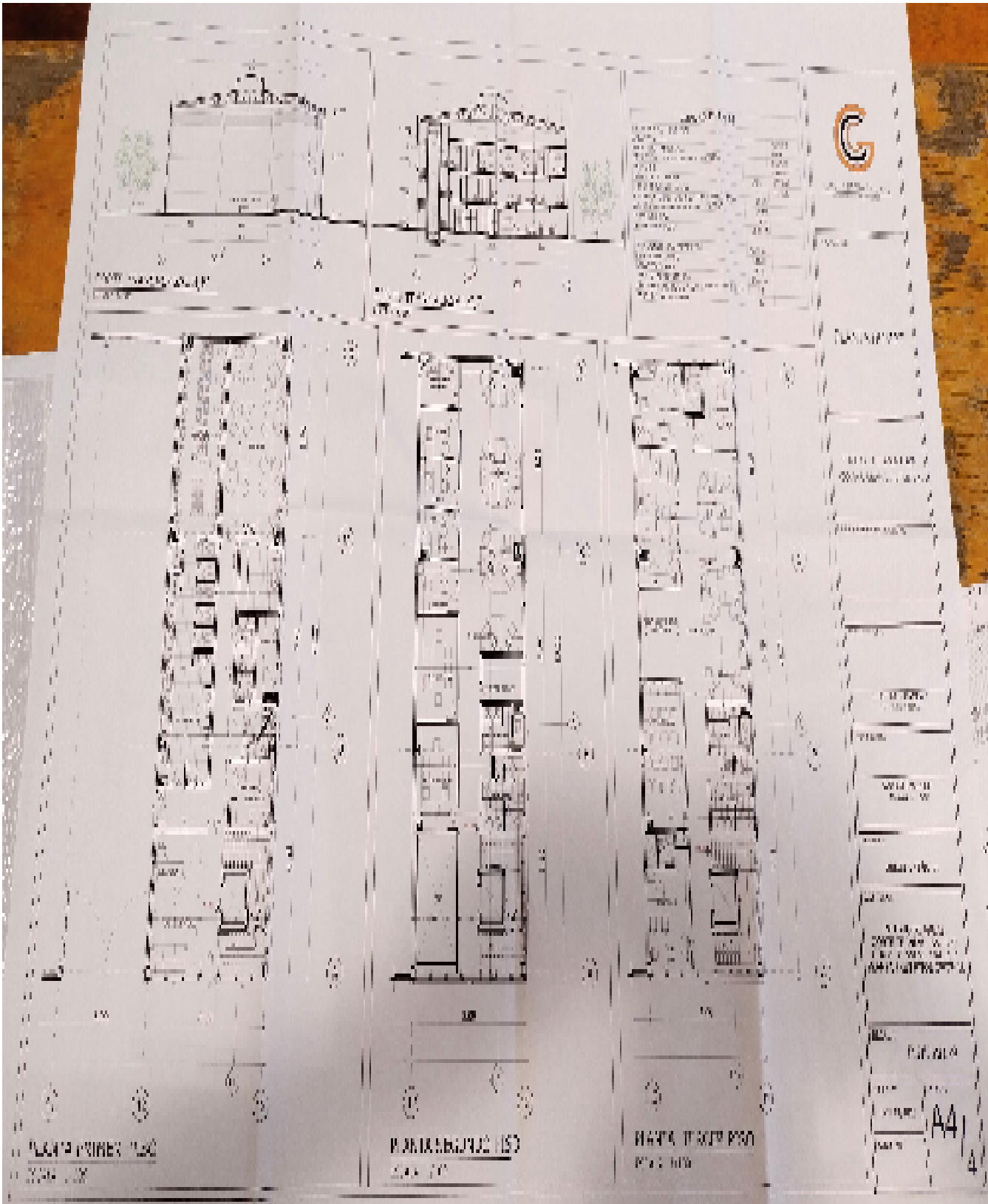
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	97
Area construida vendible	97
Valor M2 construido	\$1,420,069
Valor reposición M2	\$137,746,693
Valor reposición presupuesto M2	\$1,420,069
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$852,041
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$784,901
Valor adoptado depreciado	\$784,901
Valor total	\$76,135,397

Observaciones: Se tomó como referencia la siguiente tipología: "Bodega con altura menor a 3 metros", de "LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023". Se le aplicó un ajuste del 40%, dado que esta área no cuenta con baños. La construcción está realizada con paneles metálicos, cerchas metálicas y una cubierta de teja metálica.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 16

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



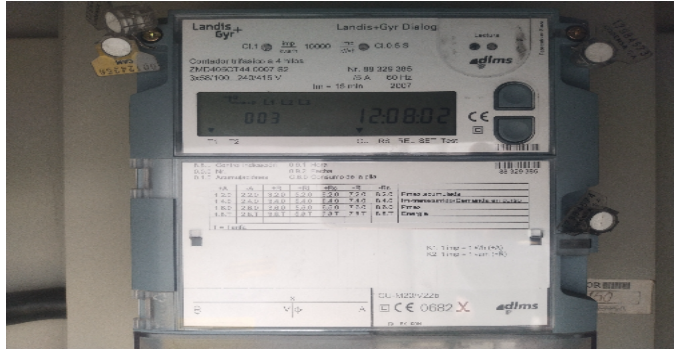
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



FOTOS 16

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Bodega



Bodega



Bodega



FOTOS 16

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



FOTOS 16

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS 16

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Comedor



Comedor



Detalle de acabados



Garaje



Garajes para motosCJ



Contenedor



FOTOS 16

Contenedor



Cuarto de servicio tecnico



Cuarto de servicio tecnico



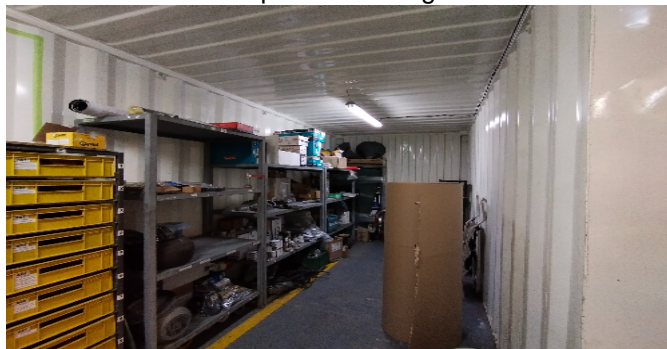
Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



FOTOS 16

Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



Expansión bodega

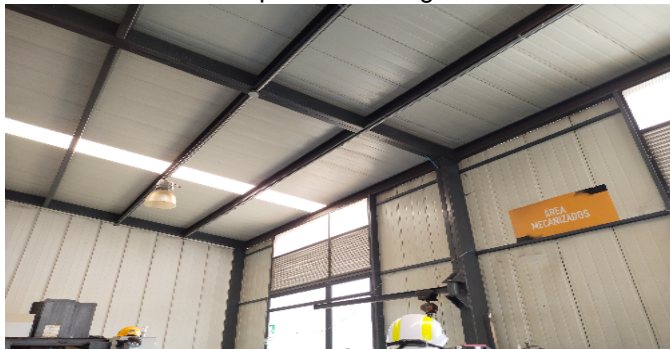


Expansion bodega



FOTOS 16

Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



Expansion bodega



Bodega de rolaos



Bodega de rolaos



Bodega de rolaos



Cabina de pintura 1



FOTOS 16

Cabina de pintura 1



Cabina de pintura 2



Cabina de pintura 2



Cabina de pintura 2



Fachada zona oficinas



Primer piso Recepcion



Primer piso enfermeria



Primer piso Bano discapacitados



FOTOS 16

Primer piso baño de mujeres



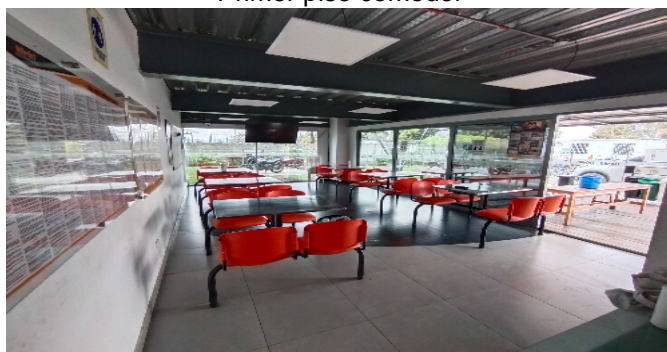
Primer piso aseo



Primer piso cocina



Primer piso comedor



Primer piso comedor



Primer piso baño de hombres



Primer piso baño de hombres



Primer piso baño de hombres



FOTOS 16

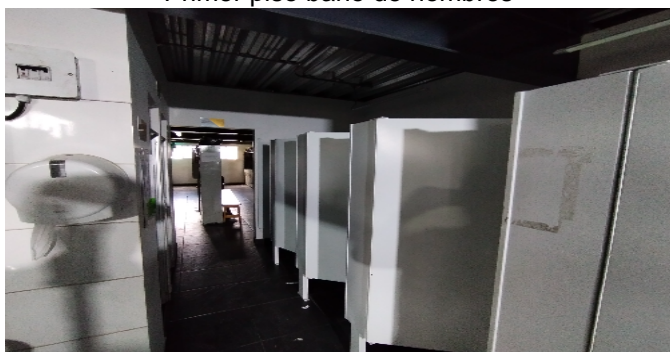
Primer piso baño de hombres



Primer piso baño de hombres



Primer piso baño de hombres



Primer piso Vestier



Primer piso detalle de acabados



Primer piso detalle de acabados



Primer piso detalle de acabados



Primer piso detalle de acabados



FOTOS 16

Primer piso escalera



Segundo piso pasillo



Segundo piso pasillo



Segundo piso baño de mujeres



Segundo piso baño de mujeres



Segundo piso baño de mujeres



149



Segundo piso baño de mujeres

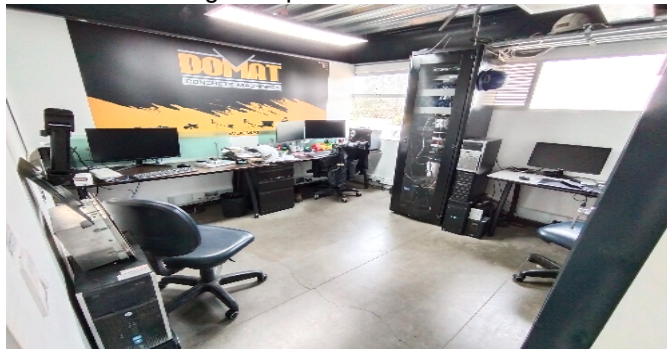


FOTOS 16

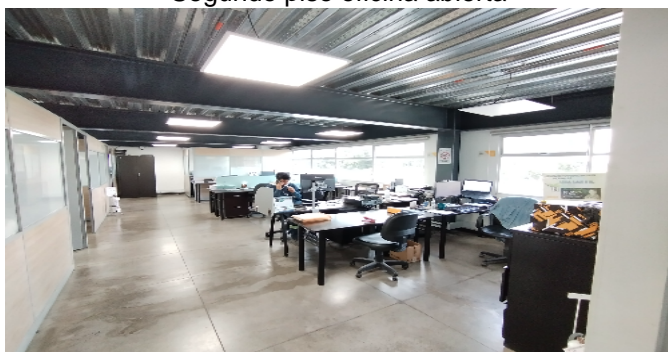
Segundo piso baño de hombres



Segundo piso cuarto tecnico



Segundo piso oficina abierta



Segundo piso oficinas



Segundo piso oficinas



Segundo piso oficinas



Segundo piso oficina



Segundo piso detalle de acabados



FOTOS 16

Escalera



Tercer piso pasillo



Tercer piso oficina de gerencia



Tercer piso baño de hombres



Tercer piso baño de mujeres



Tercer piso baño de hombres



Tercer piso baño de mujeres



Tercer piso baño de mujeres



FOTOS 16

Tercer piso oficina de diseño



Tercer piso oficina abierta



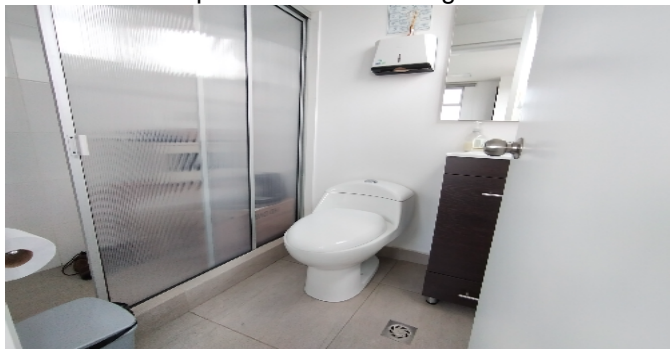
Tercer piso oficina de gerencia 2



Tercer piso oficina de gerencia 2



Tercer piso baño oficina de gerencia 2



Tercer piso oficina de importacion



Tercer piso sala de juntas



Tercer piso sala de juntas



FOTOS 16

Tercer piso detalle de acabados



Tercer piso escalera



Cuarto piso



Cuarto piso



Cuarto piso detalle de acabados



Cuarto piso



Cuarto piso



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO RES_PRG_2023_2560035



PIN de Validación: ae780a20



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae780a20



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae780a20



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae780a20



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ae780a20

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los once (11) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: ae780a20



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Tenjo, 12 septiembre 2022

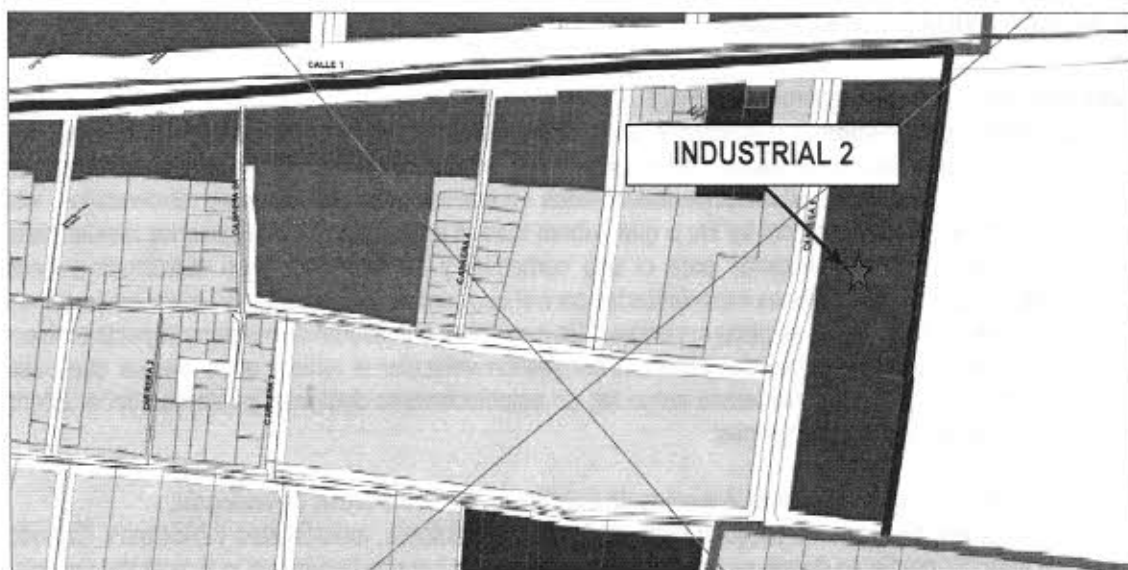
Señora:
MONICA GARZON PEDRAZA
Cel: 3107919171
Email: recepcion@domatltda.com
Tenjo - Cundinamarca

ASUNTO: Solicitud de Concepto de uso de suelo

LA SECRETARIA DE URBANISMO

CERTIFICA:

Que el predio identificado con el número catastral **03-00-0060-001-000**, ubicado en la vereda **LA PUNTA**, de propiedad según copia del certificado de paz salvo del recibo de impuesto predial de 2022, a nombre de **INDUSTRIA NACIONAL DE GASEOSAS S.A. INDEGA S.A.**; por su localización dentro de la cartografía del **ACUERDO MUNICIPAL N°10 DE 2014, "POR EL CUAL SE ADOPTÓ LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT DEL MUNICIPIO DE TENJO, CUNDINAMARCA"**, por su ubicación se encuentra incorporado al área urbana Central del municipio dentro de las siguiente zona:



FUENTE: PLANO CU-01 - ACUERDO MUNICIPAL N°10 DE 2014

**"CAPÍTULO 4
DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD"**

ARTICULO 72. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas y delimitadas en el suelo urbano, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías legales

A CONTINUACION SE DESCRIBE LOS USOS DEL AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL 2.



SUELO URBANO		Ficha NUG - U - 11
LA PUNTA		
Área de Actividad Industrial 2		
Usos		
Uso principal	Comercio y servicios 3.	
Usos compatibles	Ninguno	
Usos condicionados	Industria 2 (Solamente las existentes a la aprobación de este acuerdo y en la conformación predial actual)	
Usos prohibidos	Los demás.	

PARÁGRAFO PRIMERO: La asignación de usos por áreas de actividad adoptada en el presente Acuerdo, es aplicable a los suelos urbanos y será la que rija para los suelos de expansión urbana, en los respectivos procesos de regulación específica, a través de planes parciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el desarrollo de los usos en suelo urbano y de expansión urbana deberá tenerse en cuenta lo establecido en la resolución 627 de 2006 expedida por el ministerio de ambiente, de acuerdo con los Mapas CG- 03 y CG-04.

PARAGRAFO TERCERO. Solamente se permiten las actividades industriales (Industrial 2) en suelo urbano de las industrias existentes a la aprobación del presente acuerdo, cumpliendo con los permisos ambientales: Plan de Manejo Ambiental, Permiso de Vertimientos, y demás permisos ambientales requeridos para su funcionamiento. Igualmente no podrán ampliar construcciones adicionales a los índices permitidos, solamente sobre el predio actual; ni anexas nuevos lotes para su expansión,

❖ NORMATIVIDAD ESPECÍFICA

Uso principal	Comercio y servicios 3.
<p>Comercio y Servicios 3: Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad urbana, rural y regional. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de mediano impacto ambiental, social y urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular el ruido y otros efectos que pueden generar. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Pueden requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje. b) Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas. Cuando el área del predio en donde se desarrolla la actividad no permita la prestación directa del servicio de parqueadero, el propietario del establecimiento deberá garantizar a su clientela la posibilidad de acceder al servicio de parqueadero, en una distancia no superior a tres cuerdas, respecto de la entrada del establecimiento. El acceso a este servicio complementario se garantizará disponiendo de contrato o convenio suscrito entre el establecimiento comercial usuario (el que necesita el servicio de parqueadero para sus clientes) y el establecimiento servidor (el que presta el servicio de parqueadero). c) Requieren de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado. 	



- d) Requiere funcionar en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- e) Pueden generar usos complementarios.
- f) En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- g) En este tipo de establecimientos está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local, sujeta a las disposiciones que sobre horario de atención al público fije la autoridad municipal competente, así como a las restricciones sobre la venta a menores de edad.
- h) Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:

Forma de permanencia	Número de mesas / Barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Clientes sentados en mesa	1	4	$(1,50 * 1,50) = 2,25 \text{ M}^2$
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(3,60 * 1,00) = 3,60 \text{ M}^2$
	1	4 por lado y lado	$(3,60 * 2,00) = 7,20 \text{ M}^2$

- i) No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rocola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), ni máquinas de videojuegos.
- j) No utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.
- k) En los establecimientos que desarrollen actividades propias de este uso, la difusión de música solo se podrá realizar dentro de los niveles auditivos regulados para la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
- l) En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile.
- m) El cargue y descargue de mercancía no deberá hacerse en espacio público y esta actividad no deberá interferir con la movilidad del sector, y se deberá hacer en los horarios establecidos por la autoridad municipal competente para tal fin.

Pertenecen al Comercio y Servicios 3, las siguientes actividades.

- a) Venta de alimentos y bebidas al detal, para consumo diario: Cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad de atención para cien o más comensales simultáneamente).
- b) Venta de bienes no perecederos al detal y al por mayor: Papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías, almacenes por departamentos.
- c) Venta de bienes perecederos al detal y al por mayor: Verdurerías, floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas, alimentos perecederos procesados o sin procesar, supermercados.
- d) Venta de productos farmacéuticos y cosméticos para consumo humano y animal, al detal y al por mayor: Farmacias, tiendas naturistas, almacenes veterinarios.
- e) Venta de productos y/o artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.
- f) Venta de repuestos, partes y herramientas: Ferreterías, almacenes de repuestos y partes para maquinaria, vehículos automotores, motocicletas y bicicletas (no incluye el servicio de taller para mantenimiento y/o reparación).
- g) Venta de productos utilitarios: Maquinaria y equipos, vehículos.





- h) Venta de insumos: de insumos para belleza, de insumos para fabricación de alimentos.
- i) Venta de servicios financieros y de seguros: Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa, oficinas de cambio.
- j) Venta de servicios profesionales: Consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- k) Venta de servicios personales: Gimnasios, salas y/o centros de estética, saunas, baños turcos.
- l) Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, remontadoras de calzado, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, fotocopadoras, internet, telecomunicaciones, marqueterías, vidrierías, floristerías, talabarterías, bicicleterías.
- m) Venta de servicios recreativos: Juegos localizados (en los términos de la Ley 641 de 2001), billares, clubes sociales y deportivos, alquiler de películas y afines; bares (establecimientos cuya actividad principal es la venta de bebidas alcohólicas y la venta de alimentos es complementaria), los bares que corresponden al uso comercial y de servicios del Grupo 2 solo podrán tener una capacidad máxima instalada, para atender simultáneamente a cincuenta clientes sentados y 15 clientes en la barra, si se demuestra la funcionalidad de los espacios y la capacidad de las unidades sanitarias. No hacen parte de los servicios recreativos a que se refiere el presente literal, los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, que son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten, en los términos regulados por el literal a, del Art. 1 del Decreto Nacional 4004 de 2004.
- n) Venta de servicios de hospedaje: Hoteles.
- o) Venta de servicios funerarios: Salas de velación (No incluye hornos de cremación).
- p) Venta de servicios de lavado: Lavanderías y tintorerías.
- q) Servicios con pacto de retroventa y/o consignación de bienes (Casas de empeño).
- r) Centros comerciales, salas de cine, almacenes por departamentos.
- s) Venta de servicios de parqueo de vehículos hasta de 3.5 toneladas.
- t) Centros de culto.
- u) Terminales de transporte público.
- v) Venta de servicios al vehículo: Servitecas, estaciones de servicio, montallantas, servicio eléctrico automotriz, talleres de motos, lavaderos de vehículos automotores de hasta 3.5 toneladas (Puede incluir el uso de parqueadero nocturno, para el mismo tamaño de vehículos).
- w) Venta de servicios técnicos a vehículos: Talleres de mecánica, latonería, pintura y demás servicios automotrices. En estos establecimientos, los servicios se podrán prestar, única y exclusivamente, dentro del local, sin ocupación del espacio y/o la vía pública.
- x) Venta de servicios técnicos: talleres de ornamentación, carpinterías, metalmecánica, aserraderos, carpintería. En estos establecimientos, los servicios se podrán prestar, única y exclusivamente, dentro del local, sin ocupación del espacio y/o la vía pública.

PARÁGRAFO PRIMERO: Con el objeto de prevenir y controlar la contaminación atmosférica y proteger la calidad del aire, en desarrollo de los usos comerciales y de servicios, en las categorías de uso principal, compatible y/o condicionado, en el suelo urbano del municipio de Tenjo, se deberá garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 948 de 1995, en especial en sus artículos 20, 52, 68 y 107, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con el objeto de prevenir y controlar la contaminación ocasionada por emisiones de ruido y ruido ambiental, en desarrollo de los usos comerciales y de servicios, en las categorías de uso principal, compatible y/o condicionado, en el suelo urbano del municipio de Tenjo, se deberá garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 627 de 2006, y demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO QUINTO: Los establecimientos comerciales y de servicios correspondientes a las categorías venta de servicios al vehículo, venta de servicios técnicos a vehículos y venta de servicios técnicos descritos en el presente artículo, que se encuentren localizados en el suelo urbano delimitado mediante el Acuerdo No. 009 de 2011, podrán seguir funcionando, en la categoría de uso condicionado, independientemente del área de actividad en la que se encuentren. El municipio, a través del Departamento Administrativo de





Planeación, la Inspección de Policía, la Secretaría de Medio Ambiente y la Oficina de Saneamiento, deberán implementar medidas que garanticen el uso adecuado del espacio público, disposición y manejo de residuos sólidos, disposición y manejo de combustibles, grasa y aceites, disposición y manejo de pinturas y elementos volátiles al medio ambiente en especial al aire, con el fin de garantizar que dichas actividades no generen afectación, al espacio público, la propiedad privada y la comunidad en general. Aquellos establecimientos que incurran en la indebida ocupación del espacio público, afectación a la propiedad privada, afectación a la movilidad (vehicular y peatonal) y afectación a la comunidad, darán lugar al inicio de procesos sancionatorios por infracción urbanística cuyo resultado podrá ser el cierre, temporal o definitivo, deshabilitando por completo este uso en aquellos predio que no se ajusten a la norma urbanística y ambiental para el desarrollo de las actividades.

Usos compatibles	NINGUNO.
-------------------------	----------

Usos condicionados	Industria 2 (Solamente las existentes a la aprobación de este acuerdo y en la conformación predial actual)
---------------------------	--

2. Industria 2. Corresponde a la Industria liviana a mediana, de bajo impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

- a) Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- b) Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c) Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d) Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

Corresponden a la Industria 2, las actividades contempladas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU de todas las Actividades Económicas, en las secciones C, D, E y F que se presentan en el Anexo No. 3. Clasificación Industrial Internacional Uniforme aplicada a las áreas de actividad industrial en Tenjo.

La presente se expide a solicitud de la señora **MONICA GARZON PEDRAZA** identificada con la C.C. N° 53.140.027 de acuerdo al radicado **No. 2022-1021-004010-2** de fecha 24-05-2022 quien solicita Uso de Suelo del predio con **No Catastral 03-00-0060-001-000**.

Dada en Tenjo Cundinamarca, a los doce (12) días del mes de septiembre de dos mil Veintidós (2022).

Este concepto de uso del suelo, el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del Decreto 2218 de 2015, modificado por el artículo 7° de la Ley 1196 de 2016 señala que "(...) Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas." (Subrayado fuera de texto).






El presente oficio no constituye licencia de construcción en ninguna de sus modalidades ni de adecuación la cual establece el cambio de uso en una edificación, ni permiso para adelantar obras de construcción, ampliación de área construida, modificación y/o demolición, so pena de incurrir en las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, en la Ley 1801 de 2016 (Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) y el Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios

Cordial saludo,


ING. SERGIO ALEJANDRO TORRES LEON
Secretario de Urbanismo

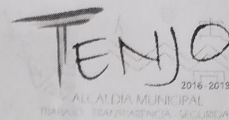

ING. JHÓN ALEXANDER MORA BARÓN
Ingeniero contratista

Proyectado por: Jhon Alexander Mora Barón – ingeniero contratista.
Revisado por: Ing. Sergio Alejandro Torres León - secretario Urbanismo





Departamento de Cundinamarca
Municipio de Tenjo
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION



RESOLUCIÓN No.

190-2016

03 OCT 2016

POR MEDIO DE LA CUÁL SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA COMERCIAL EN UN PREDIO LOCALIZADO EN LA VEREDA LA PUNTA DEL MUNICIPIO DE TENJO.

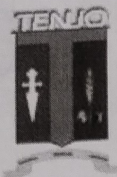
El Director del Departamento Administrativo de Planeación de Tenjo Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial de las consagradas en la Ley 388 de 1997, su Decreto 1547 de 2000, Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios, y el Acuerdo Municipal No.010 del 2014 concordantes,
y

CONSIDERANDO

1. Que el el titular **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, con NIT. 8.600 592.943, Representada Legalmente por el señor **MARTIN ORLANDO PRIETO RODRIGUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.048722, como vocera del **FIDEICOMISO VIVIENDAS PREFABRICADAS LTDA**, identificada con el NIT. No. 860037087-88; representada legalmente por el señor **AQUILES ECHEONA DEL VALLE**, identificado con la C.C. N° 19.079.801 expedida en Bogota D.C, mediante radicado ALC N° 2464 y DAP N° 659 de fecha 5 de Abril de 2016 solicito Licencia de Construcción para el predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0001-0065-000 y matricula inmobiliaria 50N-20773493, ubicado en la Vereda La Punta del Municipio de Tenjo.
2. Que el arquitecto **NESTOR HUGO GAONA ANGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.871.018 expedida en Bogotá y con Matricula Profesional No. A25232003-79871018, Avala el respectivo proyecto, aceptando ser responsable del correspondiente diseño arquitectónico.
3. Que el Ingeniero **CAMILO BAQUERO SANTOS**, identificado con Matricula Profesional No. 25202-64096 CND, Avala el respectivo proyecto, aceptando ser el responsable del correspondiente Calculo y Diseño estructural sujeto a la NSR-10, avalando el respectivo, Diseño y Especificaciones de Materiales.
4. Que el Ingeniero **LUIS ROBERTO ROSAS MARIN**, identificado con Matricula Profesional No. 25202-70230 CND, Avala el respectivo proyecto, aceptando ser el responsable del correspondiente Estudio de Suelos.
5. Que el proyecto presentado cumple con los requisitos y documentación exigidos por el Decreto 4397 de 2006 y el Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios.
6. Que mediante Oficio No. 430 de fecha 12 de Abril de 2016, se expidió acta de Observaciones y Correcciones a la solicitud radicada en ALC N° 2464 y DAP N° 659 de fecha 5 de Abril de 2016.

TRABAJO - TRANSPARENCIA- SEGURIDAD

Calle 3 No. 3 - 86 • Código Postal: 250201 • Teléfonos: 8646471 / 8646806 • Fax: Ext. 102
planeacion@tenjo-cundinamarca.gov.co • www.tenjo-cundinamarca.gov.co
Tenjo - Cundinamarca



Departamento de Cundinamarca
Municipio de Tenjo
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION



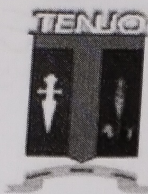
7. Que el proyecto se ha ajustado a los requisitos exigidos por el Departamento Administrativo de Planeación y que mediante radicado No. 4466 de fecha 21 de Junio de 2016 se allegaron los documentos e información solicitado en el acta de Observaciones y Correcciones.
8. Que el respectivo proyecto de Obra Nueva fue revisado, tanto en la parte Técnica como en los documentos presentados por el Técnico Operativo **DAVID FELIPE FERNANDEZ G.** del Departamento Administrativo de Planeación, el cual cumple con los requisitos exigidos para su trámite y aprobación.
9. Que el predio cuenta con la viabilidad del servicio básico de aseo de acuerdo a la certificación No. 043-2015, expedida por EMSERTENJO S.A. E.S.P.
10. Que el predio cuenta con la viabilidad del servicio básico de acueducto de acuerdo a la certificación No. ASB-3064, expedida por AGUAS DE LA SABANA.
11. Que el predio cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, tal como consta en la certificación de disponibilidad definida de servicio, No. 435681456-1 expedida por CODENSA.
12. Que se comunicó a los vecinos del inmueble objeto de la solicitud de Licencia de Construcción para Obra Nueva, en los términos del Decreto 1077 de 2015, sus modificatorios y 4397 de 2006. Sin que a la fecha se presentaran objeciones a la ya mencionada solicitud.
13. Que por lo anterior expuesto.

RESUELVE

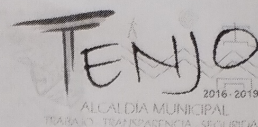
Artículo Primero: Expedir licencia de construcción en la Modalidad de: **OBRA NUEVA PARA UN PROYECTO INDUSTRIAL EN LA VEREDA LA PUNTA DEL MUNICIPIO DE TENJO**, con Rad ALC No. 2464 y DAP No. 659 de fecha 5 de Abril de 2016, para el predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0001-0065-000 y matrícula inmobiliaria 50N-20773493, ubicado en la Vereda La Punta del Municipio de Tenjo. Propiedad de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** con NIT. 8.600.592.943, Representada Legalmente por el señor **MARTIN ORLANDO PRIETO RODRIGUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.048722, como vocera del FIDEICOMISO **VIVIENDAS PREFABRICADAS LTDA**, identificada con el NIT. No. 860037087-88; representada legalmente por el señor **AQUILES ECHEONA DEL VALLE**, identificado con la C.C. No. 19.079.801 expedida en Bogotá D.C, siendo responsable de los Planos de Diseño Arquitectónico el Arquitecto **NESTOR HUGO GAONA ANGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.871.018 expedida en Bogotá y con Matrícula Profesional No. A25232003-79871018 y aceptando ser el responsable y avalando el respectivo proyecto estructural y especificaciones de materiales el **CAMILO BAQUERO SANTOS**, identificado con Matrícula Profesional No. 25202-64096 CND, y aceptando ser el responsable del estudio de suelos el Ingeniero **LUIS ROBERTO ROSAS MARIN**, identificado con Matrícula Profesional No. 25202-70230 CND. La presente Licencia de Construcción debe cumplir con los siguientes parámetros:

TRABAJO – TRANSPARENCIA- SEGURIDAD

Calle 3 No. 3 – 86 • Código Postal: 250201 • Teléfonos: 8646471 / 8646806 • Fax: Ext. 102
planeacion@tenjo-cundinamarca.gov.co • www.tenjo-cundinamarca.gov.co
Tenjo - Cundinamarca



Departamento de Cundinamarca
Municipio de Tenjo
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION



CUADRO DE AREAS	
AREA DEL LOTE	6486,22
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	1879,49
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	181,94
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO	181,94
TOTAL AREA CONSTRUIDA	2243,78
PARQUEOS EXIGIDOS 1X C/D 100 M2 CONSTRUIDOS	20
PARQUEOS PROPUESTOS	22
ALTURA PROPUESTA	13,86
INDICE DE OCUPACION	28,98

Artículo Segundo: Ordénese cancelar los derechos por Licencia de Construcción que corresponden a (\$ 22.982.⁰⁰) x m2 igual a \$ **51.566.552.00** por un área total construida igual a 2243.78 m2 de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Municipal No.015 de Octubre 04 de 2013, "Por el cual se compilan las normas vigentes en materia tributaria aplicables en el municipio de Tenjo, se modifican algunos Artículos y se dictan otras disposiciones", Así mismo teniendo en cuenta que al momento de la radicación se le aplico el valor de radicación comercial correspondiente a \$ 634.297.00 y el valor que le aplica es Industrial más de 1001 m2 equivalente a \$ 689.454.00, por tal razón se suma el valor de la diferencia, la cual es \$ **55.157.00**, por lo cual el valor total a cancelar por derechos de Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva es \$ **51.621.709** (CINCUENTA Y UN MILLON SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE).

Parágrafo primero: Que el titular de la solicitud mediante Recibo Universal N° 2016000832 fecha 5 de Abril de 2016 cancelo el valor correspondiente a radicación del proyecto por un valor de \$634.297°°.

Artículo Tercero: En virtud al Uso del Suelo aplicable al predio objeto del Licenciamiento y para desarrollar cualquier actividad industrial, teniendo en cuenta; que el proyecto debe garantizar la auto prestación del servicio para el manejo y disposición de aguas servidas lo cual no pueden generar vertimientos, y teniendo en cuenta que dentro de la jurisdicción del Municipio de Tenjo no se pueden establecer industrias contaminantes; el proyecto deberá contar con la respectiva viabilidad de uso del suelo para el desarrollo de la actividad; por lo cual el titular de la licencia y/o el responsable del desarrollo de la actividad (persona natural o jurídica) deberá presentar previamente al inicio del ejercicio de la actividad el correspondiente Plan de Manejo Ambiental de acuerdo a la categoría y complejidad de la actividad industrial o comercial a desarrollar y deberá contar con el respectivo concepto ambiental favorable al Plan de Manejo Ambiental para la operación de la industria; de igual manera deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico y Ambiente máximo cada 6 meses informes periódicos de implementación, aplicación y desarrollo de todos los lineamientos ambientales exigidos de acuerdo a la actividad desarrollada debido a la categoría del proyecto, so pena de iniciar el trámite administrativo correspondiente por contra versión a la norma ambiental vigente e infracción a la norma urbanística teniendo en cuenta lo determinado en el artículo 1 de la Ley 810 del 13 de junio de 2003 la cual establece "Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contra versión a las normas de uso del suelo".

Parágrafo Primero. Con el objeto de prevenir y controlar la contaminación atmosférica y proteger la calidad del aire, en desarrollo de usos industriales y/o comerciales, en las categorías de uso principal, compatible y/o



Departamento de Cundinamarca
Municipio de Tenjo
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION



condicionado, en suelo rural suburbano del Municipio de Tenjo, se deberá garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Nacional No. 948 de 1995 (Reglamento de Protección y Control de la Calidad del Aire) y demás norma que lo modifiquen, adicione o sustituyan.

Parágrafo Segundo. Con el objeto de prevenir y controlar la contaminación ocasionada por emisiones de ruido y ruido ambiental, en desarrollo de los usos industriales y/o comerciales, en la categoría de usos principal, compatible y/o condicionado, en suelo rural suburbano del municipio de Tenjo, se deberá garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial No. 627 de 2006 (Norma Nacional de Emisión de Ruido y Ruido Ambiental) y demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo Cuarto: Una vez se inicie la construcción, las actividades de cargue y descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, concretos y agregados de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación, serán responsabilidad directa del propietario del proyecto y deberá ejecutarlas en acatamiento de la normativa legal vigente para tal fin.

Artículo Quinto: Los muros laterales visibles y las culatas de la construcción deberán tener un tratamiento de acabado arquitectónico.

Artículo Sexto: La presente Resolución no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

Artículo Séptimo: Para cualquier reforma o adición al plano aprobado se deberá solicitar la respectiva aprobación ante esta oficina presentando los nuevos planos. – Si no fuere así o si la construcción se inicia sin respetar los paramentos existentes, o se incurre en alguna falta o contravención a lo señalado en la presente Resolución y a las normas urbanísticas establecidas por la Ley 388 de 1997, el propietario incurrirá en las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, en la Ley 810 de 2003 y el Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios.

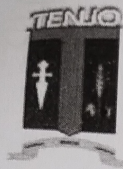
Artículo Octavo: El titular de esta Licencia tiene la obligación de realizar controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes.

Artículo Noveno: El titular de la licencia de construcción, está obligado a instalar y mantener un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública, en el cuál se deberá indicar claramente:

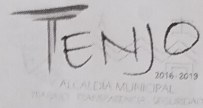
- Clase de Licencia.
- Número de Licencia y entidad que la expidió.
- Dirección del inmueble.
- Vigencia de la Licencia.
- Nombre del titular de la Licencia.
- Tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia al uso, número de metros cuadrados de construcción y altura total de la edificación.

TRABAJO – TRANSPARENCIA- SEGURIDAD

Calle 3 No. 3 – 86 • Código Postal: 250201 • Teléfonos: 8646471 / 8646806 • Fax: Ext. 102
planeacion@tenjo-cundinamarca.gov.co • www.tenjo-cundinamarca.gov.co
Tenjo - Cundinamarca



Departamento de Cundinamarca
Municipio de Tenjo
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION



Este aviso deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, debiendo permanecer durante todo el tiempo de ejecución de la misma.

El titular de la Licencia velará porque la construcción no afecte de manera alguna la salubridad y la seguridad de las personas, ni la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del Espacio Público existentes en el sector y por lo tanto será el directo responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros como resultado de las obras autorizadas, en caso de que se presenten responderá de conformidad con las normas civiles que regulan la materia; para tal fin se deberán aplicar todas las medidas de seguridad necesarias tales como avisos de peligro, inicio de obra, final de obra, así como el respectivo cerramiento provisional, contemplado en el artículo 2.26.1.2 del Decreto 1077 de 2015, y de ser necesario, se deberá solicitar ante la autoridad competente, la autorización para la ocupación del espacio público.

Artículo Decimo: En la obra se deberá dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de construcción aportadas en la solicitud, así como las características y propiedades de los materiales que se usarán en la obra. Así como tomar todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la seguridad de los peatones y los vehículos, de igual manera se deberá coordinar con las diferentes entidades del orden municipal la ejecución de las obras, con el fin de garantizar que las mismas se realicen sin causar perjuicios en la prestación de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas y teléfonos, ni traumatismos en la movilidad (peatonal y vehicular).

Artículo Decimo Primero: La presente Licencia tiene una vigencia máxima de (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá presentarse treinta (30) días calendario antes de su vencimiento, siempre y cuando se verifique por parte de la Oficina Asesora de Planeación la iniciación de la obra.

Artículo Décimo Segundo: El propietario está en la obligación de solicitar el punto de agua para el desarrollo de la obra, el cual se tramitará en la Empresa de Servicios Públicos Aguas de la Sabana.

Artículo Décimo Tercero: El sistema estructural diseñado en los planos arquitectónicos y estructurales aprobados mediante la presente Resolución será responsabilidad del Arquitecto, el Ingeniero y del propietario, por lo tanto la construcción se debe ceñir a lo establecido por la norma sismorresistente.

Artículo Décimo Cuarto: Los propietarios o poseedores de predios que efectúen mejoras o ampliaciones de construcción tienen la obligación de comunicarlo a la oficina de catastro del Departamento de Cundinamarca. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi). De Acuerdo a la Ley 14 de 1983.

Artículo Décimo Quinto: Es obligación mantener la licencia y los planos aprobados en la obra, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo Décimo Sexto: NOTIFIQUESE personalmente el contenido de la presente resolución a **VIVIENDAS PREFABRICADAS LTDA**, identificada con el NIT. No. 860037087-88; representada legalmente por el señor **AQUILES ECHEONA DEL VALLE**, identificado con la C.C. N° 19.079.801 expedida en Bogotá D.C., y/o **JEISON ALBERTO PEÑA**, identificado con la C.C. N° 1.014.244.193, en los términos previstos

TRABAJO – TRANSPARENCIA- SEGURIDAD

Calle 3 No. 3 – 86 • Código Postal: 250201 • Teléfonos: 8646471 / 8646806 • Fax: Ext. 102
planeacion@tenjo-cundinamarca.gov.co • www.tenjo-cundinamarca.gov.co
Tenjo - Cundinamarca