

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-080		

ACNB-11039-2021

Chía 8 de febrero de 2021

Señores

CREPES Y WAFFLES S.A.

Dirección: Carrera 20 No. 164A-05

Email: gerenciataxcw@crepesywaffles.com - camila.diaz@crepesywaffles.com - olga.fernandez@crepesywaffles.com - luzmarina.diaz@crepesywaffles.com - ivan.yepes@crepesywaffles.com - dpublico@pgplegal.com.

Bogotá D.C.

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 001 del 10 de enero de 2017 – Accesos Norte de Bogotá – ACCENORTE S.A.S.

ASUNTO: Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-10919-2021** de fecha **22 de enero de 2021**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-10919-2021** de fecha **22 de enero de 2021** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-10921-2021** de fecha **22 de enero de 2021**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **CITE**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0153-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-523181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-080**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.”, mediante los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación gerenciataxcw@crepesywaffles.com, camila.diaz@crepesywaffles.com, olga.fernandez@crepesywaffles.com, luzmarina.diaz@crepesywaffles.com, ivan.yepes@crepesywaffles.com, el día **22 de enero de 2021** y con certificado de entrega del día **22 de enero de 2021**. Asimismo, se remitió directamente a la dirección física indicada en el Certificado de Existencia y Representación Legal, recibida el **25 de enero de 2021**, y por último, se remitió mediante correo Certificado Nacional con Guía de Transporte No. **RA298416059CO**, la cual fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado 472 el día **22 de enero de 2021**, con fecha de entrega el día **26 de enero de 2021**.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-080		

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

AVISO

La Sociedad ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos por el proyecto, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020, expidió el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-10919-2021** de fecha **22 de enero de 2021**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-10919-2021** de fecha **22 de enero de 2021**, “*Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio Rural denominado CITE, ubicado en la Vereda Fusca, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional 25-175-00-00-00-0006-0153-0-00-00-0000 y la Matrícula Inmobiliaria número 50N-523181 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es ANB-1-080, de la Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía).*”, se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, Zona de Terreno que se segregará del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial No. **ANB-1-080** de fecha 1 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **SEICIENTOS DIECISIETE COMA SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (0 Ha 617,67 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K2+635,11 D** y final **K2+699,05 D**, la cual hacen parte de un predio Rural denominado **CITE** ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0153-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-523181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-080**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-10921-2021** de fecha **22 de enero de 2021**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-080	

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-10919-2021** de fecha **22 de enero de 2021**

FIJADO EN LA PÁGINA WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI Y DE ACCENORTE S.A.S. Y EN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ACCENORTE S.A.S.

FIJADO EL 08 DE FEBRERO DE 2021 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 12 DE FEBRERO DE 2021 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: REEB – Coordinador

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.

Copia: Archivo

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-080		

ACNB-10919-2021

Chía (Cundinamarca), 22 de enero de 2021

Señores

CREPES Y WAFFLES S.A.

Dirección: Carrera 20 No. 164A-05

Email: gerenciataxcw@crepesywaffles.com, camila.diaz@crepesywaffles.com,
olga.fernandez@crepesywaffles.com, luzmarina.diaz@crepesywaffles.com,
ivan.yepes@crepesywaffles.com

Bogotá D.C.

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP IP No. 001 del 10 de enero de 2017 - "Accesos Norte de la Ciudad de Bogotá".

Asunto: Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **CITE**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0153-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-523181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-080**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

Respetados señores:

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través de la Resolución No. **673** del **12 de mayo de 2016**, modificada por la Resolución No. **1694** del **15 de noviembre de 2019** y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "**Accesos Norte de la Ciudad de Bogotá**".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés Social, la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP IP No. 001 del 10 de enero de 2017 - "Accesos Norte de la Ciudad de Bogotá".

Que mediante, el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245**

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-080	

(Bogotá) y la Caro - (Chía), conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno a segregarse del predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-1-080**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **SEICIENTOS DIECISIETE COMA SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (0 Ha 617,67 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K2+635,11 D** y final **K2+699,05 D**, la cual hace parte de un predio Rural denominado **CITE**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0153-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-523181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-080**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$498.861.420) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040**, de fecha **09 de noviembre de 2020**.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-080		

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0,061767	\$ 7.870.000.000	\$ 486.106.290,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Cerramiento Frontal	m	54,27	\$51.000	\$ 2.767.770,00
M2 - Cerca en Malla eslabonada	m	5,53	\$45.000	\$ 248.850,00
M3 - Portón Metálico	Un	1	\$1.645.000	\$ 1.645.000,00
M4 - Cerca lindero Norte	m	8,65	\$46.000	\$ 397.900,00
M5 - Acceso en recebo	m²	193,31	\$3.000	\$ 579.930,00
M6 - Caseta	m²	20,56	\$260.000	\$ 5.345.600,00
M7 - Zona de sanitario	m²	2,43	\$537.000	\$ 1.304.910,00
M8 - Zona dura	m²	8,43	\$19.000	\$ 160.170,00
M9 - Aviso (Traslado)	Un	1	\$45.000	\$ 45.000,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Papiros	Un	6	\$20.000	\$ 120.000,00
Gazania	Un	1	\$20.000	\$ 20.000,00
Bella Helena	Un	6	\$20.000	\$ 120.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$498.861.420,00

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

Cabe resaltar que la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, actuando como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI, una vez aceptada la presente oferta de compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Igualmente, la ANI dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que alguno de los titulares del derecho de dominio del inmueble sea reportado en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Asimismo, el valor comercial de las franjas objeto de oferta se determinaron teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por enajenación voluntaria, la Agencia Nacional de Infraestructura a través de ACCENORTE S.A.S., efectuó el cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia así:

Por daño emergente se tasó un valor total de **SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS (\$6.535.146,71) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS (\$6.535.146,71) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	\$498.861.420,00
NOTARIADO	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24, Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ÍTEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$36.000,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$1.496.584,26
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$377.831,01
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$2.380.415,27
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)	
Porcentaje aplicable	50%
ÍTEM	VALOR
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$ 877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$ 1.551.459,02
Tasa de registro - folio de matricula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 2.494.307,10
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 4.073.266,12
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 81.465,32
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 6.535.146,71

No se evidencia que se afecte ninguna actividad económica sobre la faja de terreno objeto de avalúo, razón por la cual, no es susceptible de que se calcule **ninguna indemnización por concepto de lucro cesante.**

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión, ante lo cual la sociedad **ACCENORTE S.A.S.** les solicita otorgar **PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA** sobre las zona requerida y descrita en éste documento.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-080	

Será obligación legal de esta Sociedad, dar inicio al proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos 30 días hábiles después de la notificación de la oferta formal de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Así mismo el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el pago del predio para la expropiación judicial se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta oferta.

Según el estudio de títulos de fecha **1 de julio de 2020**, el propietario del predio que se requiere es la sociedad **CREPES Y WAFFLES S.A.** identificada con **NIT. 860.076.919-1**

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicación identificada bajo consecutivos **5143.013ANI-OP-2718-2020** del **27 de octubre de 2020** y **5143.013ANI-OP-3185-2020** del **22 de diciembre de 2020**.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Acompaña para su conocimiento copia de la ficha predial, del plano Predial y del avalúo comercial del predio a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **310 858 1706**, donde serán atendidos por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**, correo electrónico r.echavarría@accenorte.co, Coordinador Jurídico del Proyecto.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,
OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2021.02.02 18:42:26 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de **ACCENORTE S.A.S.**

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

Proyectó: REEB – Coordinador

Revisó y aprobó: CCAG– Directora Jurídica

Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.

Copia: Archivo



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GCSP-F-185
VERSIÓN: 001
FECHA: 18/02/2015

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO: FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN: ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
CONTRATO No.: 001 de 10 de enero de 2017
PREDDIO No.: ANB-1-080
ABSCISAS: INICIAL K2+635;11 D FINAL K2+699;05 D

UNIDAD FUNCIONAL: 1. Ampliación Carrera Séptima
SECTOR O TRAMO: Carrera Séptima
MARGEN: Derecha
LONGITUD EFECTIVA: 63,94 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO: CREPES Y WAFFLES S.A.
DOCUMENTO DE ID.: 860076919-1

DIRECCIÓN: CITE
NÚMERO DE TELÉFONO: 3016549931
E-MAIL: N/A
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CITE

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-523181
NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25-175-00-00-00-00006-0153-0-00-00-0000

VEREDA / BARRIO: Fusca
MUNICIPIO: Chía
DEPARTAMENTO: Cundinamarca
PREDDIO REQUERIDO PARA: Ampliación

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: Residencial
TOPOGRAFÍA: 0% - 7% Plana

LINDEROS LONGITUD COLINDANTES
NORTE: 8,65 m | SKANDIA HOLDING DE COLOMBIA S.A. (ANB-1-080A) (P25-P1)
SUR: 10,64 m | BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (ANB-1-079) (P17-P20)
ORIENTE: 64,29 m | MISMO PROPIETARIO (AREA SOBRANTE) (P1-P17)
OCIDENTE: 64,00 m | CARRERA SÉPTIMA (P20-P25)

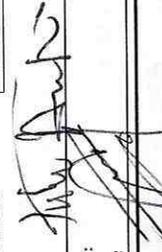
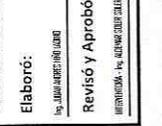
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD
Papiros	6		Un
Gazania	1		Un
Bella Helena	6		Un

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA		
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0,00	m ²
ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Cerramiento frontal en malla eslabonada de 2 m de alto, soportada en postes de concreto. Cuenta en la parte superior con 2 hilos de alambre de puas.	54,27	m
M2	Cerca en malla eslabonada metálica de 1,50 m de alto soportada en postes de concreto con 2 hilos en alambre de puas	5,53	m
M3	Ponton metálico de 2 hojas y puerta peatonal soportado en vigas de concreto de 0,25 m x 0,25 m con 2 m de alto. Soporte adicional en tubo metálico de 2,5", Hojas de 2,8m y 2,30 de ancho, puerta de 0,60m de ancho, todas de 1,90m de alto.	1	Un
M4	Cerca lindero norte en malla eslabonada soportada en postes de concreto, cuenta con 6 hilos de alambre de puas entrelazados con la malla	8,65	m
M5	Acceso en recebo	193,31	m ²
			SI / NO
	¿Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?		No
	¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?		No
	¿Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No
	¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?		No
	¿De acuerdo al Estudio de Títulos, la franja que estipula el Decreto 2770 debe adquirirse?		No

FECHA DE ELABORACIÓN: 1/07/2020
Elaboró: [Firma]
Revisó y Aprobó: [Firma]

ÁREA TOTAL TERRENO: 0 Ha 6400,00 m²
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 0617,67 m²
ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0000,00 m²
ÁREA SOBRANTE: 0 Ha 5782,33 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA: 0 Ha 0617,67 m²

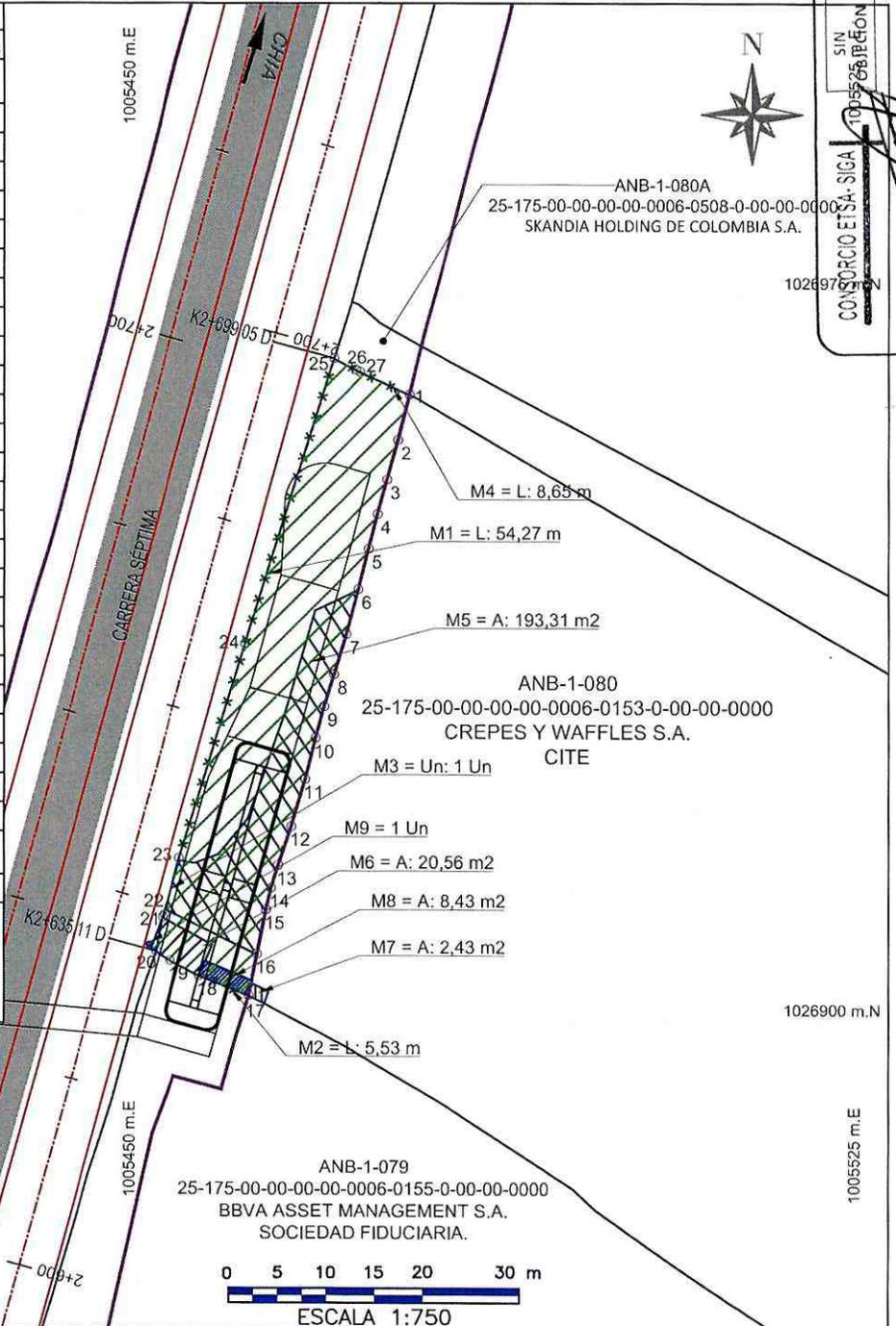
CONSORCIO E.T.S.A. - SICA
REVISADO: [Firma]
FECHA: 21/01/2024

 Accenorte Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185
		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
PROCESO		FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015
FORMATO					
PROYECTO DE CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 de 10 de enero de 2017 PREDIO No. ANB-1-080 ABSISAS INICIAL K2+635,11 D FINAL K2+699,05 D					
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO CREPES Y WAFFLES S.A. DOCUMENTO DE ID. 860076919-1					
VEREDA / BARRIO Fusca MUNICIPIO Chia DEPARTAMENTO Cundinamarca PREDIO REQUERIDO PARA Ampliación		CLASIFICACIÓN DEL SUELO Rural ACTIVIDAD ECONÓMICA Residencial TOPOGRAFÍA 0% - 7% Plana		DIRECCIÓN CITE NÚMERO DE TELÉFONO 3016549931 E-MAIL N/A DIRECCIÓN DEL PREDIO CITE	
LINDEROS NORTE 8,65 m SKANDIA HOLDING DE COLOMBIA S.A. (ANB-1-080A) [P25-P1] SUR 10,64 m BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (ANB-1-079) [P17-P20] ORIENTE 64,29 m MISMO PROPIETARIO (ÁREA SOBANTE) [P1-P17] OCCIDENTE 64,00 m CARRERA SEPTIMA [P20-P25]		COLINDANTES MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-523181 NÚMERO PREDIAL NACIONAL 25-175-00-00-00-0006-0153-0-00-0000		UNIDAD FUNCIONAL 1. Ampliación Carrera Séptima SECTOR O TRAMO Carrera Séptima MARGEN Derecha LONGITUD EFECTIVA 63,94 m	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCIÓN CANT. DENS. UNIDAD					
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ÍTEM NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA TOTAL ÁREA CONSTRUIDA 0,00 m ²					
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS ÍTEM MEJORATARIO: WILSON MONTOYA C.C. 3.157.227					
M6	Caseta con cubierta en teja de zinc soportada en vigas de madera, cerramiento en tablon de madera, malla eslabonada y steel deck, anclada a piso en placa de concreto de 0,10m de espesor. Interior con separación en lamina metalica, puerta de dos hojas en madera cada una de 1,70m de ancho x 1,90 m de alto con soportes en parales de madera.		20,56	m ²	
M7	Zona de sanitario y orinal en estructura metalica, cubierta en teja de fibrocemento y cerramiento en lamina metalica.		2,43	m ²	
M8	Anclado a placa de concreto de 0,10m de espesor.		8,43	m ²	
M9	Zona dura de circulación en concreto pobre Aviso en tubo metalico de 2" (Traslado)		1,00	Un	
¿Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público? ¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001? ¿Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? ¿Aplica informe de análisis de Área Remanente? ¿De acuerdo al Estudio de Títulos, la Franja que estipula el Decreto 2770 debe adquirirse?					
FECHA DE ELABORACIÓN 1/07/2020					
Elaboró:  Revisó y Aprobó:  MEMORIA - 4 - JUNIO 2018					
OBSERVACIONES: ÁREA TOTAL TERRENO 0 Ha 6400,00 m ² ÁREA REQUERIDA 0 Ha 0617,67 m ² ÁREA REMANENTE 0 Ha 0000,00 m ² ÁREA SOBANTE 0 Ha 5782,33 m ² ÁREA TOTAL REQUERIDA 0 Ha 0617,67 m ²					

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1026964,53	1005478,03	4,87
2	1026959,81	1005476,82	4,24
3	1026955,72	1005475,70	3,73
4	1026952,13	1005474,72	3,70
5	1026948,55	1005473,80	4,32
6	1026944,36	1005472,74	4,78
7	1026939,75	1005471,46	4,35
8	1026935,59	1005470,19	3,45
9	1026932,28	1005469,19	3,37
10	1026929,03	1005468,32	4,33
11	1026924,84	1005467,24	5,09
12	1026919,96	1005465,82	4,27
13	1026915,91	1005464,47	2,45
14	1026913,56	1005463,75	2,32
15	1026911,30	1005463,24	4,68
16	1026906,71	1005462,34	4,35
17	1026902,45	1005461,47	5,53
18	1026904,46	1005456,32	3,38
19	1026906,00	1005453,31	1,74
20	1026906,98	1005451,88	3,61
21	1026910,52	1005452,54	0,32
22	1026910,78	1005452,73	6,02
23	1026916,61	1005454,27	23,21
24	1026938,80	1005461,06	30,84
25	1026968,25	1005470,22	2,58
26	1026967,06	1005472,50	0,47
27	1026966,86	1005472,93	5,60

ÁREA REQUERIDA m² : 617,67

SISTEMA DE REFERENCIA:
 DATUM: MAGNA - SIRGAS
 ORIGEN: CUNDINAMARCA CHÍA 2009
 PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS
 ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1995,4



CONSORCIO E.T.S.A. SICA SIN
1005525 m.E
REVISADO: [Signature]
FECHA: 21/01/2021

CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017

REVISIÓN: 0

CONVENCIONES	
CALZADA VÍA PROYECTADA	— LINEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	- - - - - ÁREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	- - - - - ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	▨ ÁREA REMANENTE
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	▨ CONSTRUCCIÓN ANEXA
CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	▨ PASTO / PRADO
QUEBRADA	— ÁRBOL
RONDA HÍDRICA	— CERCA VIVA
LINDERO	— CERCA / CERRAMIENTO



DISEÑO Y CALCULO:
 JULIAN ANDRES NIÑO LADINO
 M.P. 25222-294333 CND

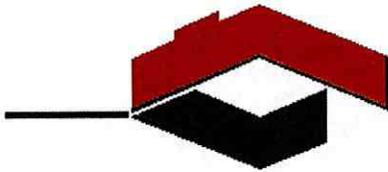
PROPIETARIO:
 CREPES Y WAFFLES S.A.

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
0 Ha 6400,00 m ²	0 Ha 617,67 m ²	0 Has 0.000,00 m ²	0 Ha 5782,33 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.: 01/07/2020
 ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 1
 SECTOR: CARRERA SÉPTIMA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25-175-00-00-00-0006-0153-0-00-00-0000
 FICHA GRÁFICA No. ANB-1-080



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SIN
OBJECION

CONSORCIO EISA-SIGA

REVISADO:
FECHA:

21/01/2021

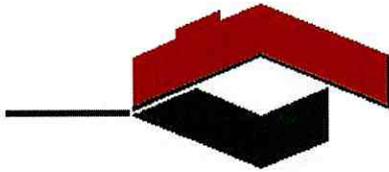
INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-080	2020	CPR-040
FECHA	:	09 de Noviembre de 2020	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	CARRERA SÉPTIMA - LA CARO	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	:	CREPES Y WAFFLES S.A.	
Dirección	:	CITE	
Abscisa área requerida	:	Abscisa inicial: K2 + 635,11 D Abscisa final: K2 + 699,05 D	
Matrícula Inmobiliaria	:	50N-523181	
Fecha Visita	:	18 de Agosto de 2020	
Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA ALBERTO PINZÓN ROMERO - RAA AVAL - 79912123	
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN			
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver artículo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C 1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.).			
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
AVALÚO TOTAL			\$498.861.420,00
NOTARIADO Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)			
ÍTEM		VALOR	
Porcentaje		100%	
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)			\$36.000,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)			\$1.496.584,26
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)			\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)			\$342.000,00
I.V.A. (19%)			\$377.831,01
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.			\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL			\$2.380.415,27
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)			
Porcentaje aplicable		50%	
ÍTEM		VALOR	
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$		877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$		1.551.459,02
Tasa de registro - folio de matricula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$		10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$		16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$		2.494.307,10
SUBTOTAL REGISTRO	\$		4.073.266,12
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$		81.465,32
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$		6.535.146,71



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO EISA-SIGA
SIN OBJECCION

REVISADO: 
FECHA: 21/01/2021

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-080	2020	CPR-040
-------------------	------------------	-------------	----------------

OBSERVACIONES:

a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 1299 del 11 de febrero de 2020, y la Resolución N°6610 de mayo 27 de 2019, modificada por la Resolución N°6713 de mayo 28 de 2019 y la Circular N°3821 de 2019, expedidas por SNR. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$49.200,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$57.900,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$65.800,00.

c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.

f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.

h. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

2. IMPUESTO PREDIAL

CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 0,00	0%	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			\$ 0,00

OBSERVACIONES:

a. El concepto de Impuesto Predial, NO se liquida de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N°0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento y la copia de los documentos suministrados por parte de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

TOTAL DAÑO EMERGENTE

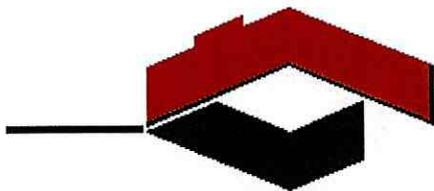
\$ 6.535.146,71

SON: SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS MCTE.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 22:00:33 -05'00'
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
Representante Legal
Presidente
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-20323383
Registro Nacional de Avaluadores No.533

BERNARDO BONILLA PARRA
Representante Legal Suplente
Director Proyecto
Economista M.P.414
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588
Registro Nacional de Avaluadores No.624

ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL-79912128



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECCION
REVISADO:	FECHA:
	21/01/2021

1. INFORMACIÓN GENERAL

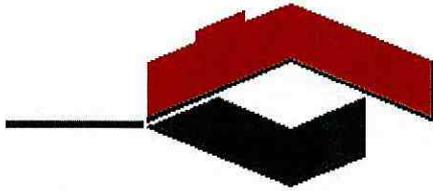
1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S
1.2 Tipo del inmueble : Lote en suelo rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

1.3.1 Propósito del avalúo :

Establecer el valor comercial, en el mercado inmobiliario actual, del área requerida del inmueble que se describe a continuación. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Se supone que la transferencia de los derechos de propiedad en caso de venta puede ser efectuada sin limitaciones.

1.4 Marco normativo

- Ley 9ª de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución 620 de 2008 del IGAC (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Resolución 898 de 2014 del IGAC (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución 1044 de 2014 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040



■ Resolución 316 de 2015 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

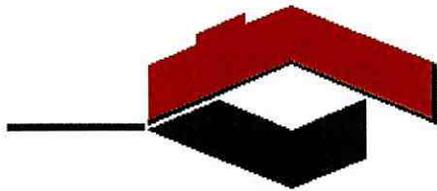
■ Demás reglamentación concordante.

1.5 Departamento : Cundinamarca
1.6 Municipio : Chía
1.7 Vereda o corregimiento : Fusca
1.8 Dirección del inmueble : CITE
1.9 Abscisas área requerida : Abscisa inicial: K2 + 635,11 D Abscisa final: K2 + 699,05 D
1.10 Uso actual del inmueble : Residencial
1.11 Zona de uso del suelo por norma : Zona de Vivienda Campestre - ZVC
1.12 Información catastral : Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00-0006-0153-0-00-00-0000
Área terreno: 0 Ha 6545 m2
Área construida: 362 M2.
1.13 Fecha de visita al predio : 18 de Agosto de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo : 09 de Noviembre de 2020
1.15 Vigencia del avalúo : Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.16 Elaborado por : CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
1.17 Profesional evaluador : ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL-79912123

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

a. Concepto de norma urbanística: : D.O.T.P 1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019, ratificado con información de Uso del suelo D.O.T.P. 0831-2020 del 25 de Agosto de 2020.
: Expedidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

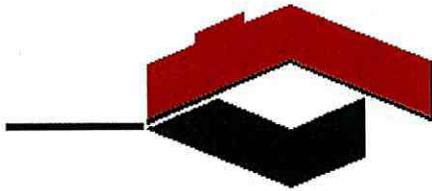
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	21/01/2021
FECHA:	

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

- b. Certificado de Tradición y Libertad: 50N - 523181 con fecha de veintinueve (29) de mayo (05) del dos mil veinte (2020) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de la Zona Norte de la ciudad de Bogotá D.C.
- c. Escritura (s) pública (s): 7797 otorgada el 10 diciembre de 2003 ante la notaria 20 de Bogotá D.C.
- d. Estudio de títulos: con fecha primero (01) de Julio (07) de dos mil veinte (2020)
- e. Ficha predial: con fecha primero (01) de Julio (07) de dos mil veinte (2020)
- f. Inventario predial: con fecha primero (01) de Julio (07) de dos mil veinte (2020)
- g. Plano predial: con fecha primero (01) de Julio (07) de dos mil veinte (2020)
- h. Certificado Catastral
- i. Registro 1 y 2 del predio
- j. Consulta Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- k. Archivo de registro fotográfico del predio
- l. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietario: CREPES Y WAFFLES S.A.
- 3.2 Título de adquisición: 7797 otorgada el 10 diciembre de 2003 ante la notaria 20 de Bogotá D.C.
- 3.3 Matrícula(s) inmobiliaria(s): 50N-523181
El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.4 Observaciones Jurídicas: El inmueble no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.
- 3.5 Norma de uso de suelo: El municipio de Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

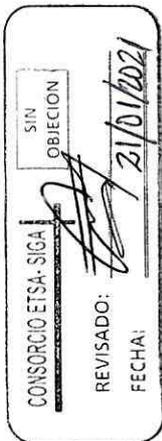
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-080

2020

CPR-040

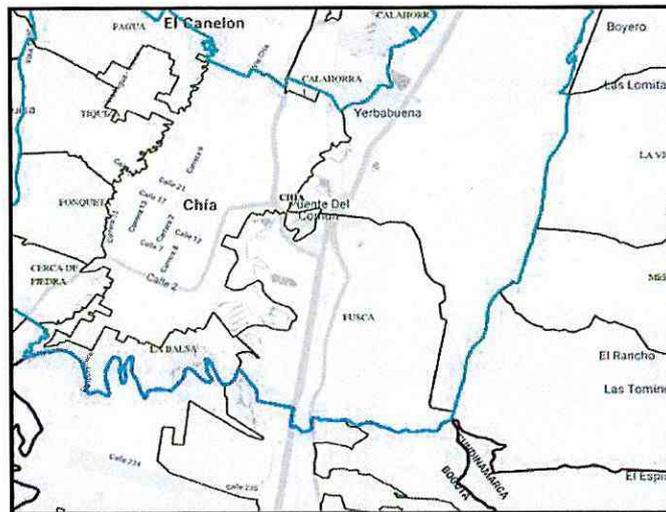


4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

La vereda Fusca del municipio de Chía presenta los siguientes linderos:

- Por el norte: con las veredas Bojacá y Yerbabuena del mismo municipio.
- Por el oriente: parte con la vereda Yerbabuena del mismo municipio y parte con el municipio de La Calera.
- Por el sur: con la ciudad de Bogotá DC.
- Por el occidente :con la vereda Bojacá del mismo municipio.

4.1 Delimitación del sector :



Fuente: Plano General del Municipio de Chía.

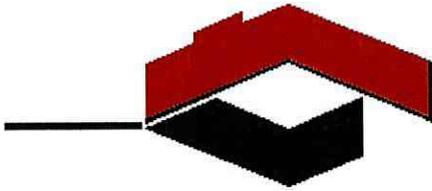
La actividad económica del sector es mixta, encontrándose principalmente industria de transformación, bodegas, comercio diversificado especialmente en restaurantes entre ellos: Restaurante el Pórtico, Hamburguesas el Corral Campestre, adicionalmente, concesionarios de autos, centro ecuestre, entre otros.

4.2 Actividad predominante :

El uso dotacional hace presencia en la zona con el colegio Jorbalán, Centro Tecnológico de Energía e Innovación, el colegio Fundación Colombia, la Universidad Old Mutual, Colegio Hontanar, Colegio María Ángela, Colegio Fontán Capital, Colegio Rochester. Finalmente, se presenta el uso residencial en conjuntos residenciales en su mayoría sometidos a régimen de propiedad horizontal.

4.3 Topografía :

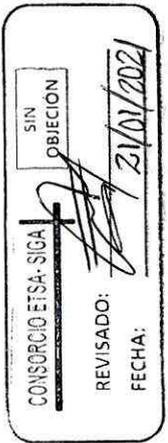
Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre 0% y el 7% plana.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

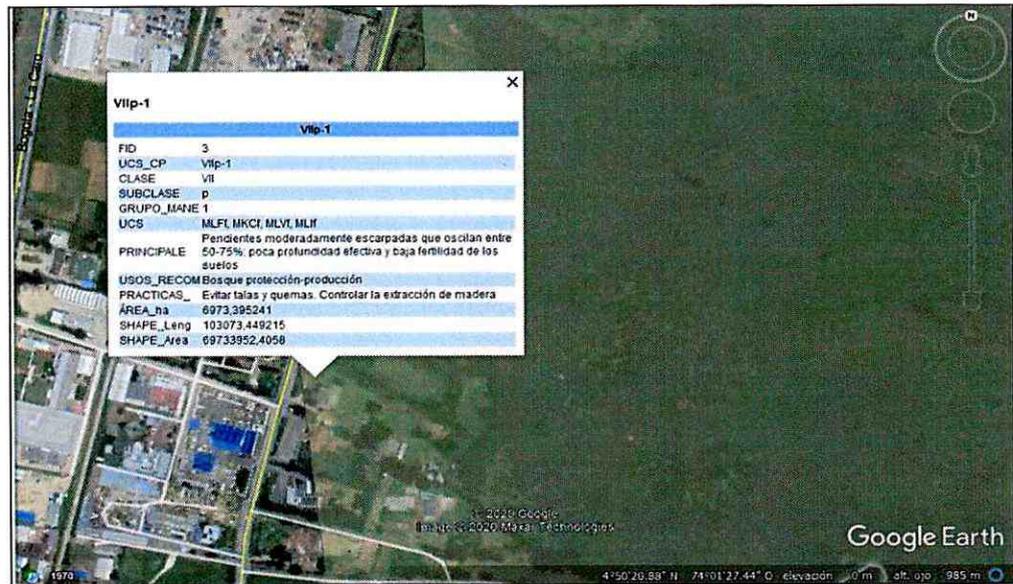
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**



PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

4.4 Características climáticas : Chía se encuentra a 2.562 m.s.n.m., tiene una temperatura promedio de 14° C y una precipitación anual entre 500 y 1000 mm.

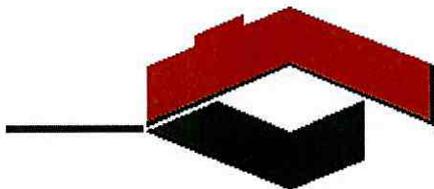
4.5 Condiciones agrológicas : De acuerdo a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a Clase VII (VIIp-1). Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Estudio General de Suelos del departamento de Cundinamarca, Escala 1:100.000.



Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

De acuerdo a la capacidad de uso de la tierras, el IGAC ha clasificado las tierras en ocho (8) clases de acuerdo a las limitaciones de uso, capacidad de producción, riesgo deterioro del suelo y requerimiento de manejo. Estas clases se designan por números romanos de I a VIII, el número e intensidad de los limitantes de usos que presentan las tierras aumentan paulatinamente de tal manera que al llegar a la clase VII las tierras tienen tantas y tan severas limitaciones que no permiten actividad agropecuaria alguna y solo se recomienda la conservación natural y/o la recreación.

La subclase son cinco y se designan por letras minúsculas que se agregan al número de la clase, estas son p pendientes, e erosión actual; h exceso de humedad en el suelo, s limitaciones en la zona radicular y c clima adverso.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-080

2020

CPR-040



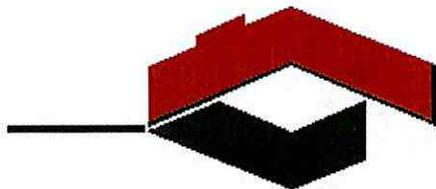
Los suelos Clase VII, ocupan sectores amplios de montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%. Presentan una o más limitaciones muy severas por suelos muy superficiales, pendientes moderadamente escarpadas, erosión ligera a moderada que afecta más del 50% del área, alta susceptibilidad a la remoción en masa y climas extremadamente fríos. Esta clase de tierras tiene aptitud para bosque protector-productor, cultivos específicos que semejen al bosque y para conservación, utilizando prácticas intensivas de manejo.

Los suelos de la Subclase VIIp1, son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, de texturas medias a gruesas. Fuertemente ácidos, con baja saturación con aluminio y fertilidad baja a moderada. Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional. Gran parte de la unidad conserva la vegetación natural, pero en los últimos años se ha realizado una tala selectiva de las especies de mayor valor comercial degradando el bosque. as áreas sometidas a la tala total se han dedicado a la siembra de cultivos transitorios de bajo rendimiento y a pastos, para ganadería extensiva.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales. Es importante en la explotación de las especies forestales dar un manejo técnico e integral, realizando prácticas que protejan la vegetación y conserven el equilibrio del ecosistema. Se deben evitar las talas y quemas del bosque nativo y disminuir la extracción de madera con labores de entresaca. Pertenecen a esta subclase las tierras de las unidades MLFf, MKCf, MLVf y MLIf, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos, crestones, lomas y filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima frío húmedo.

USOS RECOMENDADOS: Bosque protección-producción.

PRACTICAS: Evitar talas y quemas. Controlar la extracción de madera



Cámara de la Propiedad Raíz

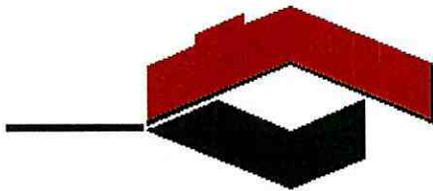
Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

CONSORCIO E.T.S.A. SICA	SIN OBJECCIÓN
REVISADO:	21/01/2021
FECHA:	

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

- 4.6 Servicios públicos : El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público. La vereda de Fusca no cuentan con sistema de alcantarillado residual, por lo cual el manejo se realiza con pozo séptico.
- Algunos condominios de la zona conducen sus aguas residuales a plantas de tratamiento de carácter privado, igualmente el desarrollo del sistema de alcantarillado y tratamiento lo deben efectuar los propietarios de los inmuebles.
- 4.7 Servicios comunales : La zona donde se localiza el predio objeto de avalúo cuenta con cercanía a zonas de alto reconocimiento como la Clínica de la Sabana y demás servicios comunales con los cuales cuenta el municipio de Chía.
- 4.8 Vías de acceso y transporte : La zona cuenta con las siguientes vías de acceso que permiten facilidad de desplazamiento a los diferentes puntos cardinales de la región, entre ellas:
- La Carretera Central del Norte (Kr 7) vía de un carril de doble sentido en buen estado de conservación.
 - La conexión Bogotá - La Caro (Autopista Norte) vía de múltiples carriles en ambos sentidos, en excelente estado de conservación.
 - Vías internas de la vereda fusca que comunican la conexión Bogotá - La Caro (Autopista norte) con la Carretera Central del norte (Kr 7), vías de un solo carril, carretables y en regular estado de conservación.
- El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá - La Caro (Autopista Norte).
- 4.9 Nivel socioeconómico : De acuerdo con el tipo de establecimientos de uso mixto presentes en la zona, así como la calidad arquitectónica de los conjuntos residenciales en la zona, el nivel socio-económico del mismo se considera medio- alto y alto.
- 4.10 Situación de orden público : En el momento de la visita técnica de inspección no se evidenciaron problemas de inseguridad o alteración del orden público, adicionalmente, diversos predios cuentan con seguridad privada.
- 4.11 Perspectivas de valorización : En el presente estudio valuatorio no se tiene en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dada la consolidación de industria, el mejoramiento vial de la conexión Bogotá - La Caro y la futura ampliación de la Kr 7, se presumen condiciones favorables de valorización.

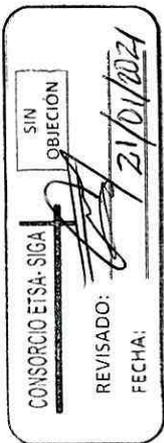


Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende el inmueble en estudio. Es importante mencionar que en el momento se encuentra suspendido el Acuerdo No 100 de 2016, por medio de la cual se adopta la revisión general de ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial - POT del municipio de Chía, adoptado mediante Acuerdo No 17 de 2000, debido a una medida cautelar preferida por el juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá. En consecuencia, el Plan de Ordenamiento Territorial - POT vigente es el Acuerdo No 17 de 2000.

Clase de suelo: Rural

Zona de Uso del suelo del área requerida: Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

5.1 Usos permitidos según artículo 222, Acuerdo No 17 de 2000 (localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.)

Uso principal: Vivienda Campestre

Usos compatibles: Comercio clase I, Institucional tipo I y II.

Usos condicionados: No se determina.

Usos prohibidos: Comercial II y III, industrial II, III, institucional III.

5.2 Edificabilidad

Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea.

Área mínima de lote: 1,000 m².

Frente mínimo: 20 metros.

Tipo de construcción: Unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 m² por habitante.

Vivienda: 16,5 m² por habitante, 4 habitantes por vivienda.

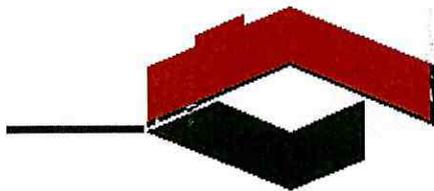
Comercio: 15 m² por cada 100 m² de construcción.

Institucional: 15 m² por cada 100 m² de construcción.

Cesiones tipo A: El 50 % de cesión total deberá ser en el sitio, y el 50 % se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario.

Índice de ocupación: El 30 %.

Altura y número de pisos: 2 pisos.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

CONSORCIO E.T.S.A. SICA
SIN OBJECCIÓN
REVISADO: [Firma]
FECHA: 21/01/2021

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

- Aislamiento: Anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3-V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.
- Cerramientos laterales y posteriores: 2,50 metros de alto y transparencia del 50 %, anterior y transparencia del 80 %.
- Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior del lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.
- Cargue y descargue: Se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.
- 5.3 Afectaciones: No tiene según el certificado e tradición y libertad.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA

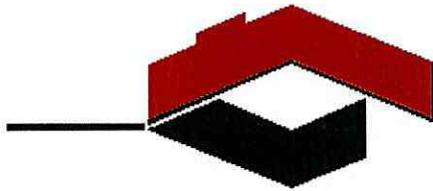


D.O.T.P 1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019, ratificado con información de Uso del suelo D.O.T.P. 0831-2020 del 25 de Agosto de 2020.

Observaciones: Para efectos del informe valoratorio y dado que el área requerida es parcial y se ubica al frente de la vía existente (Carrera 7) , solo se tendrá en cuenta la Zona de Vivienda Campestre -ZVC.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación : Lote que se localiza en la vereda Fusca del municipio de Chía, a la margen derecha de la vía carrera séptima.

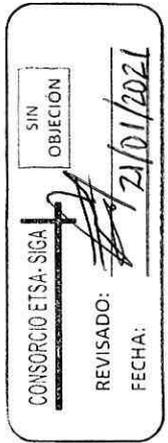


Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040



Se toma la carretera central del norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido sur-norte desde la Calle 245 hacia el Castillo Marroquín, hasta encontrar la entrada que da acceso al predio objeto de estudio.
El sector cuenta con transporte público cercano, por medio de buses intermunicipales.

6.2 Áreas del terreno			
6.2.1 Área total del predio	:	0,640000	ha
6.2.2 Área requerida	:	0,061767	ha
6.2.3 Área remanente	:	0,000000	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,061767	ha
6.2.5 Área sobrante	:	0,578233	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-080 suministrada

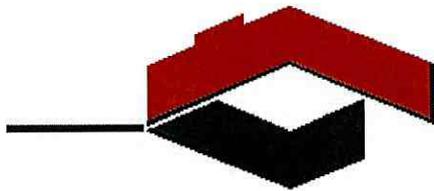
6.3 Linderos

6.3.1 Linderos (área requerida)	:	Norte:	En 8,65 m., Skandia Holding de Colombia S.A. (ANB-1-080A)(P25-P1).
		Sur:	En 10,64 m., BBVA ASSET MANAGEMET S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (ANB-1-079)(P17-P20)
		Oriente:	En 64,29 m., mismo propietario (Área sobrante) (P1-P17)
		Occidente:	En 64,00 m., con Carrera Séptima (P20-P25)

Fuente: Ficha Predial ANB-1-080 suministrada

6.4 Vías de acceso al predio : Se toma la carretera central del norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido norte en una distancia de 1775 mts aproximadamente, desde el límite del perímetro urbano de Bogotá hasta encontrar la entrada que da acceso al predio objeto de estudio.

6.5 Servicios públicos : El inmueble objeto de estudio cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**



PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

- 6.6 Unidad fisiográfica : Presente un Paisaje montañoso, clima frío, que generan zonas húmedas, ligeramente húmedas, con índices hídricos (IHT) de 60 a 100. Esta unidad fisiográfica está comprendida entre 2.500 y 2.800 m.s.n.m., con temperaturas entre 8 y 14 °C. Se encuentran relieves ondulados y fuertemente ondulados, quebrados y escarpados. Para el área específica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 7% .
- 6.7 Frente sobre vías : El predio cuenta con frente inmediato sobre la Carretera Central del Norte (Kr 7)
- 6.8 Clima : Frío, temperatura promedio 14° C.
- 6.9 Recursos hídricos sobre la zona requerida : No Presenta.
- 6.10 Sistema de riego : De acuerdo a la visita al inmueble, no se evidencia sobre el área requerida.
- 6.11 Actividad económica del predio : Residencial
- 6.12 Topografía de la zona requerida : Presenta una topografía plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES

7.1.1 CONSTRUCCIÓN : No hay

7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 - Cerramiento Frontal : 54,27 m

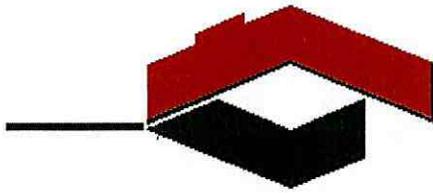
Descripción : Cerramiento frontal en malla eslabonada de 2 m de alto, soportada en postes de concreto. Cuenta en la parte superior con 2 hilos de alambre de puas.

M2 - Cerca en Malla eslabonada : 5,53 m

Descripción : Cerca en malla eslabonada metálica de 1,50 metros de alto, soportada en postes de concreto con 2 hilos en alambre de puas.

M3 - Portón Metálico : 1 Un

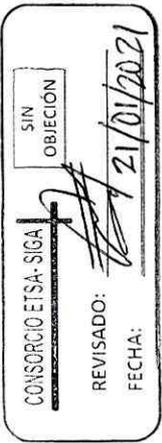
Descripción : Portón metálico de dos hojas y puerta peatonal soportada en vigas de concreto de 0,25 X 0,25 con 2 metros de alto. Soporte adicional en tubo metálico de 2,5". Hojas de 2,8 m y 2,3 de ancho, puerta de 0,60 de ancho, todas de 1,90 m de alto.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**



PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

M4 - Cerca lindero Norte	8,65	m	
Descripción	:	Cerca lindero norte en malla eslabonada soportada en poste de concreto, cuenta con 6 hilos de alambre de púas entrelazados en la malla.	
M5 - Acceso en recebo	193,31	m ²	
Descripción	:	Acceso en recebo	
M6 - Caseta	20,56	m ²	
Descripción	:	Caseta con cubierta en teja de zinc soportada en vigas de madera, cerramiento en tablón de madera, malla eslabonada y steel deck, anclada a piso en placa de concreto de 0,10m de espesor. Interior con separación en lamina metálica, puerta de dos hojas en madera cada una de 1,70m de ancho x 1,90 m de alto con soportes en parales de madera.	
M7 - Zona de sanitario	2,43	m ²	
Descripción	:	Zona de sanitario y orinal en estructura metálica, cubierta en teja de fibrocemento y cerramiento en lamina metálica. Anclado a placa de concreto de 0,10m de espesor.	
M8 - Zona dura	8,43	m ²	
Descripción	:	Zona dura de circulación en concreto pobre.	
M9 - Aviso (Traslado)	1	Un	
Descripción	:	Aviso en tubo metálico de 2" (Traslado)	

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

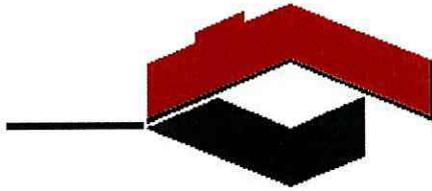
7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

7.3.1.1 Ornamentales	:	Papiros	6	Un
7.3.1.2 Ornamentales	:	Gazania	1	Un
7.3.1.3 Ornamentales	:	Bella Helena	6	Un

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para adoptar el valor de terreno, se empleó los métodos Comparativo de Mercado, teniendo en cuenta el uso actual de los predios con similares características.

Para adoptar el valor de las construcciones y/o anexos constructivos dentro de los predio se empleó el método de Costos de Reposición, por medio de verificar la vetustez de las construcciones y su estado de conservación.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

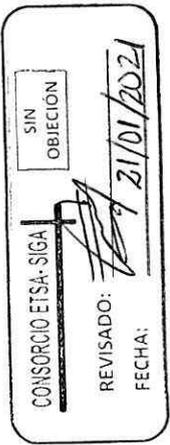
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-080

2020

CPR-040



8.1 MÉTODO COMPARATIVO 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.

8.2 MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN

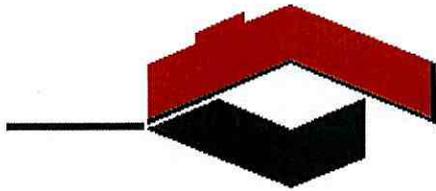
Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado para la zona donde se localiza el inmueble y de los sectores o corredores viales de los municipios de Chía y Cajicá, hallando un total de 38 ofertas, a cada una de las cuales se indaga: localización, área de terreno, disponibilidad de servicios públicos, área construida (si aplica), vetustez de las construcciones (si aplica), presencia de cultivos (si aplica) y el porcentaje de negociación frente una eventual compra. Es importante resaltar que el valor de oferta ajustada se establece a partir de la información que suministra el vendedor (inmobiliaria, propietario).

Una vez se conoce la localización de cada una de las ofertas, se procede a la sobreposición de dichas ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para los municipios de Chía y Cajicá (zona ampliada de estudio), con lo cual se depura del mercado inicial con aquellas ofertas que correspondan a una condición normativa de Zona de Vivienda Campestre (ZVC) y que posibilite dentro de sus usos complementarios, actividades comerciales e institucionales. Así mismo, se revisa que la ubicación de las ofertas, se encuentren sobre o muy cercana al corredor vial arterial de la zona de estudio, y en lo posible que estén referidas a lotes de terreno sin construcciones, con lo cual se obtiene un valor de terreno neto. De esta manera, el estudio de mercado se reduce a once (11) ofertas comparativas desde el punto de vista de la norma de uso del suelo y ubicación sobre corredor vial (Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario general).

Posteriormente, se analiza cada una de las once (11) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No 5, dado que no cuenta con frente sobre el corredor vial Chía - Cota y su ubicación es netamente residencial. Se descartan las ofertas No 2, 3, y 4 del corredor vial Cota - Chía, dado que al ser un corredor suburbano que está a menos de 1 Km de la zona urbana del municipio de Chía, su dinámica e intensidad de la actividad económica es superior al predio objeto de avalúo; Se descartan las ofertas No 14, 15, 42 y 45, que a pesar de estar cerca al corredor vial de la variante de Cajicá, es una zona consolidada residencial que no posibilita usos complementarios semejantes al inmueble de estudio.

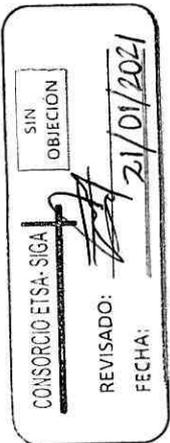


Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040



Es importante resaltar que la Resolución No 138 del 31 de enero de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en su artículo 6 menciona lo siguiente: " Los municipios no podrán otorgar nuevas licencias de parcelación, ampliación y obra nueva, hasta tanto se determine en el Plan de Manejo de la reserva forestal las áreas, unidades mínimas de parcelación en suelo rural y las densidades para construcciones nuevas que mantengan el efecto protector de la reserva, para lo cual se realizará un estudio técnico que permita identificar el límite de cambio aceptable de la reserva forestal " y debido a que la zona de estudio comprende el costado oriental de la Carretera Central de Norte o prolongación de la Carrera séptima, en donde se localiza gran parte de esta zona en Reserva Forestal, el presente estudio se enfoca únicamente en la sección que corresponde a la colindancia sobre la vía y que tiene como sector de zonificación el de Vivienda Campestre, comparando directamente las áreas de las ofertas con las áreas requeridas para la ampliación de la vía y que es el objeto de estudio, por tanto el factor "área del predio" no es considerado para el presente análisis.

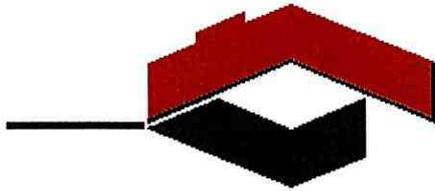
Una vez, se cuenta con la homogeneidad comparativa tanto norma de uso del suelo, ubicación sobre corredor vial, topografía, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica del predio objeto de avalúo y el conjunto de ofertas seleccionadas, se aplica el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008: "...Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial ", para lo cual se analiza la variable de actividad económica y su grado de desarrollo sobre eje vial arterial. De esta manera, las ofertas identificadas como No 43, 44 y 46, cuentan con frente o colindancia con el corredor vial denominado Variante Cajicá, las cuales presentan una intensidad y desarrollo comercial similar al sector y al inmueble objeto de estudio, existen lotes que se proyectan para desarrollos conexos a la vía, y otros lotes que comienzan a ser desarrollados para vivienda campestre similares a los desarrollos de la Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima.

Relación de ofertas obtenidas : Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario específico.

De acuerdo a la normatividad vigente, Zona de Vivienda Campestre (ZVC), se exige un mínimo de área de 1.000 M2 para su desarrollo, en los lotes en donde esta área es inferior, la regulación de la norma, específicamente el párrafo 5 del artículo 6 del decreto 1469 de 2010 dispone que "...Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley (ley 810 de 2003), y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes." Para efectos del presente estudio económico, se contemplan solamente las ofertas de áreas de terreno superiores a 1000 m2 y los cuales puede desarrollar la norma de vivienda campestre y usos comerciales sin restricciones urbanísticas.

Verificados los datos del estudio mercado, por ubicación, corredor vial, topografía, norma urbanística, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, las ofertas identificadas como No 43, 44 y 46, se localizan con frente sobre el corredor vial Chía - Cajicá variante, dado que el criterio de área no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia), se seleccionan las ofertas 43, 44 y 46 como aquellas más semejantes y comparables con el predio objeto de análisis.

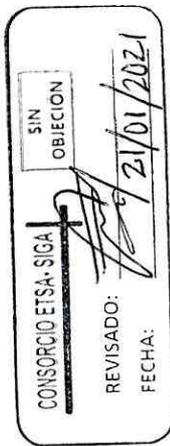
Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas parciales requeridas para la ampliación del corredor vial Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, y que tiene como análisis principal su ubicación y su frente inmediato sobre la vía arterial.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA



PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

10. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

10.1 Análisis de los datos obtenidos (Valores en Has):

Promedio aritmético	\$7.869.831.053
Desviación estándar	\$508.306.578
Coefficiente de variación	6,46%
Límite superior	\$8.378.137.631
Límite inferior	\$7.361.524.476
Valor adoptado	\$7.870.000.000

Obteniendo así un promedio estadístico de \$7.869.831.053 por Hectárea, una desviación estándar de \$508.306.578 y un coeficiente de variación de 6,46%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008, con lo cual se adopta el promedio aritmético de la misma en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio y equivalente a \$7.870.000.000 por Ha (\$787.000 /m2).

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS: Ver anexo Fitto construcciones

Para establecer el valor comercial de las construcciones y/o anexos constructivos, se adelanta un presupuesto detallado en la cual se describe las actividades, materiales, cantidades, mano de obra, valores unitarios y totales. Al valor obtenido se le resta la depreciación acumulada (Fitto Corvini) según su edad y estado de conservación. Ver anexo de presupuestos.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

Para efectos de la indemnización de árboles aislados y que no están en un ciclo productivo, se calcula a partir del precio de la madera en el mercado (valor comercial de m3) multiplicado por el volumen comercial de cada individuo. Ver anexo.

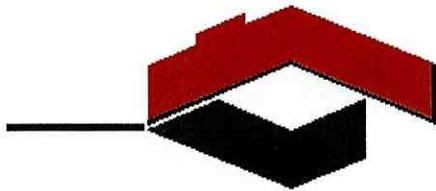
13. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor del predio, se tuvieron en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.

La vigencia del avalúo es de un año, de acuerdo con el Decreto 1420 de 1998, siempre y cuando las condiciones físicas y económicas del bien no cambien.

El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural.

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se tienen en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:



Cámara de la Propiedad Raíz

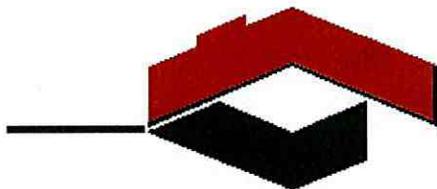
Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040



1. La localización de la vereda Fusca, al occidente del casco urbano del municipio de Chía, y la cual esta delimitada por la Carretera central del Norte y los Cerros Orientales. Así mismo, la colindancia que tiene la vereda Fusca con la ciudad de Bogotá D.C. sector Torca.
2. Las condiciones de acceso al sector, Autopista Norte y la carretera Central del Norte, las cuales cuentan con vías vehiculares pavimentadas en general, en buen estado de conservación y señalizadas.
3. La disposición que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, ubicación y frente inmediato sobre la Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, forma y la destinación del inmueble.
4. La topografía del terreno plano, la disponibilidad de servicios públicos: Acueducto, energía eléctrica, gas natural, telefonía, alumbrado público y recolección de basuras con que cuenta el sector.
5. La norma urbanística vigente del predio, según el Acuerdo No 17 de 2000, el cual reglamenta y clasifica el uso del suelo como Zona de Vivienda Campestre y la cual esta descrita en el numeral 5 del presente informe.
6. Para efectos del informe valoratorio y dado que el área requerida es parcial y se ubica al frente de la vía existente, Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, solo se tendrá en cuenta la Zona de Vivienda Campestre -ZVC.
7. La información de las áreas de construcción y terreno se tomaron de la respectiva Ficha Técnica Predial, aportada por el concesionario ACCENORTE para la realización del presente estudio.
8. La edad de la construcción (cuando aplique) fue verificada durante la inspección ocular al predio y/o constatada con información secundaria.
9. De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Así mismo, el parágrafo 2 del artículo 9 de la ley 1882 del 15 de enero de 2018, expedido por el Ministerio de Transporte, menciona que el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este.
10. De acuerdo a la ficha predial, la mejora M9 "Valla publicitaria" se tendrá en cuenta en el presente avalúo por disposición e instrucción del Concesionario ACCENORTE S.A., y de la Interventoría CONSORCIO Etsa - Siga.
11. El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural existente.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-080

2020

CPR-040

SIN OBJECCION
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
REVISADO: [Firma]
FECHA: 21/01/2024

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0,061767	\$ 7.870.000.000	\$ 486.106.290,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Cerramiento Frontal	m	54,27	\$51.000	\$ 2.767.770,00
M2 - Cerca en Malla eslabonada	m	5,53	\$45.000	\$ 248.850,00
M3 - Portón Metálico	Un	1	\$1.645.000	\$ 1.645.000,00
M4 - Cerca lindero Norte	m	8,65	\$46.000	\$ 397.900,00
M5 - Acceso en recebo	m ²	193,31	\$3.000	\$ 579.930,00
M6 - Caseta	m ²	20,56	\$260.000	\$ 5.345.600,00
M7 - Zona de sanitario	m ²	2,43	\$537.000	\$ 1.304.910,00
M8 - Zona dura	m ²	8,43	\$19.000	\$ 160.170,00
M9 - Aviso (Traslado)	Un	1	\$45.000	\$ 45.000,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Papiros	Un	6	\$20.000	\$ 120.000,00
Gazania	Un	1	\$20.000	\$ 20.000,00
Bella Helena	Un	6	\$20.000	\$ 120.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$498.861.420,00

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

15. ANEXOS (DATOS RELACIONADOS CON LOS CÁLCULOS DE VALORES)

Como evidencia de la visita, se adjunta diez y ocho (18) fotografías

Estudio de mercado del producto inmobiliario, Concepto de norma urbanística y soportes técnicos.

Presupuestos: M1-M10 y especies vegetales.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

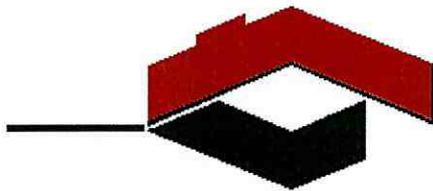
Por la elaboración del presente informe se declara que:

Responde a nuestro mejor conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

El presente avalúo se desarrolla con base en la ficha predial del predio y suministrada para la elaboración del avalúo, debidamente firmada por el profesional competente. cualquier inclusión, exclusión, omisión de construcciones, mejoras, así como de las cantidades unitarias objeto de avalúo, no son responsabilidad del valuador.

No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban

El avalúo se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2013.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No. ANB-1-080 2020 CPR-040

CONSORCIO E.T.S.A. SICA	SIN OBJECCION
REVISADO:	FECHA:
	21/01/2021

En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, La Ley 1673 de 2013 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnica Sectorial Colombiana.

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que la **Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria** 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 a la fecha. Así mismo se manifiesta que la Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio evaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avalúo es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales. **La Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria**; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14
22:01:18 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
PRESIDENTE
RAA AVAL-20323383
RNA No. 553

BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
DIRECTOR DEL PROYECTO
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO
RAA AVAL-3011588
RNA No. 624

ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL-79912123

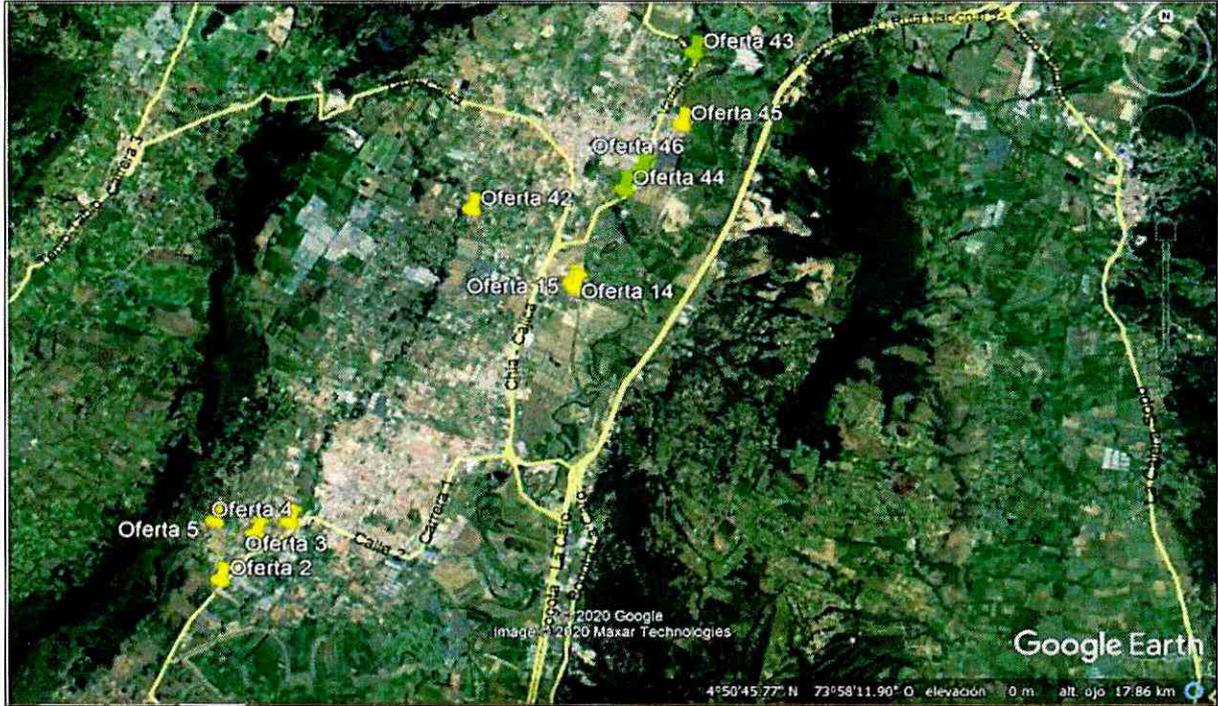
CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO VIAL CONCESIONARIO ACCENORTE UNIDAD FUNCIONAL 1 CARRERA 7 SÉPTIMA
 INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO GENERAL
 SECTOR RURAL DEL MUNICPIO DE CHÍA - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C. - TORCA.

No. orden	Sueldo	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Reg.	Valor Declarado	Fecha	EDIFICACIONES		CULTIVOS		Valor Total	TERRENO AREA HA		NORMA	Descripción	Registro Fotográfico	Link
											Área Const.	Destino	Valor	Valor Total		Unidades	Valor				
5	Rural	Chía vereda Chía-Cota	Lote	Internet	315847090	Century 21	\$3.600.000.000	6,50%	\$1.450.000.000	28/09/2020	0	Vivienda Competre	\$0,00	0	\$0	0,4104	\$8.406.632.749	ZEG- Zona Rural de Granjas	Lote ubicado a media cuadra de la vereda Chía Cota, al lado de la finca PONDOROSA, Área de actividad rural-Suburbana, Vial suburbana, aprobado el permiso a la autopista norte y a la perimetral del centro.		https://www.catastral.gov.co/consultar/area/ha/211252
2	Rural	Chía Cerca de Piedra	Lote	Internet	300278558	Pedica Cepeda Galza	\$2.600.000.000	13,46%	\$2.350.000.000	28/09/2020	0	Condominio vial	\$0,00	0	\$0	0,2275	\$9.473.684.311	ZCS- Corredor Vial Suburbano	Los predios se encuentran ubicados en la vereda Chía-Cota, en zona conectada con importantes vías de acceso (Chía-Cota) y en el plan de desarrollo vial, está proyectada una vía que conecta directamente con la autopista norte. Están cerca de conjuntos residenciales y centros comerciales. Cuenta con los servicios de agua y luz. Se encuentra en zona ubicada en la vereda Cerca de Piedra del municipio de Chía, LOTE SUBURBANO.		https://www.catastral.gov.co/consultar/area/ha/212328
3	Rural	Chía	Lote	Internet	316849839	No disponible	\$1.630.000.000	14,11%	\$1.400.000.000	28/09/2020	0	Condominio vial	\$0,00	0	\$0	0,1623	\$8.626.001.232	ZCS- Corredor Vial Suburbano	Lote, Chía, uso múltiple: comercial, instruccional, industrial 1, residencial conjunto casas o bodega, rea 72x23, 1623 m2, plano, camamento en posesión de escritura pública, se encuentra en zona ubicada Vial a Cota. Permiso menor precio, valor 1.632.000.000. Informes: 316849839.		https://www.catastral.gov.co/consultar/area/ha/212332
4	Rural	Chía	Lote	Internet	3165241220 - 3107981150	Rmax	\$2.100.000.000	14,29%	\$1.800.000.000	28/09/2020	0	Condominio vial	\$0,00	0	\$0	0,1808	\$9.955.752.312	ZCS- Corredor Vial Suburbano	VENDO LOTE ORGANIZABLE LISTO PARA CONSTRUIR / ACCESO SOBRE VÍA COMERCIAL, LINDA CON LINDA, constituida para 6 unidades de 209m2, cu de dos niveles y altillo. El predio se encuentra en área de Actividad Rural - Suburbana, Vial suburbana, aprobado el permiso (entrada principal de 2 en PVC), macromedidor, 6 acometidas de 3/4" para vivienda, abastecido con 2 acometidas para servicios públicos (tubo domiciliarios de 6 y plumbas (tubo est-hidrolicoo); cálculos estructurales y est-hidrolicoo). ENTRADA POR LA VÍA CHÍA A CAJICA AGILANTE DEL CONJUNTO Y CENTRO COMERCIAL (VEREDA CHÍA-COTA, VEREDA ANAPOL) LA PARCELA CON LINDA CON EL CONJUNTO FONTANAR LA ENTRADA ES POR EL RESTAURANTE PARCELA BUENA SUERTE (DENTRÁS DEL HOME CENTER). USOS DEL TERRENO VIVIENDA 10 UNIDADES, RESIDENCIAL SUBURBANA (VEREDA PRIMARIA, SERVICIOS INSTALADOS DE ACUEDUCTO, ENERGÍA, ALCANILLADO, RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, SERVICIOS PÚBLICOS, EXTRACCIÓN CON BOMBA O MOLINO 36 HP).		https://www.catastral.gov.co/consultar/area/ha/205321
14	Rural	Cajica	Lote	Internet	3016975250	Gestión Integral Salama SAS	\$4.900.000.000	6,12%	\$4.600.000.000	1/10/2020	0	Vivienda	\$0,00	0	\$0	0,0010	\$7.653.910.150	NORMA DEL MUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial sub-Urbana)	AGILANTE DEL CONJUNTO Y CENTRO COMERCIAL (VEREDA CHÍA-COTA, VEREDA ANAPOL) LA PARCELA CON LINDA CON EL CONJUNTO FONTANAR LA ENTRADA ES POR EL RESTAURANTE PARCELA BUENA SUERTE (DENTRÁS DEL HOME CENTER). USOS DEL TERRENO VIVIENDA 10 UNIDADES, RESIDENCIAL SUBURBANA (VEREDA PRIMARIA, SERVICIOS INSTALADOS DE ACUEDUCTO, ENERGÍA, ALCANILLADO, RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, SERVICIOS PÚBLICOS, EXTRACCIÓN CON BOMBA O MOLINO 36 HP).		https://www.catastral.gov.co/consultar/area/ha/204581
15	Rural	Cajica	Lote	Internet	3214082960	Jaramillo y Silva Asociados	\$2.500.000.000	8,05%	\$2.300.000.000	1/10/2020	0	Vivienda	\$0,00	0	\$0	0,2600	\$8.846.153.846	NORMA DEL MUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial Suburbana)	LOTE DE 2.600 METROS PERMITEN 5 PISOS DE ALTURA USO MIXTO		https://www.catastral.gov.co/consultar/area/ha/212328

Método de comparación o de mercado: 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.

CONSORCIO EISA-SIGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO:
 FECHA: 21/01/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-080
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS GENERAL**

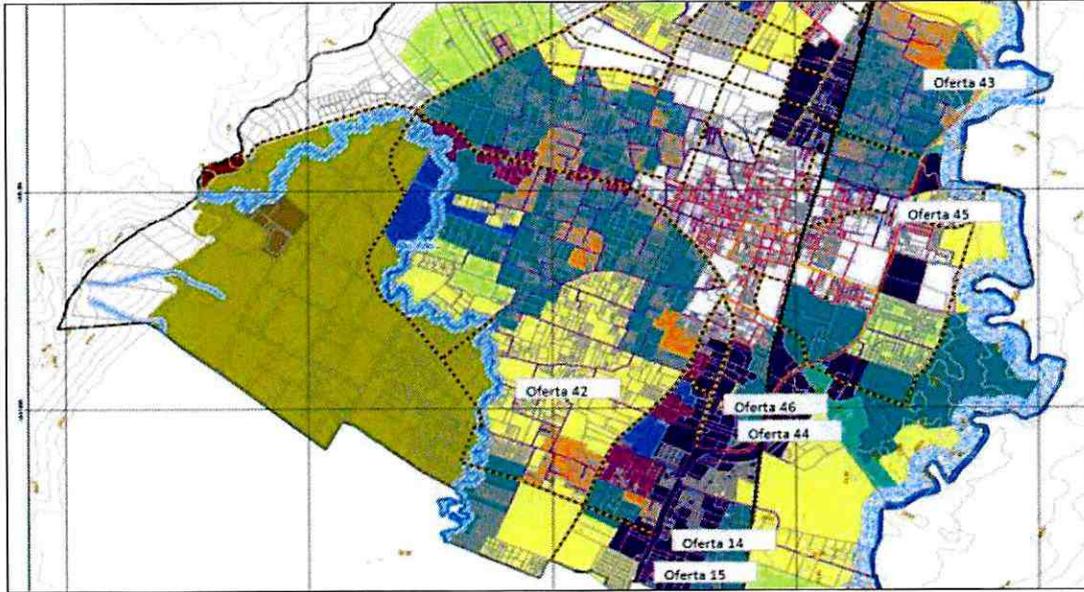


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

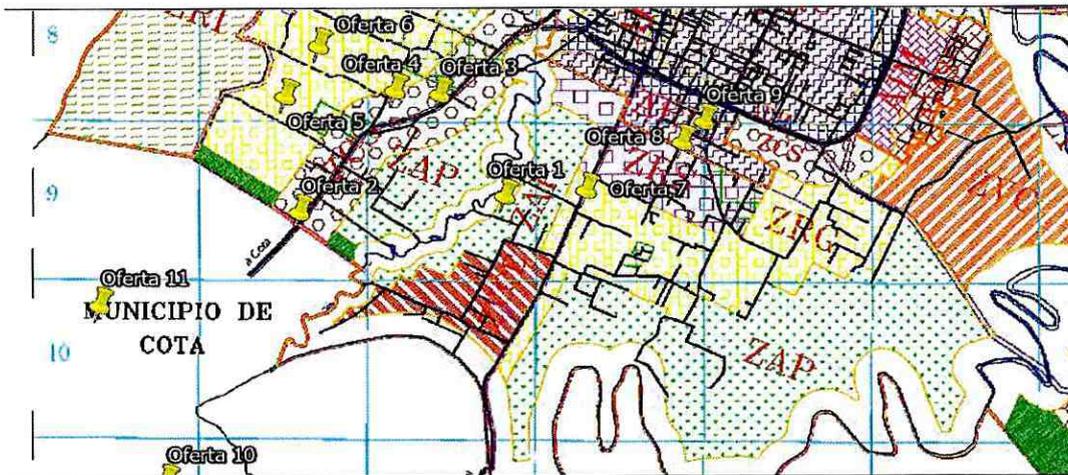
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECCION
REVISADO:	<i>[Signature]</i>
FECHA:	21/01/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-080
 PLANO OFERTAS GENERAL POR NORMA DE USO**

CONSORCIO E.T.S.A. SIGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 21/01/2021



Fuente: Acuerdo Municipal No 016 de 2014 del municipio de Cajica, "Por el cual se adopta la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, Cundinamarca"



Fuente: Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca"

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO VIAL CONCESIONARIO ACCENORTE UNIDAD FUNCIONAL 1 CARRERA 7 SÉPTIMA
 INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPECÍFICO
 SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C. - TORCA.

Método de comparación o de mercado: Técnica valuativa 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.

No. orden	Símbolo	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	Área Const.	EDIFICACIONES		CULTIVOS		TERRENO ÁREA HA		Descripción	Registro Fotográfico	Link	
												Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total				Área HA
43	Rural	Cajica - Rio grande	Lote	Internet	315632028 - 3174519193	URB1 INMOBILIARIA	\$12.398.000.000	6,44%	\$5.500.000.000	1/10/2020	0	Condominio vivienda campeste	\$0,00	\$0	0	\$0	1,2998	\$7.399.097.993	NORMA DEL MUNICIPIO DE CAJICA (Corredor vial sobre la variante de campestre y vivienda campesina en vereda Fusca, sector rural de Bogotá D.C. - Torca)		LINK
44	Rural	Cajica - Caborro	Lote	Internet	311661961	DALA INMOBILIARIA	\$2.490.000.000	15,97%	\$2.100.000.000	1/10/2020	0	Condominio vivienda campeste	\$0,00	\$0	0	\$0	0,2330	\$4.300.394.737	NORMA DEL MUNICIPIO DE CAJICA (Corredor vial sobre la variante de campestre y vivienda campesina en vereda Fusca, sector rural de Bogotá D.C. - Torca)		LINK
46	Rural	Cajica	Lote	Internet	314295655	INMOBILIARIA CONTRAMZ	\$47.500.000.000	15,79%	\$40.000.000.000	1/10/2020	0	Condominio vivienda campeste	\$0,00	\$0	0	\$0	5,0000	\$48.000.000.000	NORMA DEL MUNICIPIO DE CAJICA (Corredor vial sobre la variante de campestre y vivienda campesina en vereda Fusca, sector rural de Bogotá D.C. - Torca)		LINK

	VALOR POR HA	VALOR POR M2
MEDIA ARITMÉTICA	\$7.899.831.033	\$786.893
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$508.306.278	\$50.831
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,44%	6,46%
MÁXIMO	\$8.378.137.631	\$837.614
MÍNIMO	\$7.391.124.476	\$736.112
VALOR ADOPADO	\$7.870.000.000	\$787.000

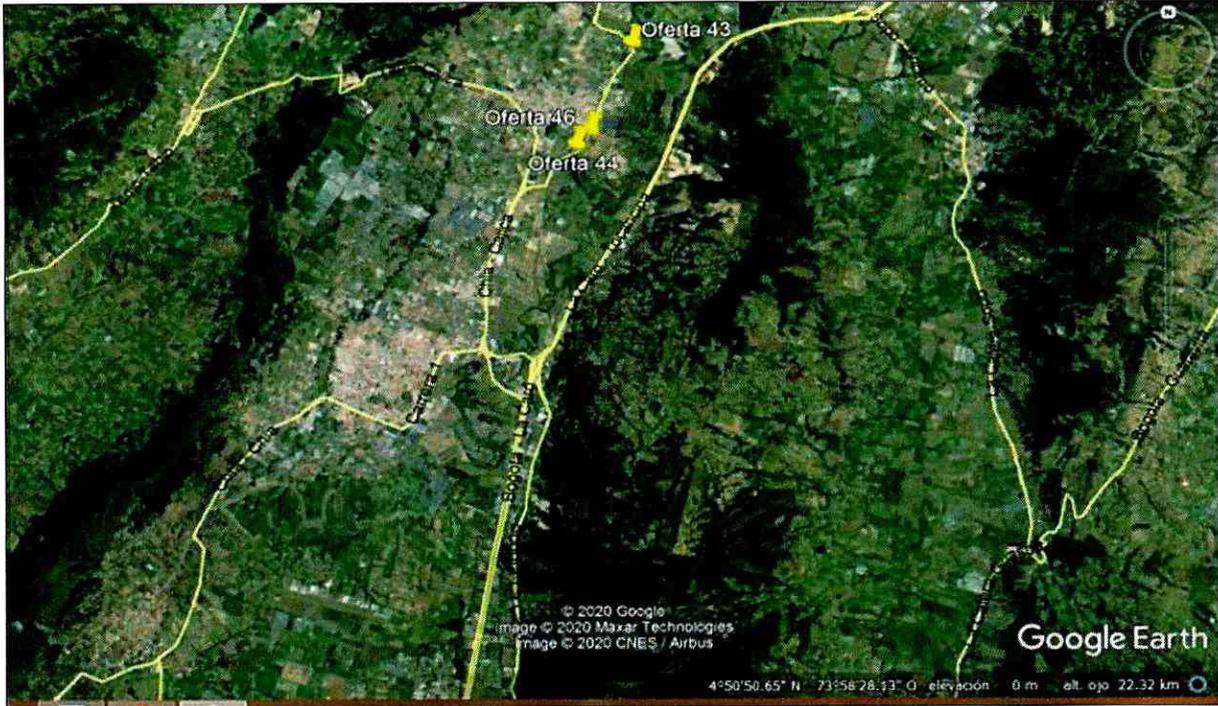
Prezado digitalmente por GLORIA
 BONILLA CHAUVEZ
 GLORIA Y BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20232383

NOTA 1: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales sobre corredor vial arterial ubicados sobre la vía Chía - Cota, Cajica Variante del Municipio de Chía y Cajica, las ofertas 43, 46 y 44, se localizan sobre zona normativa de uso del suelo de corredor vial suburbano con posibilidad de desarrollar vivienda campestre o comercio, colindancia o acceso directo a vía, razón por la cual estas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene así un promedio estadístico de \$7.869.831.053 por Hectárea, una desviación estándar de \$508.306.278 y un coeficiente de variación de 6,46%. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de avalúo es un área parcial con frente inmediato sobre la vía, se adopta el valor del promedio aritmético del análisis estadístico redondeado, lo que corresponde a \$7.870.000,000 por Hectárea (\$787,000 /m2).

ALBERTO PINZON ROMERO
 AVALUADOR
 RAA AVAL 79912123

CONSORCIO E.T.S.A. SGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO:
 FECHA: 21/01/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-080
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

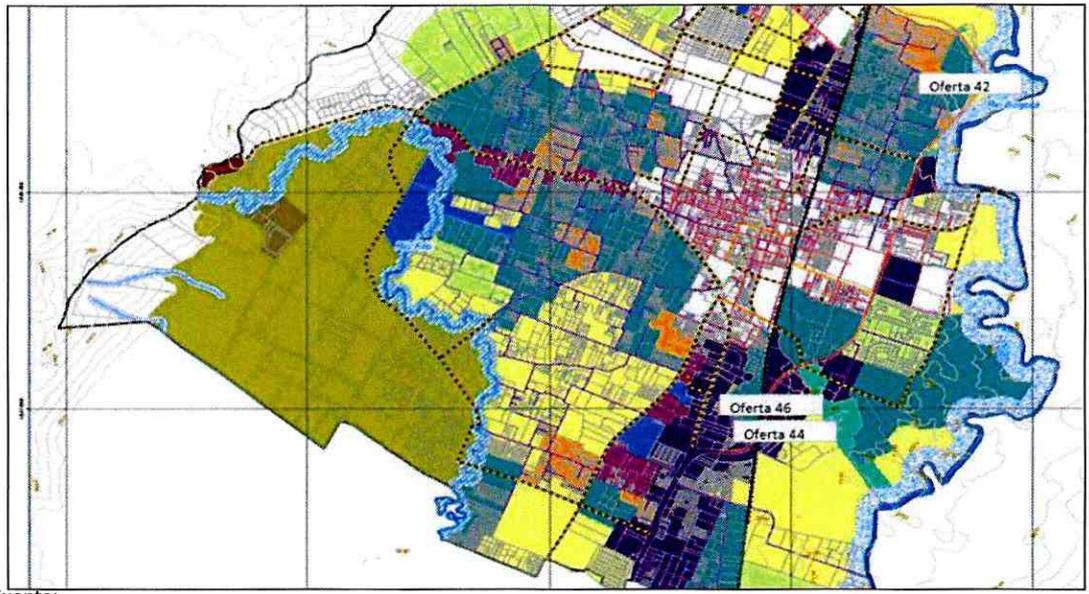


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA SIN OBJECCION
REVISADO: *[Signature]*
FECHA: 21/01/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-080
 PLANO DE UBICACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

CONSORCIO ETSA-SIGA
 SIN OBJECCIÓN
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 21/01/2021



Fuente:

PLANO AREA DE ACTIVIDAD SUELO RURAL - POT

AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL			
CATEGORIA	SIMBOLOGIA	AREA	%
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS		20,89	0,41
RONDA RIO BOGOTÁ (150 metros)		274,74	5,39
RONDA RIO RÍO (50 metros)		104,24	2,05
RONDA QUEBRADAS (20 metros)		117,02	2,30
AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA TRADICIONAL		679,31	13,33
AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA		477,39	9,37
ACTIVIDAD INEFECTUAL		102,44	2,01
ACTIVIDAD MINERA		36,33	0,71
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA		247,40	4,86
ACTIVIDAD O REDOR VIAL SUBURBANA 1er Orden		321,55	6,30
ACTIVIDAD O REDOR VIAL SUBURBANA 2do Orden		56,94	1,12
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA CHUNTA SE CON RESTRICCIÓN DE DESARROLLO PREVIA REVISIÓN CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS SEGÚN ICAC		71,32	1,40
ACTIVIDAD VIVIENDA CAMPESTRE		296,88	5,81
CENTROS POBLADOS		130,43	2,48
ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA		613,61	12,04
TOTAL TEMÁTICA		3543,57	69,55

Fuente: Acuerdo Municipal No 016 de 2014 del municipio de Cajica, "Por el cual se adopta la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, Cundinamarca"

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

PREDIO No UF 1 ANB-1-080

M1 - CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA

PRESUPUESTO:

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	54,27	m	Ficha predial
ALTURA	2,00	m	Ficha predial
AREA DE MALLA	108,54	m ²	Long x Altura
NUMERO DE POSTES	17	Un	Tomado en campo

SIN OBJECCION
 CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 REVISADO: 
 FECHA: 21/01/2021

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Postes de concreto	18,00	Und	\$30.987,00	\$557.766,00	Pag. 119
Malla eslabonada	9,05	Und	\$150.090,00	\$1.357.564,05	ANEXO
Alambre de púas	108,54	m	\$240,00	\$26.049,60	Pag. 84
Cuadrilla BB instalaciones con prestaciones	27,14	hh	\$23.046,00	\$625.353,21	Pag. 49
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$2.566.732,86	

				\$2.566.732,86
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$2.566.732,86
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS			8%	\$205.339,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS			3%	\$77.002,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS			3%	\$77.002,00
SUBTOTAL				\$2.926.075,86
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	\$14.630,38
VALOR ADOPTADO				\$2.940.706,24

VALOR M	\$54.187,00
----------------	--------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 - CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA	1	10	10,00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	\$ 54.187	\$2.977	\$51.210	\$ 51.000

Nota 1: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nota 2: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

Nota 3: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.01.14 22:02:25 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL-79912123



**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

PREDIO No UF 1 ANB-1-080

M2- CERCA EN MALLA ESLABONADA

PRESUPUESTO:

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	26,89	m	Ficha predial
ALTURA	1,50	m	Ficha predial
AREA DE MALLA	40,34	m ²	Long x Altura
NUMERO DE POSTES	9	Un	Tomado en campo

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Postes de concreto	9,00	Un	\$30.987,00	\$278.883,00	Pag. 119
Malla eslabonada	3,36	Un	\$150.090,00	\$504.490,01	ANEXO
Alambre de púas	53,78	m	\$240,00	\$12.907,20	Pag. 84
Cuadrilla BB instalaciones con prestaciones	13,45	hh	\$23.046,00	\$309.853,47	Pag. 49
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$1.106.133,68	

				\$1.106.133,68
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$1.106.133,68
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS		8%		\$88.491,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS		3%		\$33.184,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS		3%		\$33.184,00
SUBTOTAL				\$1.260.992,68
IVA SOBRE UTILIDAD		19%		\$6.304,96
VALOR ADOPTADO				\$1.267.297,64

VALOR M	\$47.129,00
----------------	--------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M2- CERCA EN MALLA ESLABONADA	1	10	10,00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	\$ 47.129	\$2.589	\$44.540	\$ 45.000

Nota 1: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

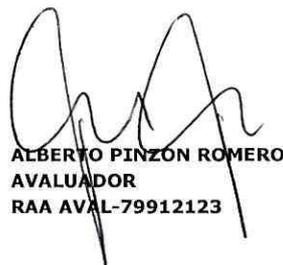
Nota 2: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

Nota 3: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

**GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ**

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 22:02:44
-05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383**


**ALBERTO PINZON ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL-79912123**



SIN OBJECCION
21/01/2021
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
REVISADO:
FECHA:

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

PREDIO

UF

1

ANB-1-080

PRESUPUESTO:

M3 - PORTÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Longitud total	5,70	m	Ficha predial
Altura portón	1,90	m	Ficha predial
Área portón	10,83	m ²	Longitud * Altura
Largo columna	0,25	m	Ficha predial
Ancho columna	0,25	m	Ficha predial
Altura columna	2,00	m	Ficha predial
Área base columna	0,06	m ²	Longitud*Ancho
Volumen de los dos machones	0,25	m ³	área base * altura*2
Tubo estructural	3,80	m	Altura*2
Tubo cerramiento	74,10	m	Tomado en campo: (9*1,9)+(10*5,7)
Malla eslabonada	5,70	m ²	Tomado en campo: 5,7*1 m

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: 
 FECHA: 21/01/2021

MURO EN BLOQUE	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m ³	\$9.825	0,13	\$1.277,25	Pag. 149
Excavación (e=0,40)	m ³	\$143.773	0,05	\$7.188,65	Pag. 149
Cimentación (e=0,40)	m ³	\$509.530	0,05	\$25.477,00	Pag. 165
Columna en concreto	m	\$137.942	4,00	\$551.768,00	Pág. 173
Tubo estructural redondo de 2,5"	m	\$21.520	3,80	\$81.776,00	Pág 130
Tubo estructural cuadrado 40 mm	m	\$7.718	74,10	\$571.903,80	Pág. 129
Hora Cuadrilla HH metálicas	Hc	\$37.215	5,42	\$201.519,23	Pág. 49
Malla eslabonada	Un	\$150.090	0,48	\$71.292,75	Anexo
Hora Cuadrilla BB Instalación portón	Hc	\$23.046	4,00	\$92.184,00	Pág. 49
SUBTOTAL				\$1.604.386,68	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 1.604.386,68
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 128.350,93
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 48.131,60
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 48.131,60
SUBTOTAL		\$ 1.829.000,81
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 9.145,00
TOTAL		\$ 1.838.145,81
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 1.838.145,81

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

PREDIO

UF

1

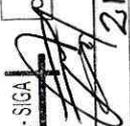
ANB-1-080

PRESUPUESTO:

M3 - PORTÓN

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M3 - PORTÓN	10	70	14,29%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
10,48%	\$ 1.838.145,81	\$192.729	\$1.645.416	\$ 1.645.000

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA SIN OBJECCION
 REVISADO: 
 FECHA: 21/01/2021

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo. La edad se toma respecto a la estructura.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

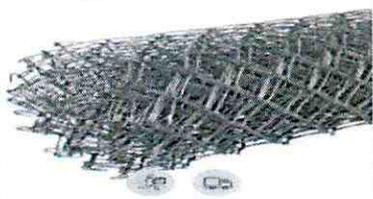
Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194 incluyen mano de obra. Para efectos del presupuesto el valor unitario de la columna es tomada en referencia a la dimensiones descritas.

Nota 4: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por
 GLORIA YAMILE BONILLA
 CHAUVEZ
 Fecha: 2021.01.14
 22:03:02 -05'00'


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

Malla Estabonada 1.20 m x 10 m Ciclón Hueco 2 ¼" x 2 ¼"

\$150.090

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-080**

PRESUPUESTO:

M4 - CERCA EN MALLA ESLABONADA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	8,65	m	Ficha predial
ALTURA	1,50	m	Ficha predial
AREA DE MALLA	12,98	m ²	Long x Altura
NUMERO DE POSTES	3	Un	Tomado en campo

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Postes de concreto	3,00	Und	\$30.987,00	\$92.961,00	Pag. 119
Malla eslabonada	1,08	Und	\$150.090,00	\$162.284,81	ANEXO
Alambre de púas	51,90	m	\$240,00	\$12.456,00	Pag. 84
Cuadrilla BB instalaciones con prestaciones	4,33	hh	\$23.046,00	\$99.673,95	Pag. 49
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$367.375,76	

	\$367.375,76
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$367.375,76
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$29.390,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$11.021,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$11.021,00
SUBTOTAL	\$418.807,76
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$2.093,99
VALOR ADOPTADO	\$420.901,75

VALOR M	\$48.660,00
----------------	--------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M4 - CERCA EN MALLA ESLABONADA	1	10	10,00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	\$ 48.660	\$2.673	\$45.987	\$ 46.000

Nota 1: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

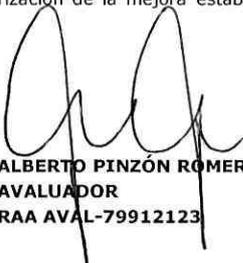
Nota 2: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

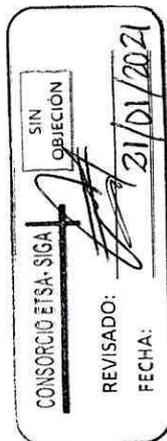
Nota 3: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 22:03:23
-05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL-79912123



**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

**PREDIO UF 1 ANB-1-080
PRESUPUESTO: M5 - ACCESO EN RECEBO**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área	193,31	m ²	Ficha predial
Espesor	0,10	m	Ficha predial

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m ³	\$9.825	19,33	\$189.917,25	Pag. 149
Recebo común	m ³	\$10.200	19,33	\$197.166,00	Pag. 68
Cuadrilla BB instalaciones con prestaciones	hh	\$23.046,00	3,22	\$74.246,53	Pag. 49
SUBTOTAL				\$461.329,78	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 461.329,78
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 36.906,38
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 13.839,89
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 13.839,89
SUBTOTAL		\$ 525.915,95
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 2.629,58
TOTAL		\$ 528.545,53
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 2.734,19

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M5 - ACCESO EN RECEBO	1	10	10,00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
7,89%	\$ 2.734,19	\$216	\$2.518	\$ 3.000

Nota 1: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nota 2: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

Nota 3: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 22:03:40 -05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383**

**ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123**

SIN OBJECCION

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

REVISADO:
FECHA:

21/01/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

PREDIO UF 1 ANB-1-080
PRESUPUESTO: M6 - CASETA

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área Sanitario	20,56	m ²	Ficha predial
Placa en concreto - Espesor	0,10	m	Ficha predial
Cerramiento metálico h=2 m, de 3 m ancho X 6,85 m	45,40	m ²	Tomado en campo: ((3*2)+(1,6*2))*1,5
Angulo 1- 1/2" x 1/8 x 6m	31,70	m	Tomado en campo: (1,7*4)+(1,5*2)+(1,6*2)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m ³	\$ 9.825,00	2,06	\$20.239,50	Pag. 149
Excavación (e=0,10)	m ³	\$ 143.773,00	2,06	\$296.172,38	Pag. 149
Placa de Contrapiso en concreto	m ²	\$ 105.295,00	20,56	\$2.164.865,20	Pag. 172
Lamina metálica 1 x 2m	Un	\$ 70.709,00	22,70	\$1.605.094,00	Pag 107
Angulo 1- 1/2" x 1/8 x 6m	Un	\$ 30.868,00	5,28	\$163.086,00	Pag 109
Soldadura 6013 3/16"	Kg	\$ 9.950,00	5,00	\$49.750,00	Pág. 163
Hora Cuadrilla HH metálicas	Hc	\$ 37.215,00	22,70	\$844.780,50	Pág. 49
Estructura en madera Incluye M.O	m ²	\$ 31.712,00	20,56	\$651.998,72	Pág. 168
Teja Zinc	m ²	\$ 19.658,00	20,56	\$404.168,48	ANEXO
SUBTOTAL				\$6.200.154,78	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 6.200.154,78
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 496.012,38
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 186.004,64
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 186.004,64
SUBTOTAL		\$ 7.068.176,45
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 35.340,88
TOTAL		\$ 7.103.517,33
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 345.501,82

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M6 - CASETA	10	70	14,29%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,79%	\$ 345.501,82	\$85.638	\$259.864	\$ 260.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo. La vida útil se toma de acuerdo a la tabla de vidas útiles definida para el proyecto y que toma en cuenta los materiales y su estructura.

Nota 2 El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

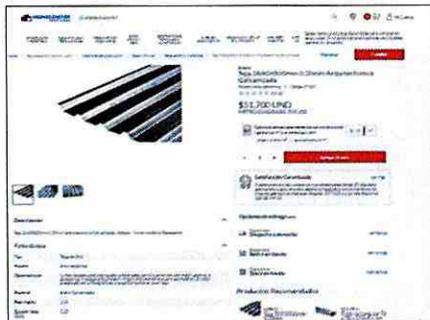
Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

Nota 4: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble. Para efectos de valoración, se tomó el material predominante de la estructura, cerramiento metálico en lámina.

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 22:04:04
-05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123



SIN OBJECCION
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
REVISADO: [Signature]
FECHA: 21/01/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

**PREDIO UF 1 ANB-1-80
PRESUPUESTO: M7 - ZONA DE SANITARIO**

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECCION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 21/01/2021

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área Sanitario	2,43	m ²	Ficha predial
Placa en concreto - Espesor	0,10	m	Ficha predial
Cerramiento metálico h=1,50 m	7,80	m ²	Tomado en campo: ((1,5*2)+(1,6*2))*1,5
Angulo 1- 1/2" x 1/8 x 6m	13,00	m	Tomado en campo: (1,7*4)+(1,5*2)+(1,6*2)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m ²	\$ 9.825,00	0,24	\$2.358,00	Pag. 149
Excavación (e=0,10)	m ³	\$ 143.773,00	0,24	\$34.505,52	Pag. 149
Placa de Contrapiso en concreto	m ²	\$ 105.295,00	2,43	\$255.866,85	Pag. 172
Lamina metálica 1 x 2m	Un	\$ 70.709,00	3,90	\$275.765,00	Pag 107
Angulo 1- 1/2" x 1/8 x 6m	Un	\$ 30.868,00	2,17	\$66.881,00	Pag 109
Soldadura 6013 3/16"	Kg	\$ 9.950,00	2,00	\$19.900,00	Pág. 163
Hora Cuadrilla HH metálicas	Hc	\$ 37.215,00	3,90	\$145.138,50	Pág. 49
Inodoro tipo I incluye M.O	Un	\$ 321.086,00	1,00	\$321.086,00	Pag. 214
Orinal tipo I incluye M.O	Un	\$ 315.134,00	1,00	\$315.134,00	Pág. 214
Teja Fibrocemento No 6 incluye M.O	m ²	\$ 32.105,00	2,43	\$78.015,15	Pág. 168
SUBTOTAL				\$1.514.650,02	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 1.514.650,02
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 121.172,00
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 45.439,50
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 45.439,50
SUBTOTAL		\$ 1.726.701,02
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 8.633,51
TOTAL		\$ 1.735.334,53
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 714.129,44

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M7 - ZONA DE SANITARIO	10	70	14,29%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,79%	\$ 714.129,44	\$177.008	\$537.121	\$ 537.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth. La vida útil se toma de acuerdo a la tabla de vidas útiles definida para el proyecto y que toma en cuenta los materiales y su estructura.

Nota 2 El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194. El presupuesto no incluye las especies ornamentales en la medida que éstos puede ser trasplantados o removidos por el propietario.

Nota 4: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 22:04:26 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

**PREDIO UF 1 ANB-1-80
PRESUPUESTO: M8 - ZONA CONCRETO**

CONSORCIO E.T.S.A. SICA
SIN OBJECCION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 21/01/2021

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área	8,43	m ²	Ficha predial
Espesor	0,05	m	Tomado en campo

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,05)	m ³	\$9.825	0,42	\$4.126,50	Pag. 149
Concreto pobre incluye M.O	m ³	\$388.322	0,42	\$163.095,24	Pag. 166
SUBTOTAL				\$ 167.221,74	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 167.221,74
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 13.377,74
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 5.016,65
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 5.016,65
SUBTOTAL		\$ 190.632,78
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 953,16
TOTAL		\$ 191.585,95
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 22.726,68

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M8 - ZONA CONCRETO	10	40	25,00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
17,76%	\$ 22.726,68	\$4.035	\$18.691	\$ 19.000

Nota 1: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nota 2: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

Nota 3: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 22:04:44 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

[Firma]
ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

**PREDIO UF 1 ANB-1-80
PRESUPUESTO: M9 - TRASLADO DE AVISO**

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: 
 FECHA: 21/01/2021

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Aviso	1,00	Un	Ficha predial

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Hora Cuadrilla AA	hc	\$19.561	2,00	\$39.122,00	Pag. 49
SUBTOTAL				\$ 39.122,00	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 39.122,00
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 3.129,76
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 1.173,66
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 1.173,66
SUBTOTAL		\$ 44.599,08
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 223,00
TOTAL		\$ 44.822,08
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 45.000,00

Nota 1: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

Nota 2: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por
 GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.01.14 22:05:03 -05'00'
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ANEXO - PRESUPUESTO PARA ARBOLES ORNAMENTALES Y FRUTALES**

UF 1

Nombre vulgar (cultivos)	Familia	Nombre científico	USO	EN DESARROLLO (DAP menor o igual a 30 cm)						DESARROLLADOS (DAP mayor a 30 cm)								
				BASE DE DATOS DE CÁMARA AÑO 2015			VALOR ADOPTADO	BASE DE DATOS DE CÁMARA AÑO 2015			BASE DE DATOS DE LONJA DEL TOLIMA AÑO 2015			PROMEDIO BASE DE DATOS*	BASE DE DATOS DE LONJA DEL TOLIMA AÑO 2015			PROMEDIO BASE DE DATOS*
				BUENO	REGULAR	MALO		BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO					
ACACIA JAPONESA	FABACEAE	Acacia melanoxylon	Ornamental	\$ 20.023	\$ 17.820	\$ 8.910	\$ 24.861,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 99.000	\$ 59.400	\$ 29.700	\$ 66.186,07	\$ 60.000,00				
ARRAYAN	MYRTACEAE	Myrcia sp.	Ornamental	\$ 20.023	\$ 39.600	\$ 23.760	\$ 11.880	\$ 29.811,64	\$ 30.000,00	\$ 132.000	\$ 79.200	\$ 39.600	\$ 82.686,07	\$ 80.000,00				
CAUCHO	MORACEAE	Ficus sp.	Ornamental y maderable	\$ 20.023	\$ 26.400	\$ 13.840	\$ 7.920	\$ 23.211,64	\$ 20.000,00	\$ 88.000	\$ 52.800	\$ 26.400	\$ 60.686,07	\$ 60.000,00				
CIPRES	CUPRESSACEAE	Cupressus	Ornamental	\$ 20.023	\$ 9.900	\$ 5.940	\$ 2.970	\$ 14.961,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 19.800	\$ 9.900	\$ 33.186,07	\$ 40.000,00				
CUCHARO	MYRSINACEAE	Myrsine guianensis	Ornamental	\$ 20.023	\$ 6.600	\$ 3.960	\$ 1.980	\$ 13.311,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 22.000	\$ 13.200	\$ 6.600	\$ 27.686,07				
SAUCE	SALICACEAE	Salix humboldtiana	Native - ornamental	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 3.960	\$ 16.611,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 44.000	\$ 26.400	\$ 13.200	\$ 38.686,07				
SAUCO DE MONTE	CAPRIFOLIACEAE	Viburnum lehmanni	Native - ornamental	\$ 20.023	\$ 9.240	\$ 5.544	\$ 2.772	\$ 14.631,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 30.800	\$ 18.480	\$ 9.240	\$ 32.086,07				
SIETE CUEROS	MELASTOMATACEAE	Tibouchina lepidota	Native - Ornamental	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 3.960	\$ 16.611,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 44.000	\$ 26.400	\$ 13.200	\$ 38.686,07				
CAJETO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	\$ 30.000,00				
AGRAJEJO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	\$ 30.000,00				
OTROS ***	-	-	Native - ornamental	\$ 20.023	-	-	-	-	\$ 20.000,00	\$ 33.372	-	-	-	\$ 50.000,00				
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	\$ 19.251,64	-	-	-	-	-	-	\$ 47.486,07				

ARBOLES / ARBUSTOS FRUTALES

BREVO	MORACEAE	Ficus carica	Frutal	\$ 53.395	\$ 23.100	\$ 13.860	\$ 6.930	\$ 38.247,71	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 46.200	\$ 23.100	\$ 78.546,56	\$ 80.000,00
CEREZA (o), CIRUELA	ROSACEAE	Prunus sp.	Frutal	\$ 53.395	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 5.940	\$ 36.597,71	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 39.600	\$ 19.800	\$ 73.046,56	\$ 80.000,00
TOMATE DE ARBOL	SOLANACEAE	Solanum betaceum	Frutal	\$ 53.395	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 5.940	\$ 36.597,86	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 39.601	\$ 19.800	\$ 73.047,06	\$ 80.000,00
MORA	MORACEAE	Morus alba	Frutal	\$ 53.395	\$ 6.600	\$ 3.960	\$ 1.980	\$ 29.997,71	\$ 30.000,00	\$ 80.093	\$ 22.000	\$ 13.200	\$ 6.600	\$ 51.046,56
BANANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	-
PAPAYUELO (Papayo)	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	-
PAPAYA	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	-
CAFÉ	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 15.700,00	-	-	-	-	-	-
PLÁTANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	-
CHIRIMOYO	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	-
NARANJO	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 80.000,00	-	-	-	-	-	-
MANDARINO	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 80.000,00	-	-	-	-	-	-
NISPERO	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	-
MANGO COMÚN	-	-	Frutal	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	-
OTROS ***	-	-	Frutales	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	\$ 80.000,00
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	\$ 35.360,25	-	-	-	-	-	-	\$ 68.921,69

ORNAMENTALES DE JARDÍN

HELICONIA	HELICONIACEAE	Heliconia wagneriana	Ornamental de Jardín	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 3.960	\$ 16.611,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 22.000	\$ 13.200	\$ 6.600	\$ 51.046,56
EUGENIAS	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	-
FIQUE	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	-
MIRTO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	-
DURANTA	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	-
LAUREL	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	-
OTROS ***	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	-
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	\$ 16.611,64	-	-	-	-	-	-	\$ 47.486,07

CONSORCIO E.T.S.A. SIGA SIN OBJECCION

REVISADO:  21/01/2021
FECHA:

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ANEXO - PRESUPUESTO PARA ÁRBOLES ORNAMENTALES Y FRUTALES**

ORNAMENTALES INTERMEDIOS			
JAZMIN	-	Ornamental	\$10.000,00
GARDENIA	-	Ornamental	\$10.000,00
SAGÚ	-	Ornamental	\$10.000,00
HIGUERILLO (A)	-	Ornamental	\$10.000,00
OTROS *****	-	Ornamental	\$10.000,00
ORNAMENTALES MENORES			
TINCANA	-	Ornamental	\$2.000,00
LLANTEN	-	Ornamental	\$2.000,00
VICARIA	-	Ornamental	\$2.000,00
OTROS *****	-	Ornamental	\$2.000,00
GRAMINEAS			
CAÑA BRAVA	-	Gramíneas	\$1.000,00

* Las dos bases de datos consultadas se homogeniza (Lonja del Tolima y Cámara de la Propiedad Raíz Bogotá) tomando como referencia un buen estado fitosanitario, como se presenta en la mayoría de los inventarios prediales.

** Otros hacen referencia a todos los árboles que tengan categoría de **ornamentales nativos** que no son aprovechables comercialmente y que no están en el listado: **Acacia Baileiana Purpurea, Acacia Negra, Acacia Amarilla, Alcaparro, Araucaria, Amarillo, Aguacilín, Aliso, Arboloco, Ayuelo, Acer negundo aureo variegatum (Arce de Manito), Balú, Borrachero, Calistemo, Cambulo, Candelillo, Carbonero Carrizo, Coronofespinoso, Cucharos, Chocho, Chisgua, Chirco, Chilca (Gurubo), Chicla, Chiriguay, Duprácea, Flor Amarilla, Grado, Gaque, Gurubo, Higuero, Laurel, Levaduro, Magnolia, Maguay, Manzanillo, Mano de oso, Mangle, Mangué, Mermelada, Mortiño, Punta de Lanza, Pagoda, Palma, Palma Pie de Elefante, Palma Botella, Palma azul mexicana, Palma Fenix, Palma de Yuca, Parraco, Pepearo, Pencia, Pino Kholby, Raque, Salvia, Sangregado, Sauco Anarillo, Tibar, Toquin, Trompeto.**

*** Otros hacen referencia a todos a los **árboles frutales** que no están en el listado: **Aguacate, Cerezo, Curubo, Durazno, Feijoa, Frijol Chachafruto, Guayaba, Guamo, Mangusán, Mora Castilla, Pera, Pomarrosa.**

**** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales de jardín** que no están en el listado: **Acanthus (Acanto), Antirino (Boca de Dragón), Aloe de Montaña (Aloe Mariotti), Abutilón, Aligustre, Astromelia, Begonia Bella Helena, Bignonia, Boj Común, Buganville (Buganville o Veranera), Bucho, Coronilla valentina, Cactus, Campanilla, Cayena (o) ó(Hibiscus), Cedrillo, Cidrón, Dedalera, Digitalis, Dusty miller centaurea cineraria (Polvo de Plata), Enredadera, Espino, Figue Amarillo, Figue verde, Ficus, Follis espinoso, Gazania Hebes, Hiedra, Hiedra Gloria de Marengo, Holy, Lechero, Lino, Llama Roja, Margarita Africana (Gérbera), Paja, Papiro, Platanillo, Pasto vertiver, Tuno, Sabila, Siempre Viva, Siete Cueros, Sucalión, Velitas, Viburnum Lucidum.**

***** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales intermedios** que no están en el listado: **Aubrieta, Achira (Canna Picasso), Agapanto, Amapola, Azucena, Ave del Paraíso, Balsamina (Impatiens Sodenii), Brachichito Rosa, Ciavellina, Clematis, Capuchina, Caléndula, Cartucho, Cinta, Crocos, Coleo, Chispita, Dalia, Duprácea, Esparto, Fúcsia, Geranio, Helecho, Hortensia, Jazmin del cabo, Lengua de Vaca o Suegra, Lirio, Madama, Margarita, Novios, No me olvides, Rosa, Rosales, Romero, Orquídea, Pichón, Pentunia, Santolina, Silene, Solanum Tuberosum, Salvia Morada, Suculentas, Susantitas, Tabaco, Tejo, Tomillo, Uña de Gato, Uchuva, Variegata, Veraniegas, Verónica, Yama (Millonaria), Zarcillejo.**

***** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales menores** que no están en el listado: **Alegria, Altamisa, Bambu, Ciantro, Cebollín, Conyza, Crasas, Duranta, Hierbabuena, Hinojo, Hortensia, Manzanilla, Matricaria, Ojo Poeta, Oregano, Ortiga, Primavera, Romasa, Rocalla, Ruda.**

Cuando el valor del árbol es menor a la media aritmética, se redondea al mayor valor de miles de pesos más cercano. Cuando el valor del árbol es mayor a la media aritmética, se redondea al menor valor en miles de pesos.

NOTA 1: Los valores asignados, no aplican para cultivo técnificado.

NOTA 2: Los valores asignados hacen referencia a árboles aislados hasta para 100 unidades; para un número mayor se calculará como CULTIVO ESTABLECIDO TECNIFICADO con los valores unitarios por hectárea.

FUENTES

1. Base de datos (evalués puntuales) de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, en los proyectos de Concesión Bogotá-Girardot, Concesión Bogotá - Villota, Concesión Perimétral Oriental de Bogotá.

NOTA: Este es un documento elaborado por la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, por lo tanto es una información privilegiada.

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILLE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 22:05:26
-05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383**

**ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL-79912123**

CONSORCIO E.T.S.A. SICA
SIN OBJECCION

REVISADO:

FECHA:

21/01/2021



**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-080**

SIN
OBJECCION
REVISADO: *[Signature]*
FECHA: 21/01/2021



VISTA GENERAL DEL SECTOR



VISTA M2 Y M4 CERCA CON MALLA ESLABONADA

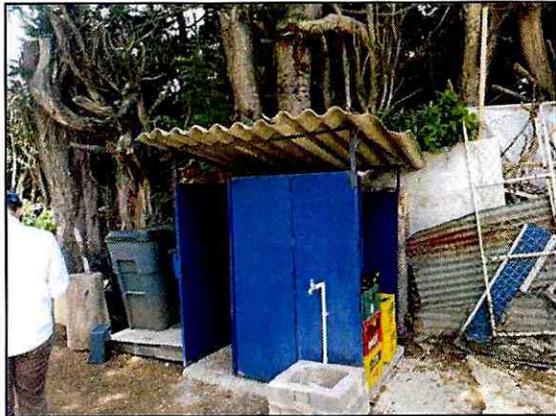


VISTA M1 CERRAMIENTO FRONTAL EN MALLA ESLABONADA



**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-080**

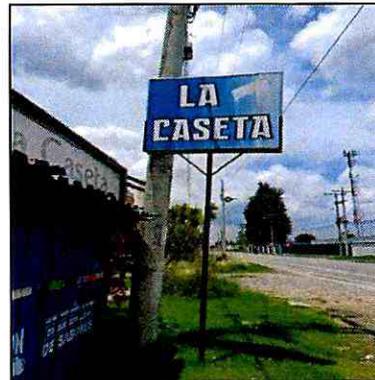
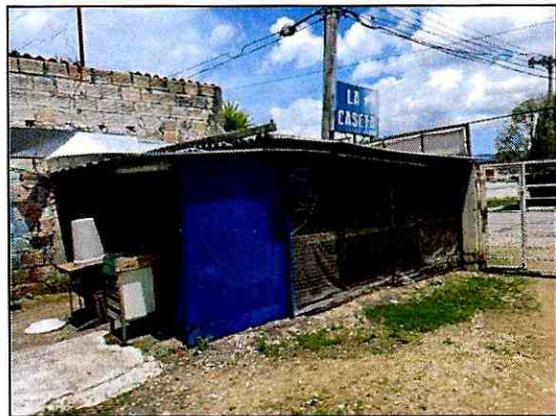
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECCIÓN
REVISADO: [Signature]
FECHA: 21/01/2021



VISTA M7 ZONA DE SANITARIO



VISTA DE M8 ZONA DURA EN CONCRETO



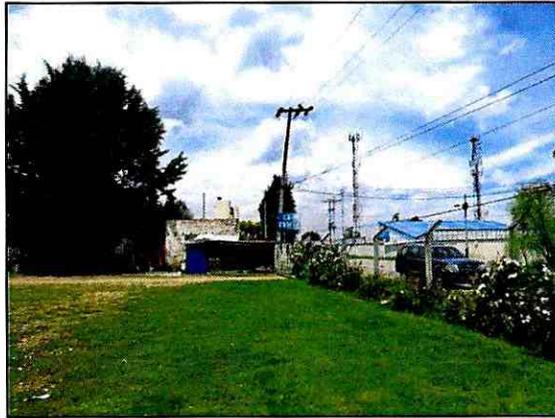
VISTA M6 CASETA Y M9 AVISO METÁLICO

**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-080**

SIN OBJECION
31/01/2024
REVISADO:
FECHA:



VISTA DE MATAS ORNAMENTALES BELLA HELENA, PAPIROS Y GAZANIA



VISTA DE MATAS ORNAMENTALES BELLA HELENA, PAPIROS Y GAZANIA



VISTA M3 Y M5 PORTÓN METÁLICO Y ACCESO EN RECEBO

NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

- Ley 9 de 1989: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1565665>
- Ley 388 de 1997: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1659295>
- Ley 1682 de 2013: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1686323>
- Ley 1742 de 2014: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1687510>
- Ley 1882 de 2018: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30034454>