

	NOTIFICACIÓN POR AVISO			Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104			

ACNB-14718-2022

Chía, 25 de marzo de 2022

Señores:

PETRONILA SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael.
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

FRANCISCA MONTAÑEZ DE SANCHEZ.

Dirección: San Rafael.
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ANA FRANCISCA SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael.
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

INES SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

JOSÉ MANUEL SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael.
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

NOHEMI SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael.
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ISABEL SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael.
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ELENA SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael.
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

CECILIA SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael.

Vereda Fusca.

Chía – Cundinamarca.

MATILDE SANCHEZ MONTAÑEZ.

Dirección: San Rafael.

Vereda Fusca.

Chía – Cundinamarca.

INVERSIONES POR A.M.O.R. S.A.S.

Dirección: Hacienda Fontanar Saman Casa 9

E-mail: cr_ospina@hotmail.com

Vereda Fusca.

Chía – Cundinamarca.

POSEEDORES:

JOSÉ VICENTE TAMAYO.

Dirección: San Rafael

Vereda Fusca.

Chía – Cundinamarca.

MARÍA DEL CARMEN TAMAYO.

Dirección: San Rafael.

Vereda Fusca.

Chía – Cundinamarca.

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-14673-2022** de fecha **16 de marzo de 2022**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-14674-2022** de fecha **16 de marzo de 2022** 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-14673-2022** de fecha **16 de marzo de 2022**, “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 **SAN RAFAEL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0147-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-589574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-104**, 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 el correo electrónico cr_ospina@hotmail.com el día **16 de marzo de 2022** con

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

entrega efectiva el día **16 de marzo de 2022 a las 5:50 p.m.** Así mismo, se remitió el oficio de manera física, el cual cuenta con firma de recibido día **17 de marzo de 2022.**

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-14673-2022** de fecha **16 de marzo de 2022.**

Que, por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-14673-2022** de fecha **16 de marzo de 2022**, *“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 **SAN RAFAEL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0147-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-589574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-104**, 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 segregara del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial No. **ANB-1-104** de fecha 10 de diciembre de 2021, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (0 Ha 0472.37 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial K3+915.05 D y final K4+024.47 D la cual hace parte de un predio Rural denominado **SAN RAFAEL** (según FMI), ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0147-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-589574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-104**, 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-14674-2022** de fecha **16 de marzo de 2022**, 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-1-104	

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-14673-2022** de fecha **16 de marzo de 2022**.

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 28 DE MARZO DE 2022 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 01 DE ABRIL DE 2022 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2022.03.25 15:52:29 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Revisó y aprobó: Maria Fernanda Fonseca Trujillo – Abogada

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

Copia: Archivo

	CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

ACNB-14674-2022

Chía (Cundinamarca), 16 de marzo de 2022

Señores:

PETRONILA SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

FRANCISCA MONTAÑEZ DE SANCHEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ANA FRANCISCA SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

INES SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

JOSÉ MANUEL SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

NOHEMI SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ISABEL SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ELENA SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

CECILIA SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

	CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

MATILDE SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

INVERSIONES POR A.M.O.R. S.A.S.

Dirección: Hacienda Fontanar Saman Casa 9
Email: cr_ospina@hotmail.com
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

POSEEDORES:

JOSÉ VICENTE TAMAYO

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

MARÍA DEL CARMEN TAMAYO

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

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: Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra del predio **ANB-1-104**.

Respetados señores:

Conforme a lo establecido en los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito citarlo para que se presente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del recibo de la presente comunicación, 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 **(1) 552 3355**, donde la Sociedad Accesos Norte de Bogotá S.A.S., en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, se permitirá notificarle personalmente o en su defecto, a través de representante o apoderado, debidamente acreditado, de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio **ACNB-14673-2022** de fecha **dieciséis (16) de marzo de 2022**, por medio del cual se determina la compra de el Predio denominado **SAN RAFAEL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0147-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-589574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-104**, Unidad Funcional 1 - **Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y La Caro (Chía)**.

	CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

En el evento que no desee que se le notifique personalmente de la oferta de compra, a causa del aislamiento selectivo y distanciamiento individual responsable fijado mediante el Decreto Presidencial 039 del 14 de enero de 2021, se deja abierta la posibilidad de realizar la Notificación mediante reunión virtual realizada por plataforma tecnológica, en virtud de lo previsto en el artículo 4 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, evento en el cual los anexos serán remitidos al correo que usted disponga para tal fin.

La Decisión que usted tome respecto a la forma de notificación, podrá comunicarla a los correos electrónicos d.yossa@accenorte.co o accenorte@accenorte.co, para acordar los pormenores de la reunión de notificación.

Si no se les pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figure en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2022.03.16 17:39:58 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS
Representante Legal de **ACCENORTE S.A.S.**
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: DYG – Abogado Predial.
Revisó y aprobó: MFFT – Coordinadora Jurídica.
Copia: Archivo

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

ACNB-14673-2022

Chía (Cundinamarca), 16 de marzo de 2022

Señores:

PETRONILA SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

FRANCISCA MONTAÑEZ DE SANCHEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ANA FRANCISCA SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

INES SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

JOSÉ MANUEL SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

NOHEMI SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ISABEL SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

ELENA SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

CECILIA SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

MATILDE SANCHEZ MONTAÑEZ

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

INVERSIONES POR A.M.O.R. S.A.S.

Dirección: Hacienda Fontanar Saman Casa 9
Email: cr_ospina@hotmail.com
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

POSEEDORES:

JOSÉ VICENTE TAMAYO

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

MARÍA DEL CARMEN TAMAYO

Dirección: San Rafael
Vereda Fusca.
Chía – Cundinamarca.

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 **SAN RAFAEL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0147-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-589574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-104**, 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”.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

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 (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-1-104**, 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 es de **CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (0 Ha 472,37 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K3+915.05 D** y final **K4+024.47 D** la cual hace parte de un predio Rural denominado **SAN RAFAEL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0147-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-589574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-104**, 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 **TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS (\$380.813.570,00) 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-1-104 2022 CPR-099**, de fecha **20 de enero de 2022**.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0.047237	\$ 7,870,000,000	\$ 371,755,190.00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Cerramiento Frontal en Malla	m	105.63	\$ 47,000	\$ 4,964,610.00
M2 - Portón a Dos Hojas.	Un	1	\$ 1,923,000	\$ 1,923,000.00
M3 - Adecuación en afirmado	m²	33.88	\$ 28,000	\$ 948,640.00
M4 -Zanja	m²	7.51	\$ 3,000	\$ 22,530.00
M5 - Adecuación de terreno relleno	m²	119.96	\$ 10,000	\$ 1,199,600.00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 380,813,570.00

SON: TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS SETENTA 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, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia así:

Por daño emergente se tasó un valor total de **CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$5.172.635,94) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

- i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$5.172.635,94) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	\$380,813,570.00
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°0536 de 2021)	\$37,200.00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resoluciones N°536 y 545 de febrero de 2021, actos con cuantía)	\$1,142,440.71
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 536 de Febrero de 2021, valor por Unidad doble cara \$3.900)	\$117,000.00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$351,000.00
I.V.A. (19%)	\$313,051.73
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 536 de Febrero 2021). Se determina conforme al número 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	\$1,974,692.44
REGISTRO (Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	
Porcentaje aplicable	50%
ÍTEM	VALOR
Decreto 1785 de 2020 Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal de 2021	\$ 908,526.00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 1,203,370.88
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 10,800.00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 17,000.00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 1,904,067.85
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 3,135,238.73
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 62,704.77
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 5,172,635.94

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.

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.

 Accenorte	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-104	

Según el estudio de títulos de fecha **10 de diciembre de 2021**, el propietario del predio que se requiere es las personas: **PETRONILA SANCHEZ MONTAÑEZ, FRANCISCA MONTAÑEZ DE SANCHEZ, ANA FRANCISCA SANCHEZ MONTAÑEZ, INES SANCHEZ MONTAÑEZ, JOSÉ MANUEL SANCHEZ MONTAÑEZ, NOHEMI SANCHEZ MONTAÑEZ, ISABEL SANCHEZ MONTAÑEZ, ELENA SANCHEZ MONTAÑEZ, CECILIA SANCHEZ MONTAÑEZ, MATILDE SANCHEZ MONTAÑEZ** y la Sociedad **INVERSIONES POR A.M.O.R. S.A.S.** identificada con el NIT. 900.525.165-5.

En calidad de poseedores a los señores **JOSÉ VICENTE TAMAYO** y **MARÍA DEL CARMEN TAMAYO**.

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicaciones identificadas bajo consecutivos 5143.013ANI-OP-0254-2021 del 15 de febrero de 2022 y 5143.013ANI-OP-0422-2022 del 14 de marzo de 2022.

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 **301 3377964**, donde serán atendidos por **DANIELA YOSSA GARZÓN**, correo electrónico d.yossa@accenorte.co, Abogada Predial.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2022.03.17 15:12:01 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS
Representante Legal de **ACCENORTE S.A.S.**
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: DYG – Abogada Predial.

Revisó y aprobó: MFFT– Coordinadora Jurídica.

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

Copia: Archivo

 Agencia Nacional de Infraestructura	 AcceNorte	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

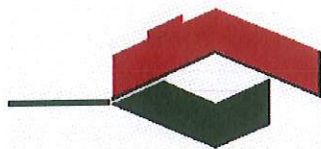
PROYECTO DE CONCESIÓN	ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ	UNIDAD FUNCIONAL	1. Ampliación Carrera Séptima
CONTRATO No.	001 de 10 de enero de 2017	SECTOR O TRAMO	Carrera Séptima - La Caro
PREDIO No.	ANB-1-104	MARGEN	Derecha
ABSCISAS	INICIAL K3+915.05 D FINAL K4+024.47 D	LONGITUD EFECTIVA	109.42 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO	DOCUMENTO DE ID.	DIRECCIÓN	SAN RAFAEL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-589574
INVERSIONES POR A.M.O.R. S.A.S. Y OTROS	900.525.165-5	NÚMERO DE TELÉFONO	3168744126 - 3208504410	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	25-175-00-00-00-0006-0147-0-00-00-0000
		E-MAIL	olgacosta@hotmail.com		
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	SAN RAFAEL		

VEREDA / BARRIO	Fusca	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO	Chía	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Comercial	NORTE	13.00 m	PABLO TAMAYO MEDINA Y OTROS (ANB-1-105A) (P38-P1)
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana	SUR	0.00 m	PUNTO DE INFLEXION TREINTA (P30) DEL PLANO PREDIAL
PREDIO REQUERIDO PARA	Ampliación			ORIENTE	127.57 m	MISMO PROPIETARIO (AREA SOBRANTE) (P1-P30)
				OCCIDENTE	113.98 m	CARRERA SEPTIMA (P30-P38)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA		TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		0.00	m²
				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				
				M1	Cerramiento frontal en malla eslabonada metálica de 1,10 m de alto con postes de madera y concreto con 5 hilos de alambre de puas. Cuenta con 23 laminas metálicas de 1,84 m x 0,84 m.	105.63	m		
				M2	Porton a dos hojas, cada una de 2,10m de ancho y 2,40m de altura. Estructura en perfiles metálicos de 1" sostenido en tubo metálico de 4" y 2,40 m de altura.	1	Un		
				M3	Adecuación de acceso en afirmado con sumidero en rejilla metálica	33.88	m²		
				M4	Zanja para aguas lluvias en tierra de 0,40m de ancho promedio y 0,25m de profundidad	7.51	m²		
				M5	Adecuación de terreno relleno y compactado en tierra para pista de motocross	119.96	m²		
				M6	Enramada de 1,40 m de alto, Estructura en madera, cubierta en teja de fibrocemento, soportada en estructura de madera, piso en tierra, cerramiento en polisombra negra.	0.82	m²		
								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	

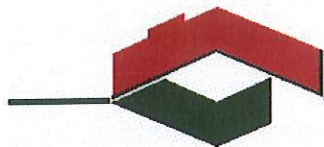
FECHA DE ELABORACIÓN	10/12/2021	ÁREA TOTAL TERRENO	1 Ha 9200.00 m²	OBSERVACIONES: La construcción anexa M1 (Cerramiento frontal en malla eslabonada con postes de madera y concreto con 5 hilos de alambre de puas), presenta mejores especificaciones técnicas que las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS.
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA	0 Ha 0472.37 m²	
Revisó y Aprobó:		ÁREA REMANENTE	0 Ha 0000.00 m²	
		ÁREA SOBRANTE	1 Ha 8727.63 m²	
		ÁREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 0472.37 m²	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

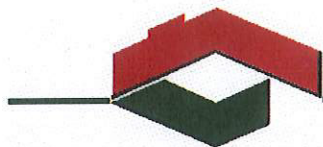
INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-1-104	2022	CPR-099
FECHA ELABORACIÓN	:	20 de enero de 2022	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	CARRERA SÉPTIMA - LA CARO	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	:	PETRONILA SANCHEZ MONTAÑEZ FRANCISCA MONTAÑEZ DE SANCHEZ ANA FRANCISCA SANCHEZ MONTAÑEZ INES SANCHEZ MONTAÑEZ JOSÉ MANUEL SANCHEZ MONTAÑEZ NOHEMI SANCHEZ MONTAÑEZ ISABEL SANCHEZ MONTAÑEZ ELENA SANCHEZ MONTAÑEZ CECILIA SANCHEZ MONTAÑEZ MATILDE SANCHEZ MONTAÑEZ INVERSIONES POR A.M.O.R. S.A.S.	
Poseedores	:	JOSÉ VICENTE TAMAYO MARÍA DEL CARMEN TAMAYO	
Dirección	:	SAN RAFAEL	
Abscisa área requerida	:	Abscisa inicial: K3+915,05 D Abscisa final: K4+024,47 D	
Matrícula Inmobiliaria	:	50N - 589574	
Fecha Visita	:	14 de enero de 2022	
Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA ING. 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			\$380,813,570.00
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°0536 de 2021)	\$37,200.00		
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resoluciones N°536 y 545 de febrero de 2021, actos con cuantía)	\$1,142,440.71		
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 536 de Febrero de 2021, valor por Unidad doble cara \$3.900)	\$117,000.00		
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$351,000.00		
I.V.A. (19%)	\$313,051.73		
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 536 de Febrero 2021). Se determina conforme al número 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	\$1,974,692.44		



Cámara de la Propiedad Raíz

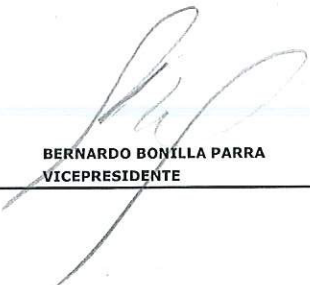
Lonja Inmobiliaria

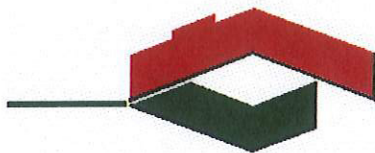
INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-1-104	2022	CPR-099
REGISTRO (Resolución No. 02436 del 19/03/2021)			
Porcentaje aplicable		50%	
ÍTEM		VALOR	
Decreto 1785 de 2020 Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal de 2021		\$	908,526.00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)		\$	1,203,370.88
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)		\$	10,800.00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)		\$	17,000.00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).		\$	1,904,067.85
SUBTOTAL REGISTRO		\$	3,135,238.73
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)		\$	62,704.77
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA		\$	5,172,635.94
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° 536 de febrero de 2021, y la Resolución N° 02436 de marzo 19 de 2021,. 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 2021 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$20.400,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$30.900,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$37.200,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$50.900,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$60.000,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$68.100.00.			
c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno y construcciones 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 2021, 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 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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-1-104	2022	CPR-099
OBSERVACIONES:			
a. Este concepto se reconocerá para la adquisición total del predio a partir de la fecha en que el propietario realice la entrega real y material del inmueble a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, de forma proporcional 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.			
TOTAL DAÑO EMERGENTE		\$ 5,172,635.94	
SON: CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS MCTE.			
 ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO PROFESIONAL AVALUADOR RAA-AVAL No. 79912123 GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ Fecha: 2022.03.15 14:27:47 -05'00' GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ PRESIDENTE  BERNARDO BONILLA PARRA VICEPRESIDENTE			



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-1-104

2022

CPR-099

1. INFORMACIÓN GENERAL

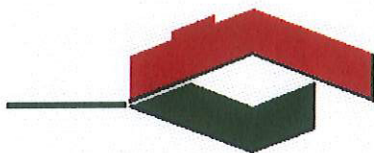
- 1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S
1.2 Tipo del inmueble : Lote en suelo rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

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).
- 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.



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-1-104

2022

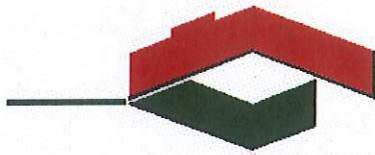
CPR-099

1.5 Departamento	:	Cundinamarca		
1.6 Municipio	:	Chía		
1.7 Vereda o corregimiento	:	Fusca		
1.8 Dirección del inmueble	:	SAN RAFAEL		
1.9 Abscisa área requerida	:	Abscisa inicial: K3+915,05 D	Abscisa final:	K4+024,47 D
1.10 Uso actual del inmueble	:	Comercial		
1.11 Zona de uso del suelo por norma	:	Zona de Vivienda Campestre y Zona de Reserva Forestal Protectora		
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00006-0147-0-00-00-0000		
		Área terreno: 1 Ha 6101 m2		
		Área construida: 55 m2		
1.13 Fecha de visita al predio	:	14 de enero de 2022		
1.14 Fecha del informe de avalúo	:	20 de enero de 2022		
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 avaluador	:	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. 0831-2020 de fecha 25 de agosto de 2020. Ratificado con Oficio D.O.T.P. 929-2020 de fecha 8 de septiembre de 2020.
	:	Expedidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
b. Certificado de Tradición y Libertad:	:	50N-589574 con fecha diez (10) de diciembre (12) del dos mil veintiuno (2021) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
c. Escritura (s) pública (s)	:	No. 2750 del 19 de septiembre de 2013, Notaría 39 del Círculo de Bogotá.
d. Estudio de títulos	:	Con fecha diez (10) de diciembre (12) de dos mil veintiuno (2021)
e. Ficha predial:	:	Con fecha diez (10) de diciembre (12) de dos mil veintiuno (2021)
f. Inventario predial:	:	Con fecha diez (10) de diciembre (12) de dos mil veintiuno (2021)



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-1-104

2022

CPR-099

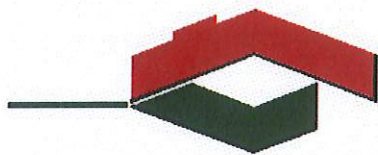
- g. Plano predial : Con fecha diez (10) de diciembre (12) de dos mil veintiuno (2021)
- h. Certificado Catastral
- i. Registro 1 y 2 del predio
- j. Consulta Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- k. Archivo de registro fotográfico del predio
- l. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietarios : **PETRONILA SANCHEZ MONTAÑEZ
FRANCISCA MONTAÑEZ DE SANCHEZ
ANA FRANCISCA SANCHEZ MONTAÑEZ
INES SANCHEZ MONTAÑEZ
JOSÉ MANUEL SANCHEZ MONTAÑEZ
NOHEMI SANCHEZ MONTAÑEZ
ISABEL SANCHEZ MONTAÑEZ
ELENA SANCHEZ MONTAÑEZ
CECILIA SANCHEZ MONTAÑEZ
MATILDE SANCHEZ MONTAÑEZ
INVERSIONES POR A.M.O.R. S.A.S.**
- 3.2 Poseedores : **JOSÉ VICENTE TAMAYO
MARÍA DEL CARMEN TAMAYO**
- 3.2 Título de adquisición : Escritura Pública No 2750 del 19 de septiembre de 2013, Notaría 39 del Círculo de Bogotá.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N - 589574
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 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".

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 4.1 Delimitación 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.
- Por el occidente: con la vereda Bojacá del mismo municipio.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

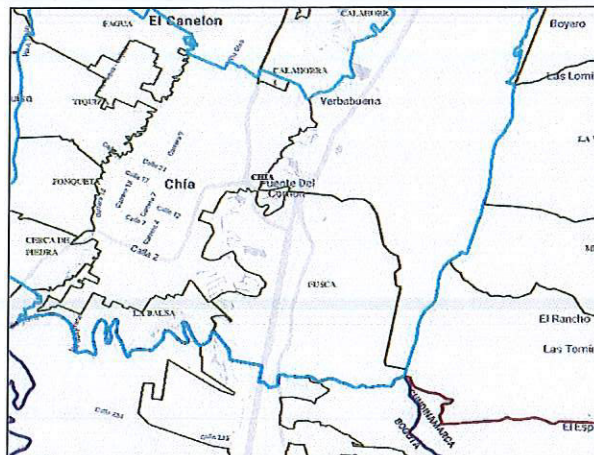
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-104

2022

CPR-099



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, Colegia 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

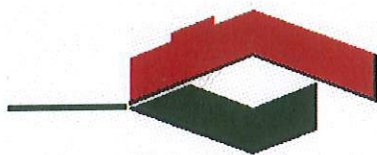
- :
- Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

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.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

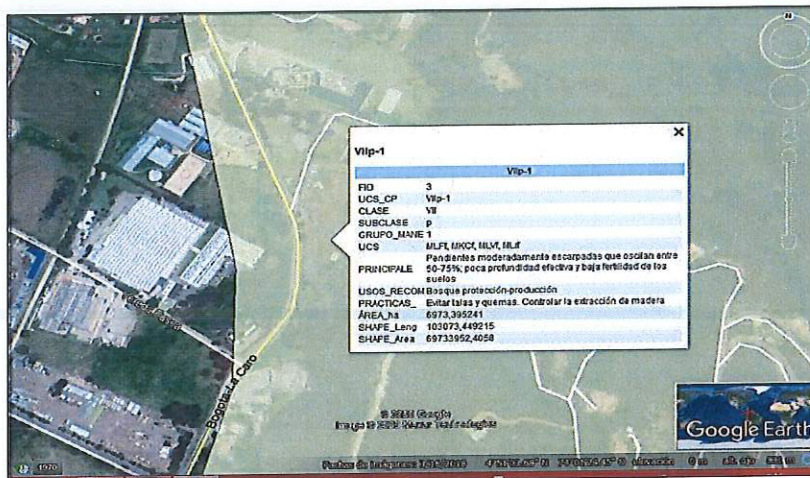
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-104

2022

CPR-099

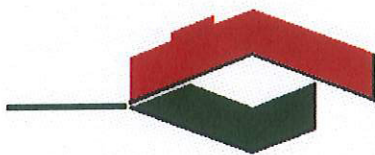


Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

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 VIII 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.

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.



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-1-104

2022

CPR-099

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. Las 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 filavigas dentro del paisaje de montaña en clima frío húmedo.

USOS RECOMENDADOS: Bosque protección-producción.

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

4.6 Servicios públicos

:

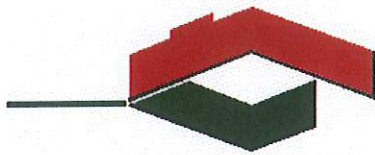
El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público. La vereda de Fusca no cuentan con sistema de alcantarillado residual, por lo cual el manejo se realiza con pozo séptico.

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.



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-1-104

2022

CPR-099

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.
4.9 Nivel socioeconómico	:	El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá – La Caro (Autopista Norte). 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 tienen en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dado 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.

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.

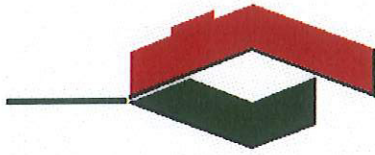
Clase de suelo: Rural

Zona de Uso del suelo: **ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC) y ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA (ZRFP).**

El área requerida se encuentra ubicada en Zona de Vivienda Campestre.

5.1 Usos permitidos Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

Uso principal:	Vivienda Campestre
Usos compatibles:	Comercio Clase I, Institucional tipo I y II.
Usos condicionados:	No aplica
Usos prohibidos:	Comercial II y III, Industrial II y III, Institucional III.



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-1-104

2022

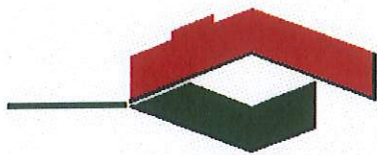
CPR-099

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:	197.2 La altura máxima permitida para vivienda será de 2 pisos. Para las construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de 3 pisos. 197.4 Cubiertas. Con el fin de garantizar que en el futuro no se construirán pisos adicionales a los establecidos en el sector,, no se permitirá la construcción de cubiertas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción. .. Se podrá construir sótanos y semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios técnicos; en caso de Semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los 1.20 m de altura con respecto al andén.
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 inscritas en el certificado de tradición y libertad.



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-1-104

2022

CPR-099

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



D.O.T.P. 0831-2020 de fecha 25 de agosto de 2020. Ratificado con Oficio D.O.T.P. 929-2020 de fecha 8 de septiembre 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 Central del Norte), 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 Carretera Central del Norte (Kr 7).

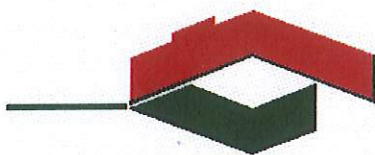
Se toma la Carretera Central del Norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido sur-norte desde la Calle 245 hacia el Castillo Marroquín, hasta encontrar la entrada que da acceso al predio objeto de estudio.

El sector cuenta con transporte público cercano, por medio de buses intermunicipales.

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	1.920000	ha
6.2.2 Área requerida	:	0.047237	ha
6.2.3 Área remanente	:	0.000000	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0.047237	ha
6.2.5 Área sobrante	:	1.872763	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-104 suministrada



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-1-104

2022

CPR-099

6.3 Linderos

6.3.1 Linderos (área requerida)	:	Norte:	En 13,00 m., con PABLO TAMAYO MEDINA Y OTROS (ANB-1-105A) (P38-P1)
		Sur:	En 0,00 m., PUNTO DE INFLEXIÓN TREINTA (P30) DEL PLANO PREDIAL
		Oriente:	En 127,57 m., con el MISMO PROPIETARIO (ÁREA SOBRANTE) (P1-P30)
		Occidente:	En 113,98 m., con CARRERA SÉPTIMA (P30-P38)
	Fuente: Ficha Predial ANB-1-104 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 aproximada de 3,13 km 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, energía eléctrica.

6.6 Unidad fisiográfica

Presenta 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 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

No Presenta.

6.11 Actividad económica del predio

Comercial

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

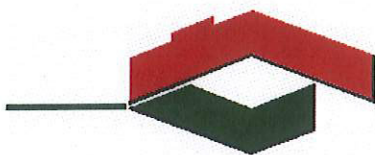
7.1 CONSTRUCCIONES

No existen construcciones en el área requerida.

7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 - Cerramiento Frontal en Malla

105.63 m



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-1-104

2022

CPR-099

Descripción	:	Cerramiento frontal en malla eslabonada metálica de 1,10 m de alto con postes de madera y concreto con 5 hilos de alambre de púas. Cuenta con 23 laminas metálicas de 1,84 m x 0,84 m.	
M2 - Portón a Dos Hojas.	:	1	Un
Descripción	:	Portón a dos hojas, cada una de 2,10m de ancho y 2,40m de altura. Estructura en perfiles metálicos de 1" sostenido en tubo metálico de 4" y 2,40 m de altura.	
M3 - Adecuación en afirmado	:	33.88	m ²
Descripción	:	Adecuación de acceso en afirmado con sumidero en rejilla metálica.	
M4 - Zanja	:	7.51	m ²
Descripción	:	Zanja para aguas lluvias en tierra de 0,40m de ancho promedio y 0,25m de profundidad.	
M5 - Adecuación de terreno relleno	:	119.96	m ²
Descripción	:	Adecuación de terreno relleno y compactado en tierra para pista de motocross.	
M6 - Enramada	:	0.82	m ²
Descripción	:	Enramada de 1,40 m de alto, Estructura en madera, cubierta en teja de fibrocemento, soportada en estructura de madera, piso en tierra, cerramiento en polisombra negra.	

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

No Hay.

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

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

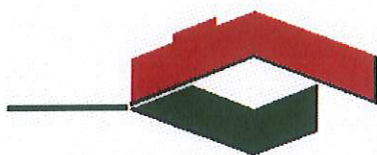
Para adoptar el valor de las construcciones y/o anexos constructivos del predio, se empleó el método de Costo de Reposición, por medio de verificar la vetustez de las construcciones y su estado de conservación.

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.



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-1-104

2022

CPR-099

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).

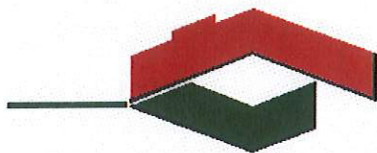
Una vez se conoce la localización de cada una de las ofertas, se procede a la sobreposición de dichas ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para los municipios de Chía y Cajicá (zona ampliada de estudio), con lo cual se depura del mercado inicial con aquellas ofertas que correspondan 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 seis (06) 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 seis (6) ofertas comparativas así: Se descartan las ofertas números 2 y 3 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 descarta la oferta número 15, 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.

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 con los números 43, 44 y 47, cuentan con frente o están muy cerca al corredor vial denominado Variante Cajicá, las cuales presentan intensidades y desarrollos comerciales similares 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.



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-1-104

2022

CPR-099

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 parágrafo 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 con los números 43, 44 y 47, se localizan con frente o muy cercas al 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 números 43, 44 y 47 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.

10. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Análisis de los datos obtenidos (Valores en Has):

Promedio aritmético	\$7,668,049,044
Desviación estándar	\$568,297,985
Coefficiente de variación	7.41%
Límite superior	\$8,236,347,030
Límite inferior	\$7,099,751,059
Coefficiente de Asimetría	1.19
Valor adoptado	\$7,870,000,000

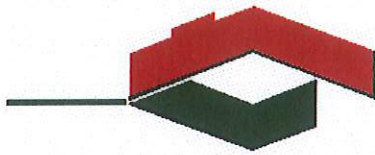
Obteniendo así un promedio estadístico de \$7.668.049.044 por Hectárea, una desviación estándar de \$568.297.985 y un coeficiente de variación de 7,41%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008, Teniendo en cuenta lo anterior, y que el área objeto de avalúo es un área parcial con frente inmediato sobre la vía, que el coeficiente de asimetría es positivo, se adopta el valor comercial de \$7.870.000.000 por Hectárea (\$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:

No Aplica.



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-1-104

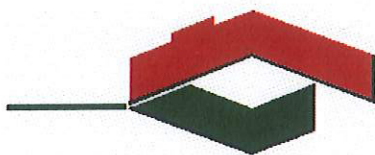
2022

CPR-099

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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 carrera 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. El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural existente.
11. Se identificó en campo la actividad económica sobre el área requerida, una pista de Motocross. No se solicitó formalmente por parte del Concesionario ACCENORTE S.A.S., la liquidación de posible lucro cesante. Así mismo, no se aportó documentación que sustente y acredite la actividad económica, tal como lo describe el artículo 5 numeral ii, resolución núm. 898 de 2014, emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.
12. No se valora la mejora M6- Enramada, en la mediada que para el día de la visita la mejora ya no estaba sobre el área requerida.



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-1-104

2022

CPR-099

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0.047237	\$ 7,870,000,000	\$ 371,755,190.00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Cerramiento Frontal en Malla	m	105.63	\$ 47,000	\$ 4,964,610.00
M2 - Portón a Dos Hojas.	Un	1	\$ 1,923,000	\$ 1,923,000.00
M3 - Adecuación en afirmado	m²	33.88	\$ 28,000	\$ 948,640.00
M4 -Zanja	m²	7.51	\$ 3,000	\$ 22,530.00
M5 - Adecuación de terreno relleno	m²	119.96	\$ 10,000	\$ 1,199,600.00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 380,813,570.00

SON: TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS M/CTE.

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

Como evidencia de la visita, se adjunta 12 (doce) fotografías.

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

Presupuestos: Mejoras 1 a 5.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Para la elaboración del presente informe se declara que:

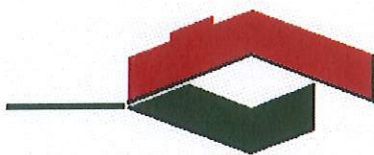
Responde a nuestro mejor conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

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 cambio, 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.

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.



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-1-104

2022

CPR-099

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

La **Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria** no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano, ni de otra índole, en la propiedad avaluada 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 el propietario del predio avaluado 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 acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

**ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL CPR-082
RAA AVAL-79912123**

GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2022.03.15
14:31:25 -05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE**

**BERNARDO BONILLA PARRA
VICEPRESIDENTE**

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 MUNICIPIO DE CHÍA - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C - TORCA.

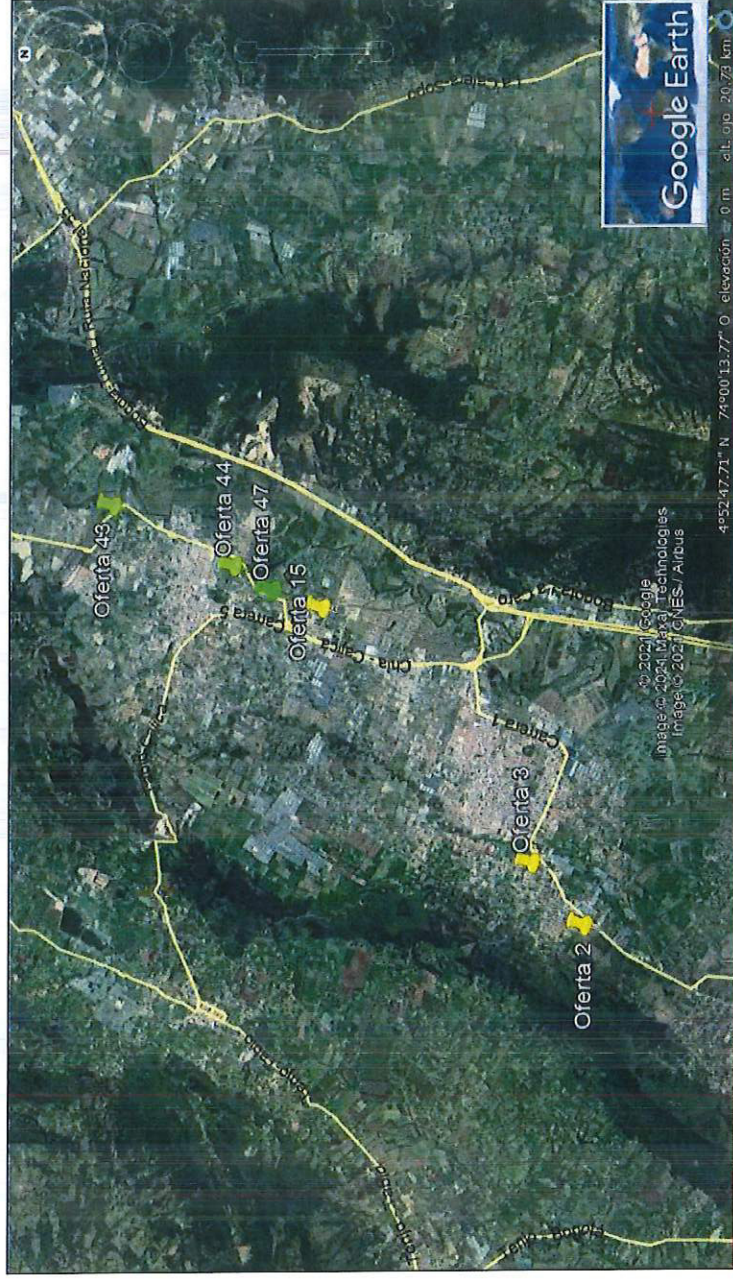
No. orden	Suelo	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES			CULTIVOS	TERRENO AREA HA		NORMA	Descripción	Registro Fotográfico	Link
											Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total			
2	Rural	Chía Cerca de Piedra	Lote	Internet	3002078658	Patricia Cazaño Gutza	\$2,600,000,000	13.46%	\$2,350,000,000	07/09/2021	0	Corredor vial	\$0.00	\$0	0	\$0	\$0	ZCS-Corredor Vial Suburbano		https://www.fincasol.com.co/otras/venta/3002078658
3	Rural	Chía	Lote	Internet	3168949039	No disponible	\$1,630,000,000	14.11%	\$1,400,000,000	07/09/2021	0	Corredor vial	\$0.00	\$0	0	\$0	\$0	ZCS-Corredor Vial Suburbano		https://www.fincasol.com.co/otras/venta/3168949039
15	Rural	Calijica	Lote	Internet	3214083380	Jaramillo y Silva Ascasó	\$2,500,000,000	8.00%	\$2,300,000,000	07/09/2021	0	Vivienda	\$0.00	\$0	0	\$0	\$0	NORMA DEL MUNICIPIO DE CALIJICA (Zona Rural Suburbana)		https://www.fincasol.com.co/otras/venta/3214083380
43	Rural	Calijica - Río grande	Lote	Internet	3155539928 - 3214597393	URB INMOBILIARIA	\$9,746,125,000	4.00%	\$9,350,200,000	07/09/2021	0	Corredor vial - vivienda - comercio - campesino	\$0.00	\$0	0	\$0	\$0	NORMA DEL MUNICIPIO DE CALIJICA (Zona Rural Suburbana)		https://www.fincasol.com.co/otras/venta/3155539928
44	Rural	Calijica - Cuchierro	Lote	Internet	3112601961	DALA INMOBILIARIA	\$2,499,000,000	15.97%	\$2,100,000,000	07/09/2021	0	Corredor vial - comercio - vivienda - campesino	\$0.00	\$0	0	\$0	\$0	NORMA DEL MUNICIPIO DE CALIJICA (Corredor vial Suburbano)		https://www.fincasol.com.co/otras/venta/3112601961
47	Rural	Calijica - Cuchierro	Lote	Internet	320 360 3309	Natalie Romero	\$1,590,000,000	5.66%	\$1,500,000,000	07/09/2021	0	Corredor vial - vivienda - campesino	\$0.00	\$0	0	\$0	\$0	NORMA DEL MUNICIPIO DE CALIJICA (Corredor vial Suburbano)		https://www.fincasol.com.co/otras/venta/3203603309

MEDIA ARITMÉTICA	\$6,324,997,727	\$632,500
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$851,159,800	\$85,116
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	10.32%	10.32%
MÁXIMO	\$9,176,156,637	\$917,616
MÍNIMO	\$7,473,838,837	\$747,384

GLORIA YAMILE BONILLA CHAÚVEZ
 PRESIDENTE
 C.C.P. 202028315140123
 20207


ALBERTO PINZÓN ROMERO
 AVALUADOR
 RAA AVAL 79912123

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-104
 PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS GENERAL**

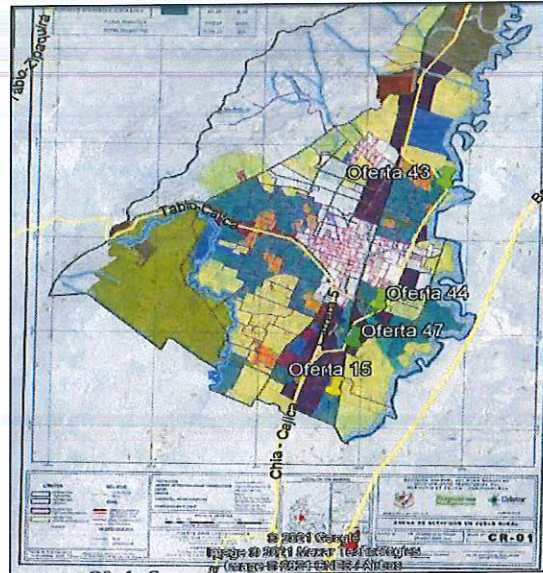


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

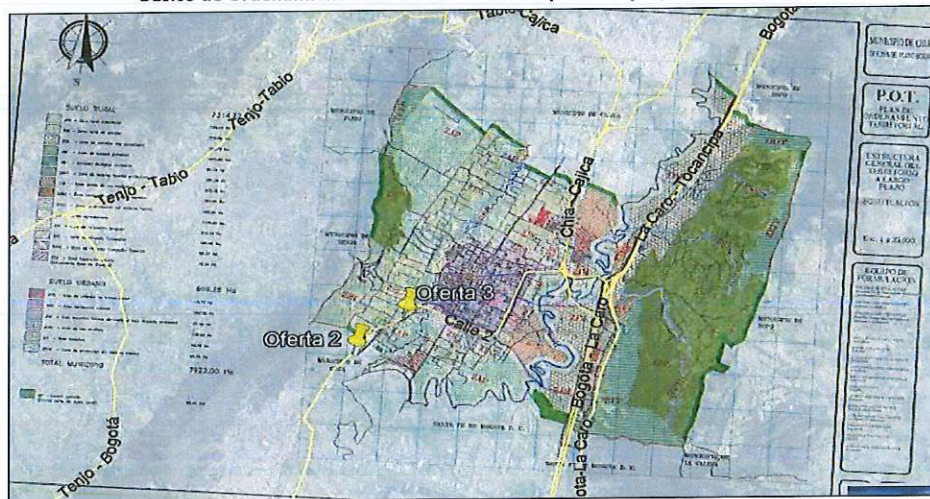
**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

PREDIO No UF 1 ANB-1-104

PLANO OFERTAS GENERAL POR NORMA DE USO



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 I CARRERA 7 SÉPTIMA
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPECÍFICO
SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA - VEREDA RUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C. - TORCAL.

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.

Nº orden	Sello	Dirección	Tipo	Puerta	Teléfono	Contacto	Valor	% Nap.	Valor Depurado	Fecha	Área Constr.	Destino	Edificaciones	Valor	Valor Total	Unidades	Cultivos	Valor	Valor Total	Área HA	Valor HA	NORMA	Descripción	Registro Fotográfico	Link
43	Rural	Cajica - Rio grande	Lote	Internet	3155330928 - 3174591993	URB1 INMOBILIARIA	\$3.748.125.000	4.00%	\$6.256.200.000	07/09/2021	0	Comercio - vivienda compuesta		\$0.00	\$0	\$0	0	\$0	\$0	1.29975	\$7.300.600.000	NORMA DEL MUNICIPIO DE CHÍA (zona urbana y vereda rural)	Se ofrece un CAJICA - VENTA de terreno con lote de 12.997,50 metros cuadrados (12.997,50 metros cuadrados) en la vereda RUSCA, sector rural de Bogotá D.C. El terreno está ubicado en la zona de expansión urbana, con acceso a la vía principal y a la vía secundaria. El terreno es apto para desarrollo urbano y comercial. El valor de mercado es de \$7.300.600.000.		
44	Rural	Cajica - Calaborra	Lote	Internet	3173461191	DALA INMOBILIARIA	\$7.499.000.000	15.57%	\$2.100.000.000	07/09/2021	0	Comercio - vivienda compuesta		\$0.00	\$0	\$0	0	\$0	\$0	0.2520	\$8.300.395.257	NORMA DEL MUNICIPIO DE CHÍA (zona urbana y vereda rural)	Se ofrece un CAJICA - VENTA de terreno con lote de 0.2520 hectáreas (2.520 metros cuadrados) en la vereda RUSCA, sector rural de Bogotá D.C. El terreno está ubicado en la zona de expansión urbana, con acceso a la vía principal y a la vía secundaria. El terreno es apto para desarrollo urbano y comercial. El valor de mercado es de \$8.300.395.257.		
47	Rural	Cajica - Calaborra	Lote	Internet	320 268 3309.	Nidia Romero	\$1.390.000.000	5.60%	\$1.250.000.000	07/09/2021	0	Comercio - vivienda compuesta		\$0.00	\$0	\$0	0	\$0	\$0	0.1999	\$7.902.751.876	NORMA DEL MUNICIPIO DE CHÍA (zona urbana y vereda rural)	Se ofrece un CAJICA - VENTA de terreno con lote de 0.1999 hectáreas (1.999 metros cuadrados) en la vereda RUSCA, sector rural de Bogotá D.C. El terreno está ubicado en la zona de expansión urbana, con acceso a la vía principal y a la vía secundaria. El terreno es apto para desarrollo urbano y comercial. El valor de mercado es de \$7.902.751.876.		

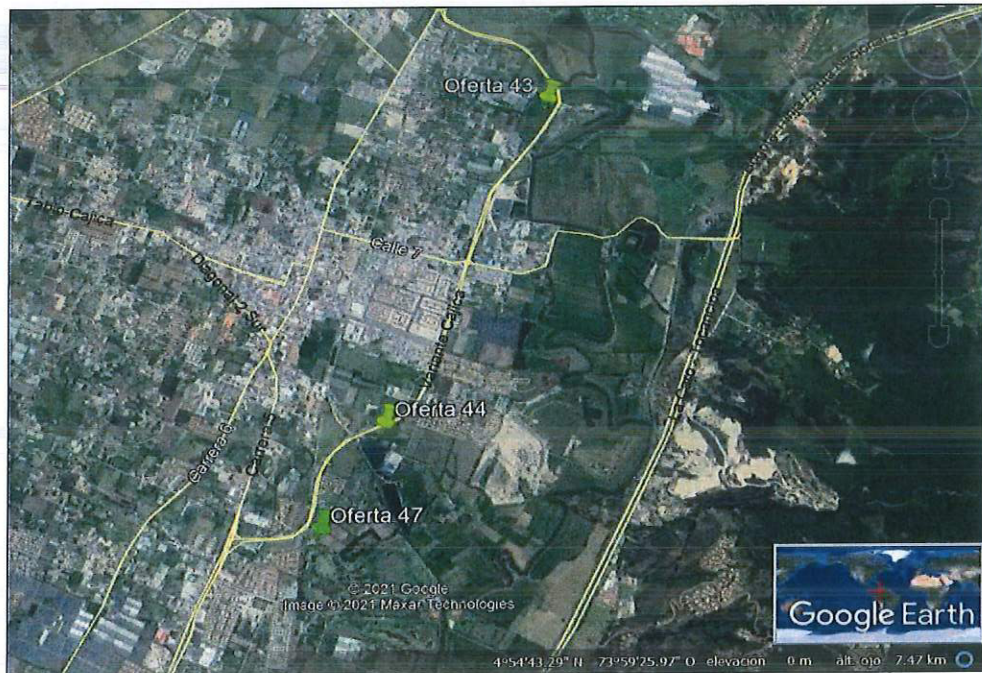
VALOR POR HA	VALOR POR M2
MEIA ARITMÉTICA	\$7.668.049.244
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$568.297.885
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7.41%
MÓDULO	\$8.236.447.030
MÉDIO	\$7.999.751.059
COEFICIENTE DE ESPERITRIA	1.19
VALOR ADOPTADO	\$7.870.080.000

GLORIA YAMILE
 CHAUVEZ
 PRESIDENTE


 ALBERTO PINZON ROMERO
 AVALUADOR
 RAA AVAL 79912123

NOTA 1: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales sobre corredor vial arterial ubicado sobre la vía Chía - Cajica, las ofertas 43, 44 y 47, se localizan sobre zona normativa de uso del suelo de corredor vial suburbano con posibilidad de desarrollar vivienda comercial. Se obtiene así un promedio estadístico de \$7.668.049.244 por hectárea, una desviación estándar de \$568.297.885 y un coeficiente de variación de 7.41%. Teniendo en cuenta lo anterior, que el área objeto de avalúo es un área parcelada con frente inmediato sobre la vía, y que el coeficiente de asimetría es positivo, se adopta el valor comercial de \$7.870.080.000 por hectárea (\$787.080 / m2).

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-104
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

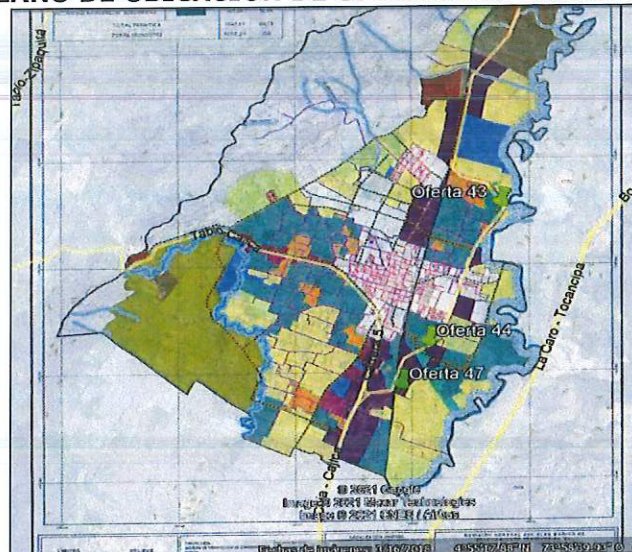


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth

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

PREDIO No UF 1 ANB-1-104

PLANO DE UBICACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS



Fuente:

PLANO AREA DE ACTIVIDAD SUELO RURAL - POT

ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL			
CATEGORÍA	SIMBOLOGÍA	ÁREA	%
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS		20,82	0,41
POBLADA RIO BOGOTÁ (150 metros)		224,24	5,53
POBLADA RIO BLU (50 metros)		104,24	2,05
POBLADA QUEBRADA (50 metros)		117,02	2,79
ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA TRADICIONAL		679,34	13,35
ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA		477,39	9,37
ACTIVIDAD INSTITUCIONAL		102,44	2,01
ACTIVIDAD MINERA		16,31	0,31
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA		247,60	4,86
ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANA 1ra Orden		521,05	10,29
ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANA 2da Orden		56,94	1,12
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA - CHURRAME CON RESTRICCIÓN DE DESARROLLO PREVIA REVISIÓN CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS SEGÚN ACAC		71,32	1,40
ACTIVIDAD VIVIENDA CAMPESTRE		296,04	5,81
CENTROS POBLADOS		130,49	2,48
ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA		613,61	12,04
TOTAL TEMÁTICA		3543,52	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 Cajica, Cundinamarca"

PREDIO	UF	1	ANB-1-104
PRESUPUESTO:	M1 - CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA		

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNIPágina 26 de 34

PREDIO	UF	1	ANB-1-104
PRESUPUESTO:		M1 - CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA	

¿Qué estás buscando?

Mi Cuenta

CONSTRUCCIÓN
FERRISTERÍA

PASADISOS Y
TERMINACIONES

HERRAMIENTAS Y
MATERIALES

BAÑO
COMUN Y
Aseo

ELECTRICIDAD
ELECTRÓNICA Y
COMUNICACIÓN

MUEBLES Y
ORGANIZACIÓN

DECORACIÓN MENAJE
E ILUMINACIÓN

ASISTENTE
MANTENIMIENTO

AUTOMATISMOS Y
CERCAJERES

SERVICIOS
FLORES

PRODUCTOS
INDUSTRIALES

[Home](#) /
 [Construcción y Ferristería](#) /
 [Tejas y Cerrajería](#) /
 [Tejas de Zinc y Metales](#) /
 [Teja Zinc Lisa Calibre 34](#)

ACESCO

Teja Zinc Lisa Calibre 34

★★★★★ 5.0 (1)

\$29.500und

\$15.316,72 Metro Cuadrado.

- 1 +
 [Agregar al carro](#)

Satisfacción Garantizada

Puedes devolver este producto en un plazo máximo de 30 días desde que entere en perfecto estado sin usar, tener roturas, golpes, rasguños, manchas o cualquier otro defecto. Si tienes dudas, comunícalas a nuestra línea de atención al cliente desde Bogotá: 2077 115 o a la línea Nacional: 220 80 9993.

Opciones de entrega para -

Disponible
Despacho a domicilio

[Ver fechas](#)

Despacho express

[Ver condiciones](#)

Disponible
Retiro en tienda

[Ver tiendas](#)

Ficha técnica

Uso	Cubiertas en vivienda, colibeos, iglesias, bodegas, etc.
Tipo	Teja zinc Lisa
Características	Teja lisa, segura, resistente, fácil de instalar.

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

PRESUPUESTO CERCAS									
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)	
Definitiva (Madera 1 hilos alambre púas)	\$ 472.29	\$ 10,810.00	\$ 103.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 11,431.07	
Definitiva (Madera 2 hilos alambre púas)	\$ 944.58	\$ 10,810.00	\$ 206.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 12,006.36	
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas)	\$ 1,416.87	\$ 10,810.00	\$ 309.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 12,581.65	
Definitiva (Madera 3.2 metros)	\$ 1,416.87	\$ 10,810.00	\$ 309.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 12,581.65	
Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)	\$ 1,899.16	\$ 10,810.00	\$ 412.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 13,156.94	
Definitiva (Plástico 4 hilos alambre púas)	\$ 1,899.16	\$ 12,500.00	\$ 412.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 13,732.23	
Definitiva (Madera 5 hilos alambre púas)	\$ 2,361.45	\$ 10,810.00	\$ 515.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 14,307.52	
Definitiva (Madera 6 hilos alambre púas)	\$ 2,833.74	\$ 10,810.00	\$ 618.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 14,882.81	
Definitiva (Madera 7 hilos alambre púas)	\$ 3,306.03	\$ 10,810.00	\$ 721.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 15,458.10	
Definitiva (Madera 8 hilos alambre púas)	\$ 3,778.32	\$ 10,810.00	\$ 824.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 16,033.39	
Definitiva (Madera 9 hilos alambre púas)	\$ 4,250.61	\$ 10,810.00	\$ 927.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 16,608.68	
Definitiva (Madera 10 hilos alambre púas)	\$ 4,722.90	\$ 10,810.00	\$ 1,030.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 17,183.97	
Definitiva (Madera 12 hilos alambre púas)	\$ 6,192.77	\$ 10,810.00	\$ 1,339.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 18,359.26	
Definitiva (Madera 13 hilos alambre púas)	\$ 6,192.77	\$ 10,810.00	\$ 1,339.00	\$ 3,976.67	\$ 1,474.12	0.5	\$ 5,405.00	\$ 18,359.26	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 3 hilos alambre púas	\$ 1,416.87	\$ 31,888.00	\$ 309.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 26,583.11	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 4 hilos alambre púas	\$ 1,899.16	\$ 31,888.00	\$ 412.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 27,158.40	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 5 hilos alambre púas	\$ 2,361.45	\$ 31,888.00	\$ 515.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 27,733.69	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 6 hilos alambre púas	\$ 2,833.74	\$ 31,888.00	\$ 618.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 28,308.98	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 7 hilos alambre púas	\$ 3,306.03	\$ 31,888.00	\$ 721.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 28,884.27	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre púas	\$ 3,778.32	\$ 31,888.00	\$ 824.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 29,459.56	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 9 hilos alambre púas	\$ 4,250.61	\$ 31,888.00	\$ 927.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 30,034.85	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 10 hilos alambre púas	\$ 4,722.90	\$ 31,888.00	\$ 1,030.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 30,610.14	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 11 hilos alambre púas	\$ 5,195.19	\$ 31,888.00	\$ 1,133.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 31,185.43	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 12 hilos alambre púas	\$ 5,667.48	\$ 31,888.00	\$ 1,236.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 31,760.72	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 13 hilos alambre púas	\$ 6,139.77	\$ 31,888.00	\$ 1,339.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 32,336.01	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilo alambre liso	\$ 241.73	\$ 10,810.00	\$ 103.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 25,201.97	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	\$ 483.46	\$ 10,810.00	\$ 206.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 25,777.26	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	\$ 725.20	\$ 10,810.00	\$ 309.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 26,352.55	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	\$ 966.93	\$ 10,810.00	\$ 412.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 26,927.84	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 5 hilos alambre liso	\$ 1,208.66	\$ 10,810.00	\$ 515.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 27,503.13	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 6 hilos alambre liso	\$ 1,450.39	\$ 10,810.00	\$ 618.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 28,078.42	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 7 hilos alambre liso	\$ 1,692.13	\$ 10,810.00	\$ 721.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 28,653.71	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 8 hilos alambre liso	\$ 1,933.86	\$ 10,810.00	\$ 824.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 29,229.00	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 9 hilos alambre liso	\$ 2,175.59	\$ 10,810.00	\$ 927.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 29,804.29	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 10 hilos alambre liso	\$ 2,417.32	\$ 10,810.00	\$ 1,030.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 30,379.58	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 11 hilos alambre liso	\$ 2,659.05	\$ 10,810.00	\$ 1,133.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 30,954.87	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 12 hilos alambre liso	\$ 2,900.79	\$ 10,810.00	\$ 1,236.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 31,530.16	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 13 hilos alambre liso	\$ 3,142.52	\$ 10,810.00	\$ 1,339.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 32,105.45	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 14 hilos alambre liso	\$ 3,384.25	\$ 10,810.00	\$ 1,442.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 32,680.74	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 15 hilos alambre liso	\$ 3,625.98	\$ 10,810.00	\$ 1,545.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 33,256.03	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 16 hilos alambre liso	\$ 3,867.71	\$ 10,810.00	\$ 1,648.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 33,831.32	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 17 hilos alambre liso	\$ 4,109.44	\$ 10,810.00	\$ 1,751.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 34,406.61	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 18 hilos alambre liso	\$ 4,351.17	\$ 10,810.00	\$ 1,854.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 34,981.90	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 19 hilos alambre liso	\$ 4,592.90	\$ 10,810.00	\$ 1,957.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 35,557.19	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 20 hilos alambre liso	\$ 4,834.63	\$ 10,810.00	\$ 2,060.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 36,132.48	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 21 hilos alambre liso	\$ 5,076.36	\$ 10,810.00	\$ 2,163.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 36,707.77	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 22 hilos alambre liso	\$ 5,318.09	\$ 10,810.00	\$ 2,266.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 37,283.06	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 23 hilos alambre liso	\$ 5,559.82	\$ 10,810.00	\$ 2,369.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 37,858.35	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 24 hilos alambre liso	\$ 5,801.55	\$ 10,810.00	\$ 2,472.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 38,433.64	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 25 hilos alambre liso	\$ 6,043.28	\$ 10,810.00	\$ 2,575.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 39,008.93	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 26 hilos alambre liso	\$ 6,285.01	\$ 10,810.00	\$ 2,678.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 39,584.22	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 27 hilos alambre liso	\$ 6,526.74	\$ 10,810.00	\$ 2,781.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 40,159.51	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 28 hilos alambre liso	\$ 6,768.47	\$ 10,810.00	\$ 2,884.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 40,734.80	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 29 hilos alambre liso	\$ 7,010.20	\$ 10,810.00	\$ 2,987.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 41,310.09	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 30 hilos alambre liso	\$ 7,251.93	\$ 10,810.00	\$ 3,090.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 41,885.38	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 31 hilos alambre liso	\$ 7,493.66	\$ 10,810.00	\$ 3,193.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 42,460.67	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 32 hilos alambre liso	\$ 7,735.39	\$ 10,810.00	\$ 3,296.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 43,035.96	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 33 hilos alambre liso	\$ 7,977.12	\$ 10,810.00	\$ 3,399.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 43,611.25	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 34 hilos alambre liso	\$ 8,218.85	\$ 10,810.00	\$ 3,502.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 44,186.54	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 35 hilos alambre liso	\$ 8,460.58	\$ 10,810.00	\$ 3,605.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 44,761.83	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 36 hilos alambre liso	\$ 8,702.31	\$ 10,810.00	\$ 3,708.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 45,337.12	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 37 hilos alambre liso	\$ 8,944.04	\$ 10,810.00	\$ 3,811.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 45,912.41	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 38 hilos alambre liso	\$ 9,185.77	\$ 10,810.00	\$ 3,914.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 46,487.70	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 39 hilos alambre liso	\$ 9,427.50	\$ 10,810.00	\$ 4,017.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 47,063.00	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 40 hilos alambre liso	\$ 9,669.23	\$ 10,810.00	\$ 4,120.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 47,638.29	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 41 hilos alambre liso	\$ 9,910.96	\$ 10,810.00	\$ 4,223.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 48,213.58	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 42 hilos alambre liso	\$ 10,152.69	\$ 10,810.00	\$ 4,326.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 48,788.87	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 43 hilos alambre liso	\$ 10,394.42	\$ 10,810.00	\$ 4,429.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 49,364.16	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 44 hilos alambre liso	\$ 10,636.15	\$ 10,810.00	\$ 4,532.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 49,939.45	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 45 hilos alambre liso	\$ 10,877.88	\$ 10,810.00	\$ 4,635.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 50,514.74	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 46 hilos alambre liso	\$ 11,119.61	\$ 10,810.00	\$ 4,738.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 51,090.03	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 47 hilos alambre liso	\$ 11,361.34	\$ 10,810.00	\$ 4,841.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 51,665.32	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 48 hilos alambre liso	\$ 11,603.07	\$ 10,810.00	\$ 4,944.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 52,240.61	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 49 hilos alambre liso	\$ 11,844.80	\$ 10,810.00	\$ 5,047.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 52,815.90	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 50 hilos alambre liso	\$ 12,086.53	\$ 10,810.00	\$ 5,150.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 53,391.19	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 51 hilos alambre liso	\$ 12,328.26	\$ 10,810.00	\$ 5,253.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 53,966.48	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 52 hilos alambre liso	\$ 12,569.99	\$ 10,810.00	\$ 5,356.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 54,541.77	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 53 hilos alambre liso	\$ 12,811.72	\$ 10,810.00	\$ 5,459.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 55,117.06	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 54 hilos alambre liso	\$ 13,053.45	\$ 10,810.00	\$ 5,562.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 55,692.35	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 55 hilos alambre liso	\$ 13,295.18	\$ 10,810.00	\$ 5,665.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 56,267.64	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 56 hilos alambre liso	\$ 13,536.91	\$ 10,810.00	\$ 5,768.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 56,842.93	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 57 hilos alambre liso	\$ 13,778.64	\$ 10,810.00	\$ 5,871.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 57,418.22	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 58 hilos alambre liso	\$ 14,020.37	\$ 10,810.00	\$ 5,974.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 57,993.51	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 59 hilos alambre liso	\$ 14,262.10	\$ 10,810.00	\$ 6,077.00	\$ 5,965.00	\$ 2,948.24	0.5	\$ 15,944.00	\$ 58,568.80	
Definitiva (Eléctrica									

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

PRESUPUESTO CERCAS

Definitiva (mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2.00	\$	3.00	0.50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2.00	\$	4.00	0.50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2.00	\$	5.00	0.50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2.00	\$	7.00	0.50	grapas para cerca 1/2 pulgada

NOTAS 1: A continuación se describe las fuentes y características de los insumos de cercas

1. El valor de alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$165.300 (calibre 14) y se divide por 350 mts, lo que equivale a \$ 472,29 por ml. Se toma de la revista Construdata No. 201 sección de Insumos, Concertinas y Alambre de púas - Pág. 81.
2. El valor de alambre por metro, parte del valor actual del rollo de alambre liso calibre 16 \$14.400 con un rendimiento de 59.57 mts, de acuerdo al manual de alambres que fuente de consulta. Tomado de la página principal de Homecenter (<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/14700/Alambre-Calibre-16-Galvanizado-1kg/14700>)
3. El valor de poste de madera (\$21.620) se toma de la revista Construdata No 201, sección de insumos - Maderas, pág. 104 Limatón de 10 a 12 cm por 4,00 m.
4. El valor de poste de concreto para cerca 11*11* 2,3 m (\$31.888), se toma de la revista Construdata No 201, sección de insumos - Postes, pág. 113.
5. El valor de la grapa por unidad (\$103), se toma de la revista Construdata No 201, sección de insumos - Herrajes - Grapa galvanizada de 1/2" , pag. 96
6. El valor de Jomales es tomado de la revista Construdata No 200, página 62: 0,5 Hora cuadrilla instalación (23.861/2=\$11.930) pesos.
7. El rendimiento de colocación de postes es de 20 minutos por unidad para postes de madera y de 30 minutos para postes de cemento y cerca viva.
8. El valor de transporte (\$50.120), Revista Construdata 201, sección detallados generales, pág. 136 Cargue y retiro de material por m3, transporte de 34 postes de madera (0,12*0,12*2) ó de 17 postes de cemento (11*11*1,5).
9. Para las cercas eléctricas mixtas, de madera y concreto, se toma el valor promedio del valor del poste de concreto y el poste de madera, dando como resultado el valor promedio por poste de \$ 21.349
10. El valor de poste plástico para cerca 7*6*200 cm, se toma de anexo mercado libre fecha 20 de julio de 2020, anexo.

NOTA 2: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial.

FUENTES ADICIONALES

1. Productora de Alambres S.A., Manual del Alambre
2. Estudios de valoración para proyectos viales: Concesión Bogotá - Girardot, Concesión Sabana de Occidente y Concesión Autopista Norte (Devihorte).
3. Estudios de valoración para proyectos de Ecopetrol.

GLORIA YAMILE
Firmado digitalmente
por GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2022.03.15
14:34:53 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

PREDIO	UF	1	ANB-1-104
PRESUPUESTO:		M2 - PORTÓN METÁLICO	

Página 31 de 34

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

**PREDIO UF 1 ANB-1-104
PRESUPUESTO: M3- ADECUACIÓN DE ACCESO EN AFIRMADO**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área	33.88	m²	Ficha predial
Área Sumidero	2.00	m²	Tomado en campo: 4m largo x 0,50 m ancho división intermedia
Rejilla y marco metálicos	4.00	m	Tomada en campo

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONST. 201
Descapote (e=0,10 m)	m³	\$ 10,110.00	3.39	\$34,272.90	Pág. 137
Excavación Mecánica (e=0,10 m)	m³	\$ 36,176.00	3.39	\$122,636.64	Pag. 137
Relleno en recebo compacto	m³	\$ 105,127.00	3.39	\$356,380.53	Pag. 137
Excavación manual zanja (e=0,20 m)	m³	\$ 22,818.00	2.00	\$45,636.00	Pag. 137
Rejilla sumidero transversal REO17.	Un	\$ 99,361.00	4.00	\$397,444.00	Pag. 149
SUBTOTAL				\$ 956,370.07	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 956,370.07
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 76,509.61
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 28,691.10
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 28,691.10
SUBTOTAL		\$ 1,090,261.88
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 5,451.31
TOTAL		\$ 1,095,713.19
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 32,341.00

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M3- ADECUACIÓN DE ACCESO EN AFIRMADO	7	40	17.50%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
12.55%	\$32,341.00	\$4,058.17	\$28,282.83	\$ 28,000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth. La 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 201 e incluyen la mano de obra.

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: 2022.03.15
14:35:54 -05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE**



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

PREDIO	UF	1	ANB-1-104
PRESUPUESTO:	M4 - ZANJA		

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M4 - ZANJA	1	10	10.00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
7.89%	\$3,767.54	\$297.32	\$3,470.22	\$ 3,000

Nota 1: No se deprecia por edad, únicamente por estado de conservación. Edad 1.

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 201 e incluyen la mano de obra.

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

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE


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-1-104
PRESUPUESTO: M5 - ADECUACIÓN DE TERRENO RELLENO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área	119.96	m²	Ficha predial

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONST. 201
Descapote (e=0,10 m)	m³	\$ 10,110.00	12.00	\$121,320.00	Pág. 137
Relleno de material en sitio (e=0,30 m)	m³	\$ 27,533.00	35.99	\$990,912.67	Pag. 137
SUBTOTAL				\$ 1,112,232.67	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 1,112,232.67
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 88,978.61
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 33,366.98
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 33,366.98
SUBTOTAL		\$ 1,267,945.24
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 6,339.73
TOTAL		\$ 1,274,284.97
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 10,622.58

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M5 - ADECUACIÓN DE TERRENO RELLENO	1	10	10.00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
7.89%	\$10,622.58	\$838.30	\$9,784.28	\$ 10,000

Nota 1: No se deprecia por edad, únicamente por estado de conservación. Edad 1.

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 201 e incluyen la mano de obra.

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

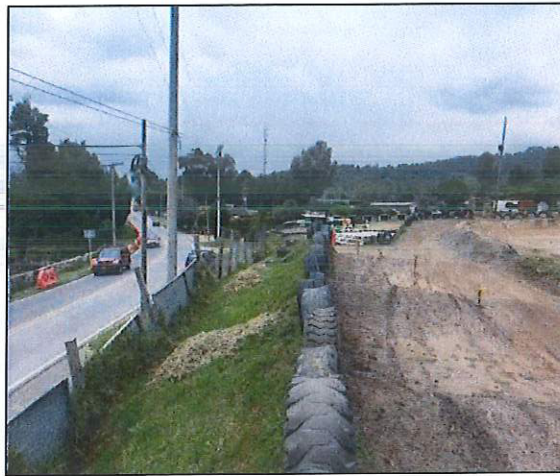
Firmado digitalmente
 por GLORIA YAMILE
 BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2022.03.15
 14:37:05 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE

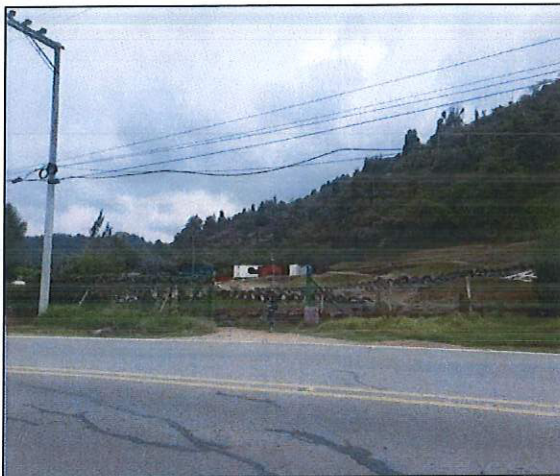


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-104**



VISTA GENERAL DEL SECTOR



VISTA FRONTAL DEL ÁREA REQUERIDA



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M1 CERRAMIENTO FRONTAL MALLA

**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-104**



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA M2 PORTÓN, M3 ACCESO



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M4 ZANJA PARA AGUAS LLUVIAS



VISTA ÁREA REQUERIDA, M5 ADECUACIÓN DE TERRENO.

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>