

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105		

ACNB-13162-2021

Chía 30 de septiembre de 2021

Señores

N GANADEROS N LTDA EN LIQUIDACION

Dirección física del predio: Carretera Central del Norte (Car 7 Km 17 Vereda Funca – Municipio de Chía, Parcelación Altos de Hycatá

Dirección según proyecto: Kilómetro 5+800, costado oriental, Vereda Fusca, Conjunto Altos de Hycatá - Chía - Cundinamarca

Dirección jurídica: Carrera 33 No. 98A-11 Bogota D.C.

Email: corraleshigueraabogados@gmail.com

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-12529-2021** de fecha **19 de julio de 2021**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-12530-2021** de fecha **19 de julio de 2021** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-12529-2021** de fecha **19 de julio de 2021**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **EL TRIANGULO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00006-0307-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-1215887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-105**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**”, mediante los correos electrónico con los que hemos tenido comunicación corraleshigueraabogados@gmail.com, el día **29 de julio de 2021** con certificado de entregado el día **29 de julio de 2021**. Asimismo, se remitió directamente a la dirección física del predio Carretera Central del Norte (Car 7 Km 17 Vereda Funca – Municipio de Chía, Parcelación Altos de Hycatá, a la dirección según proyecto Kilómetro 5+800, costado oriental, Vereda Fusca, Conjunto Altos de Hycatá - Chía – Cundinamarca y a la Dirección jurídica: Carrera 33 No. 98A-11 Bogota D.C con firma de recibido el 28 de julio de 2021, y por último, se remitió mediante correo Certificado Nacional con Guías de Transporte No. **RA327913512CO** y **RA325885473CO**, la cual fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado 472 el día **06 de agosto de 2021**, con fecha de devolución el día **10 de agosto de 2021**.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105	

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-12529-2021** de fecha **19 de julio de 2021**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-12529-2021** de fecha **19 de julio de 2021**., “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **EL TRIANGULO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-1215887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-105**, 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-1-105** de fecha 01 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **DOSCIENTOS DOS CON SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (202,65 m²)**., debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K4+044,80 D** y final **K4+074,75 D** y cuya área remanente no desarrollable asciende a **TREINTA Y SIETE CON TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (37,35 m²)**., debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K4+060,17 D** y final **K4+073,28 D**. La sumatoria de las áreas descritas dan como resultado el área total requerida por el proyecto, la cual asciende a **DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (240,00 m²)**., la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **EL TRIANGULO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-1215887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-105**, 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.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105	

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-12530-2021** de fecha **19 de julio de 2021**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-12529-2021** de fecha **19 de julio de 2021**

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

FIJADO EL 01 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 07 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS Firmado digitalmente por OSCAR
 EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
 Fecha: 2021.09.30 15:48:17 -05'00'

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

Proyectó: Juan David Murcia Cadena – Abogado Predial
 Revisó y aprobó: María Fernanda Fonseca Trujillo – Abogada
 Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.
 Copia: Archivo

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105		

ACNB-12529-2021

Chía (Cundinamarca), 19 de julio de 2021

Señores

N GANADEROS N LTDA EN LIQUIDACION

Dirección física del predio: Carretera Central del Norte (Car 7 Km 17 Vereda Funca – Municipio de Chía, Parcelación Altos de Hycatá

Dirección según proyecto: Kilómetro 5+800, costado oriental, Vereda Fusca, Conjunto Altos de Hycatá - Chía - Cundinamarca

Dirección jurídica: Carrera 33 No. 98A-11 Bogota D.C.

Email: corraleshigueraabogados@gmail.com

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 un predio **Rural** denominado **EL TRIANGULO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-1215887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-105**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

Respetados señores:

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

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

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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105		

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 el predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-1-105**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **DOSCIENTOS DOS CON SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (202,65 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K4+044,80 D** y final **K4+074,75 D**, y cuya área remanente no desarrollable asciende a **TREINTA Y SIETE CON TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (37,35 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K4+060,17 D** y final **K4+073,28 D**. La sumatoria de las áreas descritas dan como resultado el área total requerida por el proyecto, la cual asciende a **DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (240,00 m²)**, perteneciente al predio Rural denominado **EL TRIANGULO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-1215887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-105**, 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 **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS (\$ 236.909.510) 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, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014 del IGAC, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA**

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0,020265	\$ 7.068.000.000	\$ 143.233.020,00
Área terreno remanente	Ha	0,003735	\$ 7.068.000.000	\$ 26.398.980,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
C1 - Portería	m2	26,91	851.000	\$ 22.900.410,00
M1 - Cerramiento	m	26,29	330.000	\$ 8.675.700,00
M2 - Zona dura	m2	0,55	44.000	\$ 24.200,00
M3 - Jardinera	m2	9,87	21.000	\$ 207.270,00
M4 - Acceso	m2	14,32	44.000	\$ 630.080,00
M5 - Portón	Un	1	506.000	\$ 506.000,00
M6 - Tanque	m2	18,27	1.207.000	\$ 22.051.890,00
M7 - Enramada	m2	46,70	226.000	\$ 10.554.200,00
M8 - Muro	m	6,43	184.000	\$ 1.183.120,00
M9 - Escalones	m2	2,08	233.000	\$ 484.640,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Eugenias	UN	3	20.000	\$ 60.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 236.909.510,00

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105		

ACCENORTE S.A.S. UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA PREDIO No. ANB-1-105 2020 CPR-015, de fecha 20 de noviembre de 2020.

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

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

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESPS CON OCHENTA CENTAVOS (\$3.425.681,80) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESPS CON OCHENTA CENTAVOS (\$3.425.681,80) MONEDA

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	\$236.909.510,00
NOTARIADO	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ÍTEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$29.800,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$710.728,53
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$227.340,42
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$1.437.868,95
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)	
Porcentaje aplicable	50%
ÍTEM	VALOR
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$ 877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$ 736.788,58
Tasa de registro - folio de matricula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 1.184.547,55
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 1.948.836,13
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 38.976,72
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 3.425.681,80

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105		

CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

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 el predio descrito 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.

Según el estudio de títulos de fecha **1 de julio de 2020**, el propietario del predio que se requiere es la sociedad **N GANADEROS N LTDA EN LIQUIDACION** identificada con **NIT. 860.520.228-3**.

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-2718-2020** de fecha 27 de octubre de 2020 y **5143.013ANI-OP-0284-2021** de fecha 18 de febrero de 2021.

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **310 858 1706**, donde serán atendidos por

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105		

REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS, correo electrónico
r.echavarria@accenorte.co, Coordinador Jurídico del Proyecto.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
 GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
 EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
 Fecha: 2021.07.22 17:31:57 -05'00'

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

Proyectó: REEB – Coordinador Jurídico
 Revisó y aprobó: CCAG– Directora Jurídica
 Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la
 Enajenación Voluntaria.
 Copia: Archivo



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO

FICHA PREDIAL

CÓDIGO

GCSP-F-185

VERSIÓN

001

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No.

PREDIO No.

ABSCISAS INICIAL FINAL

UNIDAD FUNCIONAL

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO

DOCUMENTO DE ID.

DIRECCIÓN

NÚMERO DE TELÉFONO

E-MAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

MATRÍCULA INMOBILIARIA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

VEREDA / BARRIO

MUNICIPIO

DEPARTAMENTO

PREDIO REQUERIDO PARA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA

LINDEROS LONGITUD COLINDANTES

NORTE VER ANEXO LINDEROS

SUR VER ANEXO LINDEROS

ORIENTE VER ANEXO LINDEROS

OCCIDENTE VER ANEXO LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA			
ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M4	Acceso peatonal en adoquin	14,32	m ²
M5	Portón acceso peatonal en reja metálica de 1,15 m x 2,20 m de alto, soportado en rejas metálicas, por un lado de 0,40 m y por otro de 0,25 m todo empotrado a construcción y columnas de portón vehicular.	1,00	Un
M6	Tanque de agua con capacidad para 30 m ³ en ladrillo a la vista, cuenta con cuarto de bombas en ladrillo a la vista en la parte superior de 1,40 m x 1,47 m x 1,70 m de alto con 2 bombas, piso en placa de concreto, sistema en tubería de 2" y sistema de bombeo interno.	18,27	m ²
M7	Enramada, cubierta en teja de fibrocemento soportada en perfiles de madera, cerramiento parcial en muros pañetados, piso en madera burda sobre estructura en vigas de concreto de 0,40 m de alto.	46,70	m ²
			SI / NO
	¿Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?		No
	¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?		No
	¿Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No
	¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?		SI
	¿De acuerdo al Estudio de Títulos, la franja que estipula el Decreto 2770 debe adquirirse?		No

FECHA DE ELABORACIÓN

Elaboró: 

Revisó y Aprobó: 

REFERENCIAL:

ÁREA TOTAL TERRENO

ÁREA REQUERIDA

ÁREA REMANENTE

ÁREA SOBRANTE

ÁREA TOTAL REQUERIDA

OBSERVACIONES:

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-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
PREDIO No.	ANB-1-105	MARGEN	Derecha
ABSCISAS	INICIAL K4+044,80 D FINAL K4+074,75 D	LONGITUD EFECTIVA	29,95 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO	DOCUMENTO DE ID.	DIRECCIÓN	EL TRIANGULO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	
N GANADEROS N LTDA. EN LIQUIDACION	860.520.228-3	NÚMERO DE TELÉFONO	3107601140	50N-1215887	
		E-MAIL	altosdehycata@hotmail.com	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	EL TRIANGULO	25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000	

VEREDA / BARRIO	Fusca	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS NORTE	LONGITUD	COLINDANTES	VER ANEXO LINDEROS
MUNICIPIO	Chía	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Residencial	SUR			VER ANEXO LINDEROS
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana	ORIENTE			VER ANEXO LINDEROS
PREDIO REQUERIDO PARA	Ampliación			OCCIDENTE			VER ANEXO LINDEROS

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	m ²
				M8	Muro lindero norte en ladrillo a la vista de 2,20 m de alto.	6,43	m
				M9	Escalones en ladrillo a la vista para ingreso a enramada.	2,08	m ²

¿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?	SI
¿De acuerdo al Estudio de Títulos, la franja que estipula el Decreto 2770 debe adquirirse?	No

FECHA DE ELABORACIÓN	1/07/2020	ÁREA TOTAL TERRENO	0 Ha 0240,00 m ²	OBSERVACIONES:
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA	0 Ha 0202,65 m ²	
pp. JULIAN ANDRES BARRERA	N.P. 20722-254033 DAD	ÁREA REMANENTE	0 Ha 0037,35 m ²	
Revisó y Aprobó:		ÁREA SOBRANTE	0 Ha 0000,00 m ²	
INGENIERO - by ADRIAN SOLER BOTE	N.P. 20722-266070 DAD	ÁREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 0240,00 m ²	

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECCIÓN
 REVISADO: 
 FECHA: 26/07/2021



Agencia Nacional de
Infraestructura



AcceNorte

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

Contrato No. 001 de 10 de enero de 2017

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

ANB-1-105

ÁREA REQUERIDA

ÁREA	202,65 m ²
-------------	-----------------------

ABSCISAS

INICIAL	K4+044,80 D
FINAL	K4+074,75 D

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,47 m	JMV INGENIEROS S.A.S Y OTROS (ANB-1-106) (P4-P1)
SUR	18,00 m	PABLO TAMAYO MEDINA Y OTROS (ANB-1-105A) (P2-P3)
ORIENTE	13,28 m	MISMO PROPIETARIO (ÁREA REMANENTE) (P1-P2)
OCIDENTE	30,00 m	CARRERA SÉPTIMA (P3-P4)

ÁREA REMANENTE

ÁREA	37,35 m ²
-------------	----------------------

ABSCISAS

INICIAL	K4+060,17 D
FINAL	K4+073,28 D

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,63 m	JMV INGENIEROS S.A.S Y OTROS (ANB-1-106) (P1-P5)
SUR	0,00 m	PUNTO DE INFLEXION DOS (P2) DEL PLANO PREDIAL
ORIENTE	14,45 m	PABLO TAMAYO MEDINA Y OTROS (ANB-1-105A) (P5-P2)
OCIDENTE	13,28 m	MISMO PROPIETARIO (ÁREA REQUERIDA) (P2-P1)

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

REVISADO:
FECHA:

26/07/2021

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1028277,40	1005837,64	13,28
2	1028264,60	1005841,19	18,00
3	1028246,75	1005838,86	30,00
4	1028274,55	1005827,57	10,47
1	1028277,40	1005837,64	

AREA REQUERIDA m² : 202,65

COORDENADAS ÁREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
5	1028278,93	1005843,06	14,45
2	1028264,60	1005841,19	13,28
1	1028277,40	1005837,64	5,63
5	1028278,93	1005843,06	

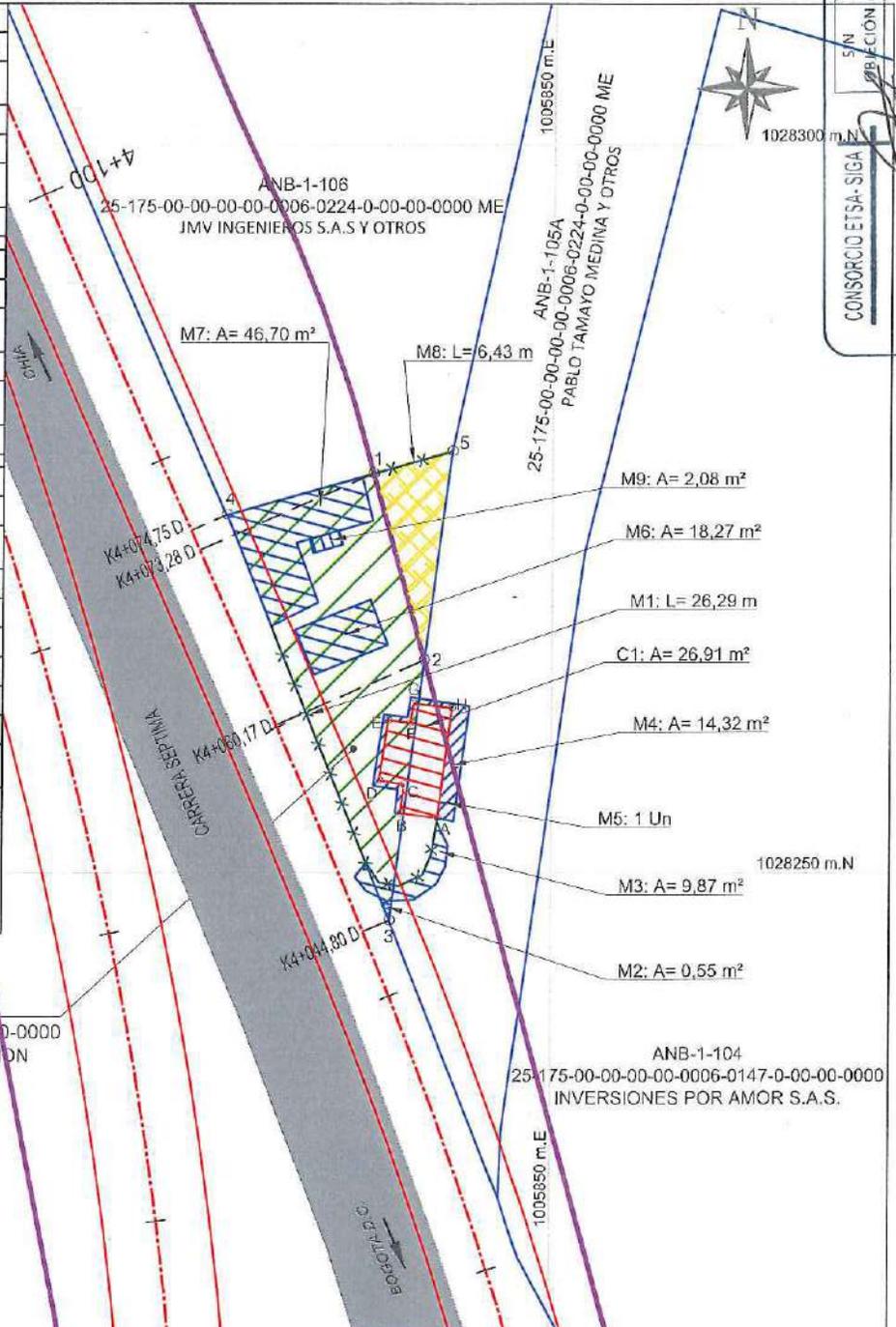
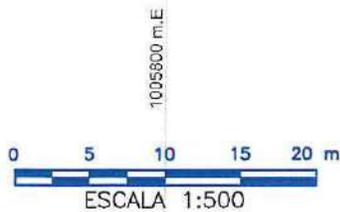
AREA REMANENTE m² : 37,35

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	1028253,76	1005842,13	2,56
B	1028254,10	1005839,59	1,99
C	1028256,08	1005839,83	1,75
D	1028256,36	1005838,11	4,17
E	1028260,48	1005836,72	1,53
F	1028260,30	1005840,24	1,34
G	1028261,62	1005840,50	2,65
H	1028261,30	1005843,13	7,60
A	1028253,76	1005842,13	

AREA CONSTRUIDA m² : 26,91

SISTEMA DE REFERENCIA:
DATUM: MAGNA - SIRGAS
ORIGEN: CUNDINAMARCA CHÍA 2009
PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS
ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1996.4

ANB-1-105
25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000
N GANADEROS N LTDA. EN LIQUIDACION
EL TRIANGULO



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

REVISIÓN: 0



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

PROPIETARIO:
N GANADEROS N LTDA. EN LIQUIDACION

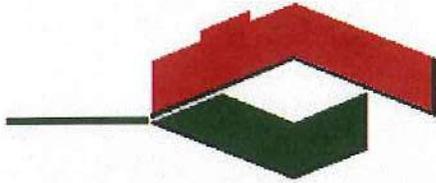
CONVENCIONES	
CALZADA VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	ÁREA REMANENTE
CHAFLAN CORTE/RELLENO	CONSTRUCCIÓN ANEXA
CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	PASTO / PRADO
QUEBRADA	ÁRBOL
RONDA HÍDRICA	CERCA VMA
LINDERO	CERCA / CERRAMIENTO

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBROANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
0 Ha 240,00m²	0 Ha 202,65 m²	0 Ha 37,35 m²	0 Ha 0000,00 m²	26,91 m²

FECHA ELAB.:
01/07/2020
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
1
SECTOR:
CARRERA SÉPTIMA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000
FICHA GRAFICA No.
ANB-1-105



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-1-105

2020

CPR-015

SIN OBJECCIÓN
CONSORCIO E.T.S.A.-SIGA
REVISADO: 
FECHA: 26/07/2021

1. INFORMACIÓN GENERAL

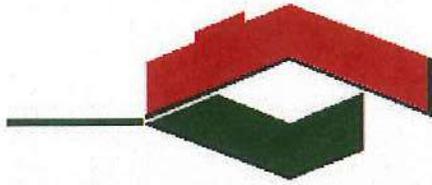
- 1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S
1.2 Tipo del inmueble : Lote en suelo rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

1.3.1 Propósito del avalúo :

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

1.4 Marco normativo

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



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-1-105

2020

CPR-015



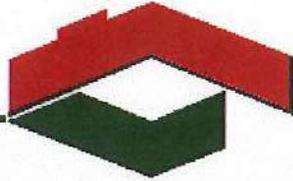
■ Demás reglamentación concordante.

1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	Chía
1.7 Vereda o corregimiento	:	Fusca
1.8 Dirección del inmueble	:	EL TRIÁNGULO
1.9 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K4 + 044,80 D Abscisa final: K4 + 074,75 D
1.10 Uso actual del inmueble	:	Residencial
1.11 Zona de uso del suelo por norma	:	Zona de Vivienda Campestre
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000 Área terreno: 0 Ha 317 m2 Área construida: Construcción 1: 38 m2
1.13 Fecha de visita al predio	:	9 de julio de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo	:	20 de Noviembre de 2020
1.15 Vigencia del avalúo	:	Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.16 Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
1.17 Profesional evaluador	:	ING. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 60 RAA AVAL-52268407

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

a. Concepto de norma urbanística:	:	D.O.T.P. 1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019. Ratificado mediante oficio D.O.T.P. 0831-2020 de fecha 25 de agosto de 2020.
	:	Expedidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
b. Certificado de Tradición y Libertad:	:	50 N - 1215887 con fecha de veintinueve (29) de mayo (05) del dos mil veinte (2020) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
c. Escritura (s) pública (s)	:	1152 del 30 de marzo de 1989, Notaría 18 del Círculo de Bogotá.
d. Estudio de títulos	:	con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

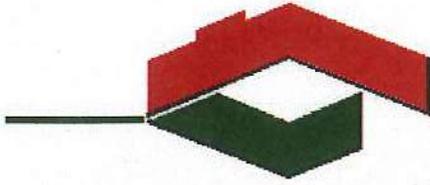
PREDIO No. ANB-1-105 2020 CPR-015



- e. Ficha predial: : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- f. Inventario predial: : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- g. Plano predial : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- h. Certificado Catastral
- i. Registro 1 y 2 del predio
- j. Consulta Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- k. Archivo de registro fotográfico del predio
- l. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras
- m. Copia de Histórico de pagos - Secretaria de Hacienda Municipio de Chía.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietario : N. GANADEROS N. LTDA. EN LIQUIDACIÓN
- 3.2 Título de adquisición : Escritura Pública No. 1152 del 30 de marzo de 1989, Notaría 18 del Círculo de Bogotá.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50 N - 1215887
El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El inmueble presenta un gravamen por Liquidación del Efecto Plusvalía, acto que se encuentra registrado en la Anotación No. 003 del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1215887, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.
El inmueble soporta una limitación al dominio de Servidumbre de paso o tránsito y Servidumbre de servicios continuos y aparentes constituidas en la Escritura Pública No. 1152 otorgada el 30 de marzo de 1989 ante la Notaría 18 de Bogotá; acto que se encuentra debidamente registrado el 13 de abril de 1989 en las Anotaciones Nro. 003 y 004 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1215887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.
- 3.5 Norma de uso de suelo : El municipio de Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-105

2020

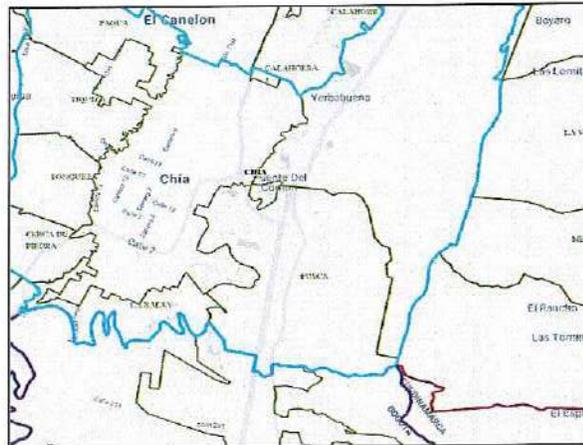
CPR-015



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



Fuente: Plano General del Municipio de Chía.

4.2 Actividad predominante

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.

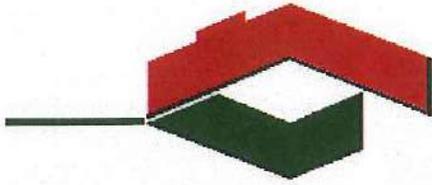
El uso dotacional hace presencia en la zona con el colegio Jorbalán, Centro Tecnológico de Energía e Innovación, el colegio Fundación Colombia, la Universidad Old Mutual, Colegio Hontanar, Colegia María Ángela, Colegio Fontán Capital, Colegio Rochester. Finalmente, se presenta el uso residencial en conjuntos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

4.3 Topografía

Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre el 3% 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.



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-1-105

2020

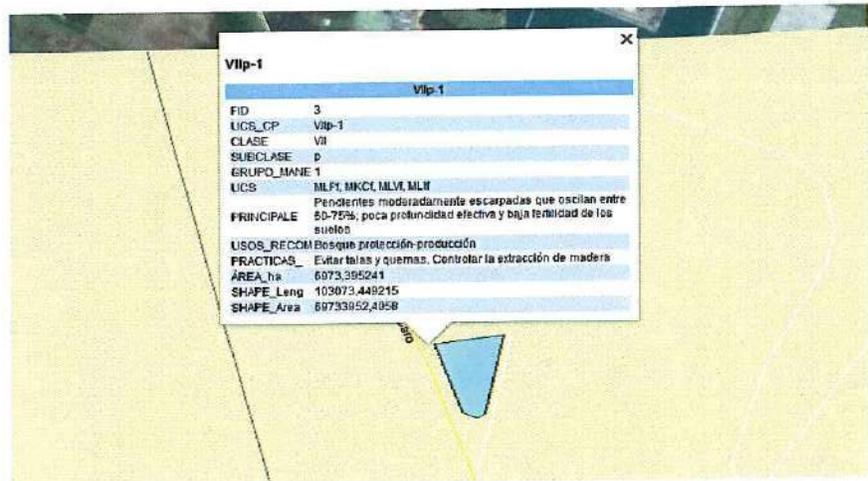
CPR-015



4.5 Condiciones agrológicas

:

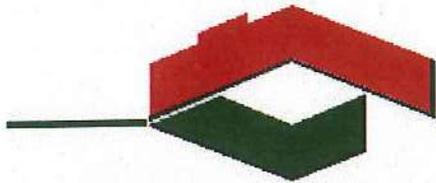
De acuerdo a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a Clase II (IIC-1) y Clase VII (VIIp-1). Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Estudio General de Suelos del departamento de Cundinamarca, Escala 1:100.000.



Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

De acuerdo a la capacidad de uso de las 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.



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-1-105

2020

CPR-015

SIN OBJECCION
CONSORCIO E.T.S.A. - S.I.G.A.
REVISADO: 
FECHA: 26/09/2021

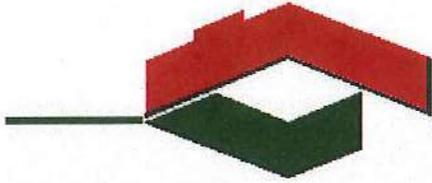
Los suelos Clase VII, ocupan sectores amplios de montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%. Presentan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

Los suelos de la Subclase VIIp1, son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, de texturas medias a gruesas. Fuertemente ácidos, con baja saturación con aluminio y fertilidad baja a moderada. Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional. Gran parte de la unidad conserva la vegetación natural, pero en los últimos años se ha realizado una tala selectiva de las especies de mayor valor comercial degradando el bosque. 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 filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima frío húmedo.

USOS RECOMENDADOS: Bosque protección-producción.

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

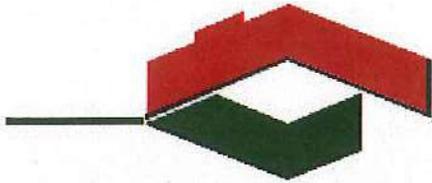
ANB-1-105

2020

CPR-015



- 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.
- 4.7 Servicios comunales : 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.
- 4.8 Vías de acceso y transporte : La zona donde se localiza el predio objeto de avalúo cuenta con cercanía a zonas de alto reconocimiento como la Clínica de la Sabana y demás servicios comunales con los cuales cuenta el municipio de Chía.
- 4.9 Nivel socioeconómico : 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, carreteables y en regular estado de conservación.
- 4.10 Situación de orden público : El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá - La Caro (Autopista Norte).
- 4.11 Perspectivas de valorización : 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.
- 4.12 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.
- 4.13 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.



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-1-105

2020

CPR-015



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Clase de suelo: Rural

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

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

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.

5.2 Edificabilidad

Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea.

Área mínima de lote: 1,000 m².

Frente mínimo: 20 metros.

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

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

Comercio: 15 m² por cada 100 m² de construcción.

Institucional: 15 m² por cada 100 m² de construcción.

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

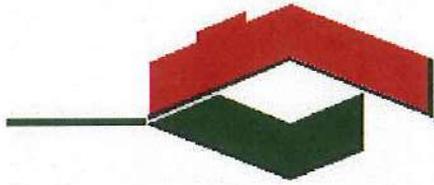
Índice de ocupación: El 30 %.

Altura y número de pisos: 2 pisos.

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.



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-1-105

2020

CPR-015



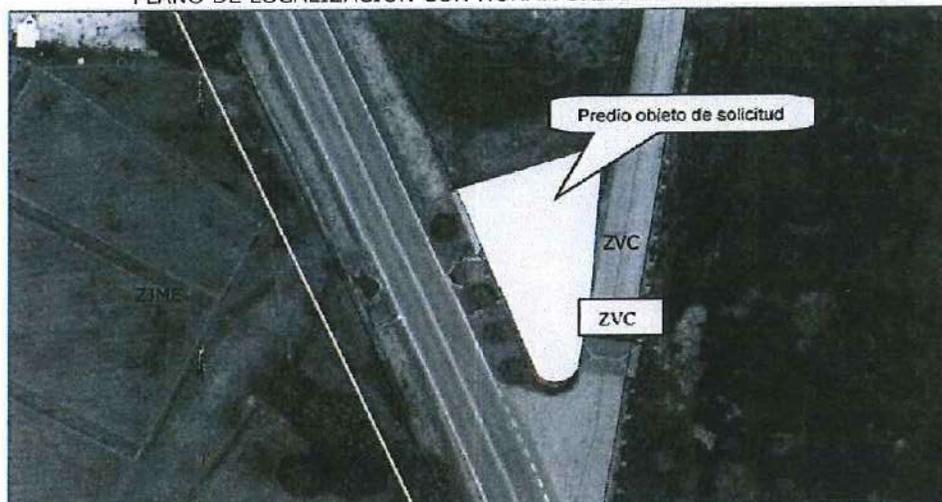
Cargue y descargue:

Se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.

5.3 Afectaciones:

No tiene.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



Fuente: Concepto de Norma Urbanística No. 1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019.. Ratificado mediante oficio D.O.T.P. 0831-2020 de fecha 25 de agosto de 2020.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación

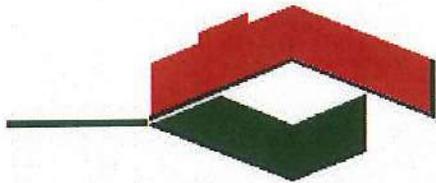
: Lote que se localiza en la vereda Fusca del municipio de Chía, a la margen derecha de la vía Carretera Central del Norte (Kr 7).

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	:	0,024000	ha
6.2.2 Área requerida	:	0,020265	ha
6.2.3 Área remanente	:	0,003735	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,024000	ha
6.2.5 Área sobrante	:	0,000000	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-105 suministrada



Cámara de la Propiedad Raíz

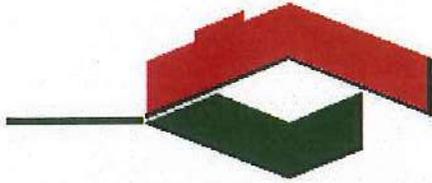
Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No. ANB-1-105 2020 CPR-015



- 6.3 Linderos
- 6.3.1 Linderos (área requerida) : Norte: En 10,47 m., con JMV Ingenieros S.A.S. y otros (ANB-1-106) (P4-P1)
Sur: En 18,00 m., con Pablo Tamayo Medina y otros (ANB-1-105A) (P2-P3).
Oriente: En 13,28 m., con mismo propietario (área remanente) (P1-P2).
Occidente: En 30,00 m., con Carrera Séptima (P3-P4).
Fuente: Ficha Predial ANB-1-105 suministrada
- 6.3.2 Linderos (área remanente) : Norte: En 5,63 m., con JMV Ingenieros S.A.S. y otros (ANB-1-106) (P1-P5)
Sur: En 0,00 m., Punto de inflexión dos (P2) del plano predial.
Oriente: En 14,45 m., con Pablo Tamayo Medina y otros (ANB-1-105A) (P5-P2).
Occidente: En 13,28 m., con mismo propietario (área requerida) (P2-P1).
Fuente: Ficha Predial ANB-1-105 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 2,17 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 y energía eléctrica.
- 6.6 Unidad fisiográfica : Presente un Paisaje montañoso, clima frío, que generan zonas húmedas, ligeramente húmedas, con índices hídricos (IHT) de 60 a 100. Esta unidad fisiográfica está comprendida entre 2.500 y 2.800 m.s.n.m., con temperaturas entre 8 y 14 °C. Se encuentran relieves ondulados y fuertemente ondulados, quebrados y escarpados. Para el área específica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 7% .
- 6.7 Frente sobre vías : El predio cuenta con frente sobre la Carretera Central del Norte (Kr 7)
- 6.8 Clima : Frío, temperatura promedio 14° C.
- 6.9 Recursos hídricos sobre la zona requerida : No Presenta.
- 6.10 Sistema de riego : De acuerdo a la visita al inmueble, no se evidencia sobre el área requerida.



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-1-105

2020

CPR-015



- 6.11 Actividad económica del predio : Residencial
6.12 Topografía de la zona requerida : Presenta una topografía plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES

C1 - Portería : 26,91 m²

Descripción :

Portería y Admón.. Construcción con estructura en muros de carga, cubierta en teja de fibrocemento tipo española, soportado en machimbre, paredes externas en ladrillo a la vista e internas pañetadas y pintadas, piso en adoquín, perfilería en madera. Distribución: 2 oficinas, corredor, un baño. Baño: 2 servicios, paredes pañetadas y pintadas, piso en adoquín.

7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 - Cerramiento : 26,29 m

Descripción :

Cerramiento frontal en muro de ladrillo a la vista de 0,92m de alto x 0,10m de espesor, cuenta con reja metálica de 1,20m de alto soportado en columnas de ladrillo a la vista de 0,38x0,38m, todo sobre vigas de concreto de 0,20m de alto.

M2 - Zona dura 0,55 m²

Descripción :

Zona dura en adoquín.

M3 - Jardinera : 9,87 m²

Descripción :

Jardinera con cerramiento frontal en adoquín de 0,30m de alto, especies ornamentales.

M4 - Acceso 14,32 m²

Descripción :

Acceso peatonal en adoquín

M5 - Portón 1 Un

Descripción :

Portón acceso peatonal en reja metálica de 1,15m x 2,20m de alto, soportado en rejas metálicas, por un lado de 0,40m y por otro de 0,25m todo empotrado a construcción y columnas de portón vehicular.

M6 - Tanque : 18,27 m²

Descripción :

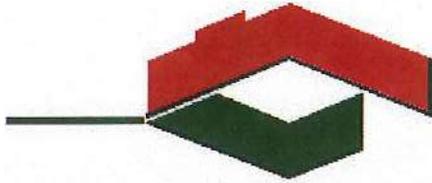
Tanque de agua con capacidad para 30 m³ en ladrillo a la vista, cuenta con cuarto de bombas en ladrillo a la vista en la parte superior de 1,40m x 1,70m de alto con 2 bombas, piso en placa de concreto, sistema en tubería de 2" y sistema de bombeo interno.

M7 - Enramada 46,7 m²

Descripción :

Enramada, cubierta en teja de fibrocemento soportada en perfiles de madera, cerramiento parcial en muros pañetados, piso en madera burda sobre estructura en vigas de concreto de 0,40m de alto.

M8 - Muro : 6,43 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-1-105 2020 CPR-015

CONSORCIO E.T.S.A. - S.I.G.A.	SIN OBJECCION
REVISADO:	26/07/2021
FECHA:	

Descripción : Muro lindero norte en ladrillo a la vista de 2,20m de alto.
M9 - Escalones 2,08 m²
Descripción : Escalones en ladrillo a la vista para ingreso a enramada.

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

7.3.1.1 Ornamentales : Eugenias 3 Un

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.

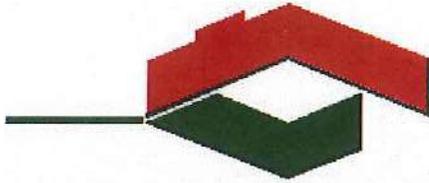
8.2 MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN

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.

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, Cajicá y Cota, 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 sobre posición de dichas ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para los municipios de Chía, con lo cual se depura del mercado inicial con aquellas ofertas que correspondan a una condición normativa de Zona de Vivienda Campestre (ZVC) ó Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE). De esta manera, el estudio de mercado se reduce a cinco (5) ofertas comparativas desde el punto de vista de la norma de uso del suelo y área de terreno comparable con nuestro predio objeto de estudio. (Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario general).



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-1-105 2020 CPR-015



Posteriormente, se analiza cada una de las cinco (5) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No. 37 debido a que cuenta con un área superior a 1000 m².

Una vez, se cuenta con la homogeneidad comparativa tanto norma de uso del suelo, topografía, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica y áreas de terreno entre el 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". De esta manera, las ofertas identificadas como No. 25, 29, 34 y 39, son las más comparables con nuestro predio objeto de estudio.

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 inferiores a 1000 m² y los cuales tienen un derecho adquirido y se puede desarrollar la norma de vivienda campestre y usos comerciales.

Verificados los datos de mercado, por ubicación, topografía, norma urbanística, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, las ofertas identificadas como No. 25, 29, 34 y 39, se localizan en Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE) y cuentan con un área inferior a 1000 m², razón por la cual éstas ofertas son consideradas como aquellas más semejantes y comparables con el predio objeto de análisis.

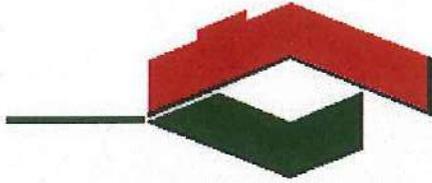
Relación de ofertas obtenidas : Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario específico.

Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas totales o parciales inferiores a 1000m² 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

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

Promedio aritmético	\$6.585.437.856
Desviación estándar	\$483.201.122
Coefficiente de variación	7,34%
Límite superior	\$7.068.638.979
Límite inferior	\$6.102.236.734
Valor adoptado	\$7.068.000.000



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-1-105 2020 CPR-015

SIN OBJECCION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 26/07/2024
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

Obteniendo así un promedio estadístico de \$6.585.437.856 por Hectárea, una desviación estándar de \$483.201.122, un límite inferior de \$6.102.236.734 por Hectárea, un límite superior de \$7.068.638.979 y un coeficiente de variación de 7,34%, coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008, con lo cual se adopta el límite superior del ejercicio estadístico debido a su ubicación sobre la Carrera 7, en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio equivalente a \$7.068.000.000 por Ha (\$706.800 /m2).

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

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

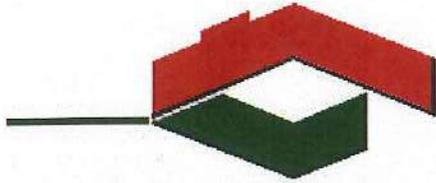
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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 carretera Central del Norte, las cuales cuentan con vías vehiculares pavimentadas en general, en buen estado de conservación y señalizadas.
3. La disposición que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, ubicación y frente inmediato sobre la Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, forma y la destinación del inmueble.
4. La topografía del terreno plano, la disponibilidad de servicios públicos: Acueducto, energía eléctrica, gas natural, telefonía, alumbrado público y recolección de basuras con que cuenta el sector.
5. La norma urbanística vigente del predio, según el Acuerdo No 17 de 2000, el cual reglamenta y clasifica el uso del suelo como Zona de Vivienda Campestre y la cual esta descrita en el numeral 5 del presente informe.
6. Para efectos del informe valoratorio y dado que el área requerida es parcial y se ubica al frente de la vía existente, Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, solo se tendrá en cuenta la Zona de Vivienda Campestre -ZVC.
7. La información de las áreas de construcción y terreno se tomaron de la respectiva Ficha Técnica Predial, aportada por el concesionario ACCENORTE para la realización del presente estudio.
8. La edad de la construcción fue verificada durante la inspección ocular al predio y/o constatada con información secundaria.



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-1-105 2020 CPR-015



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.

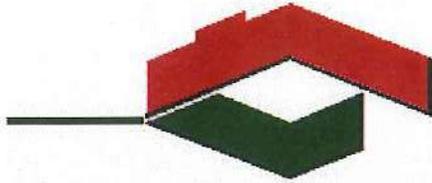
11. El inmueble soporta una limitación al dominio de Servidumbre de Servicios Continuos y Aparentes y Servidumbre de Tránsito, actos que se encuentran registrados en la Anotación No. 003 y No. 004 respectivamente del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1215887, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte. De acuerdo a los documentos suministrados, no hay certeza del pago generado por las servidumbres inscritas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria suministrado, por lo tanto, no se establece un descuento en el valor total del informe de Avalúo.

12. De acuerdo al Concepto Técnico emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Chía, el área remanente producto del proceso de adquisición predial, NO se considera desarrollable teniendo en cuenta que no cumple con el área mínima establecida para la zona (Área mínima lote: 1.000 metros), y los aislamientos anterior sobre vía V-1 y posterior, no pueden ser inferiores a 10 metros.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0,020265	\$ 7.068.000.000	\$ 143.233.020,00
Área terreno remanente	Ha	0,003735	\$ 7.068.000.000	\$ 26.398.980,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
C1 - Portería	m2	26,91	851.000	\$ 22.900.410,00
M1 - Cerramiento	m	26,29	330.000	\$ 8.675.700,00
M2 - Zona dura	m2	0,55	44.000	\$ 24.200,00
M3 - Jardinera	m2	9,87	21.000	\$ 207.270,00
M4 - Acceso	m2	14,32	44.000	\$ 630.080,00
M5 - Portón	Un	1	506.000	\$ 506.000,00
M6 - Tanque	m2	18,27	1.207.000	\$ 22.051.890,00
M7 - Enramada	m2	46,70	226.000	\$ 10.554.200,00
M8 - Muro	m	6,43	184.000	\$ 1.183.120,00
M9 - Escalones	m2	2,08	233.000	\$ 484.640,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Eugenias	UN	3	20.000	\$ 60.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 236.909.510,00

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.



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-1-105 2020 CPR-015**



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

Como evidencia de la visita, se adjunta 22 (veintidós) fotografías.

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

Presupuestos: Mejora 1 - 9, arboles.

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.

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 evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno, en relación con personas que puedan estar interesadas, en esta propiedad a la fecha. Así mismo se manifiesta que la Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria no tiene ninguna relación directa o indirecta, con el solicitante y el propietario del predio evaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

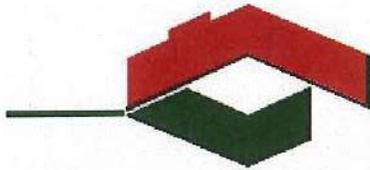
El presente informe de avalúo es confidencial: Para las partes, solicitante o sus asesores profesionales. La **Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria**; no acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:50:37
-05'00'

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

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


ING. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 060
RAA AVAL-52268407



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SIN
 DEDUCCIÓN
 REVISADO:
 FECHA: 26/07/2021

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

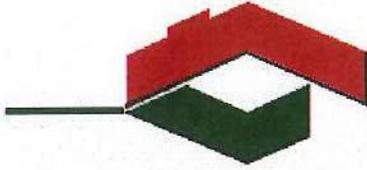
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-105	2020	CPR-015
FECHA	: 20 de Noviembre de 2020		
SOLICITANTE	: SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S		
CORREDOR VIAL	: CARRERA SÉPTIMA - LA CARO		
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	: N. GANADEROS N. LTDA. EN LIQUIDACIÓN		
Dirección	: EL TRIÁNGULO		
Abscisas área requerida	: Abscisa Inicial: K4 + 044,80 D Abscisa Final: K4 + 074,75 D		
Matrícula Inmobiliaria	: 50 N - 1215887		
Fecha Visita	: 9 de julio de 2020		
Elaborado por	: CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA RAA AVAL-52268407		

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		\$236.909.510,00
NOTARIADO		
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)		
ÍTEM	VALOR	
Porcentaje	100%	
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)		\$29.800,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)		\$710.728,53
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)		\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)		\$342.000,00
I.V.A. (19%)		\$227.340,42
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.		\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL		\$1.437.868,95
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)		
Porcentaje aplicable	50%	
ÍTEM	VALOR	
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$	877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$	736.788,58
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$	10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$	16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$	1.184.547,55
SUBTOTAL REGISTRO	\$	1.948.836,13
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$	38.976,72
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$	3.425.681,80



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO E.T.S.A. - SIG
REVISADO:
FECHA:

26/07/2021

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

PREDIO No.	ANB-1-105	2020	CPR-015
-------------------	------------------	-------------	----------------

OBSERVACIONES:

- a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 1299 del 11 de febrero de 2020, y la Resolución N°6610 de mayo 27 de 2019, modificada por la Resolución N°6713 de mayo 28 de 2019 y la Circular N°3821 de 2019, expedidas por SNR. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.
- b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$49.200,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$57.900,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$65.800,00.
- c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.
- d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.
- e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.
- f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.
- g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.
- h. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

2. IMPUESTO PREDIAL

CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 158.068,00	0%	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			\$ 0,00

OBSERVACIONES:

- a. Corresponde al valor del impuesto predial para el año gravable 2020, sin incluir sanciones, ajustes, descuentos por pronto pago ni intereses de mora.
- b. El valor incluido fue tomado de la copia del formulario Histórico de pagos - Secretaría de Hacienda Municipio Chía, enviado por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., a la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria.
- c. 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	\$ 3.425.681,80
-----------------------------	------------------------

SON: TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON OCHENTA CENTAVOS MCTE.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:49:32 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
Representante Legal
Presidente
Registro Nacional de Avaluadores No.533

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

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 060
RAA AVAL-52268407

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO VIAL CONCESIONARIO ACCESO UNIDAD FUNCIONAL I CARRERA 7 SÉPTIMA
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO GENERAL
SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIA - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C - TORCA.

Método de comparación o de mercado: Técnica valorativa 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 estudio. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

No. oferta	Subo	Dirección	Tipo	Pezaje	Referencia	Cobertura	Valor	% Dep.	Valor Depreciado	Fecha	Clasificación de capacidad de uso	EDIFICACIONES			CULTIVOS			VALOR AREA HA			Descripción	Fotografía	Lote	
												Área Const.	Área Constr.	Valor	Valor Total	Valor	Unidades	Valor	Unidades	Área HA				Valor HA
23	Urb	Ciudad Nueva	Urb	Interrel	314.307.756 309.327 - 054.929	Mano Tercera	\$338.000.000	5,71%	\$330.700.000	21/07/2020	0	0	\$2.00	0	0	0	0	0,00	\$2.00	2047 - Zona Urbana Compañía de Seguros	218.792.332	Una Cha. de 100 m2, sector Urb. Compañía de Seguros, con servicios de seguridad, administrada por mutual.		220/11/10/2021
26	Rural	Zona Agraria	Urb	Campo	314.307.756	Zona Agraria	\$900.000.000	21,00%	\$700.000.000	21/07/2020	0	0	\$0,00	0	0	0	0	0,00	\$0,00	Zona Agraria, sector Urb. Compañía de Seguros, con servicios de seguridad, administrada por mutual.	2047 - Zona Urbana Compañía de Seguros		220/11/10/2021	
24	Rural	Chia	Urb	Soneto	313.029.254	Una Nueva	\$320.000.000	7,00%	\$300.000.000	21/07/2020	0	0	\$0,00	0	0	0	0	0,00	\$0,00	Una Cha. de 100 m2, sector Urb. Compañía de Seguros, con servicios de seguridad, administrada por mutual.	2047 - Zona Urbana Compañía de Seguros		220/11/10/2021	
37	Rural	Chia	Casa + Lote	Campo	313.029.254 314.307.756	Puerto Buenos	\$700.000.000	3,37%	\$670.000.000	21/07/2020	220	0	\$20.000,00	0	0	0	0	0,120	\$20.000,00	Una Cha. de 100 m2, sector Urb. Compañía de Seguros, con servicios de seguridad, administrada por mutual.	2047 - Zona Urbana Compañía de Seguros		220/11/10/2021	
36	Rural	Las Juntas - Chia	Casa + Lote	Interrel	313.030.031	San Gabriel	\$700.000.000	6,00%	\$660.000.000	21/07/2020	300	0	\$1.000,000,00	0	0	0	0	0,020	\$1.000,000,00	Traj. del predio: 140 m2. Construcción 2 casas cada una de 200 m2 en 3 niveles. Se vende solo una casa y 700 m2.	2047 - Zona Urbana Compañía de Seguros		220/11/10/2021	

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN ETPO Y COFUNE

NO. OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	EMPAJE % DE DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
37	30	70	43,00%	\$1.024.400	\$674.900	\$ 690.000,00
36	30	100	26,00%	\$1.024.400	\$333.300	\$ 1.100.000,00

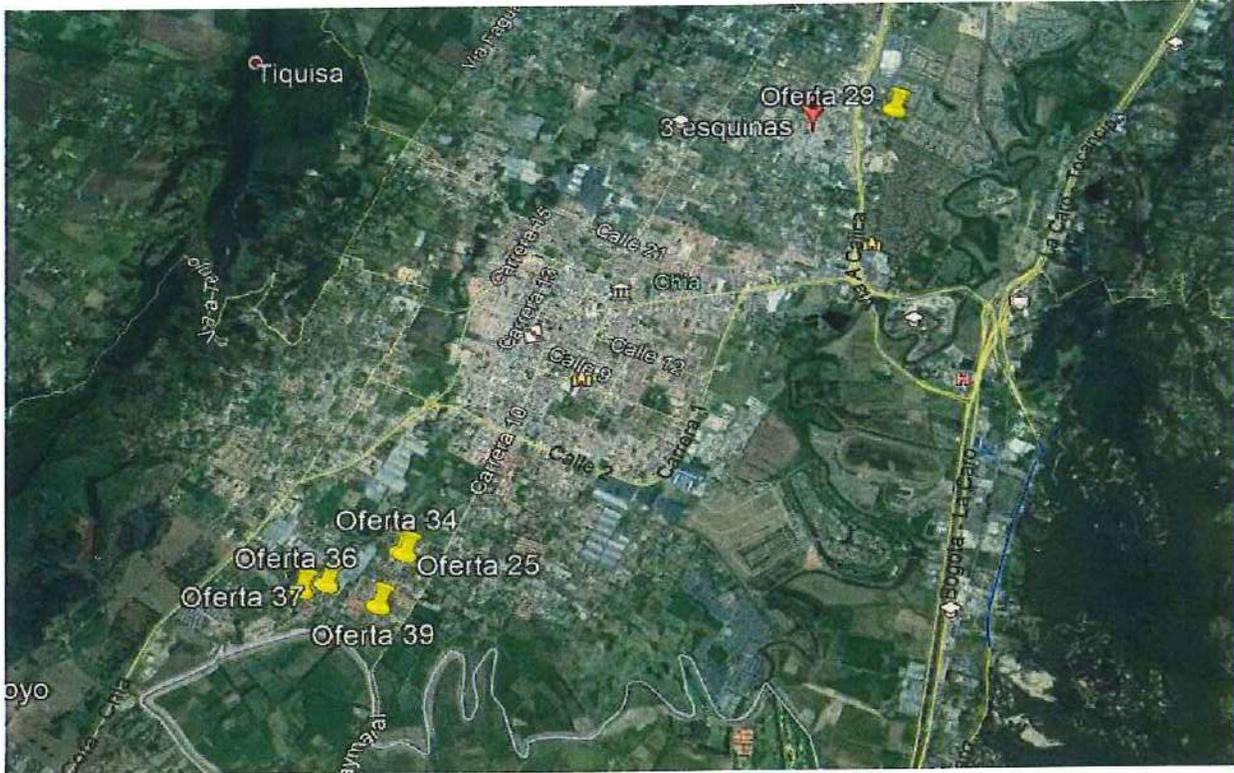
MEJA ARITMETICA	\$6.976.206.703	\$397.025
COEFICIENTE DE ESTABILIDAD	\$1.477.686.522	\$443.761
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	24,08%	24,08%
MEDIANO	\$7.407.967.654	\$760.797
MEJORA	\$4.323.754.359	\$422.275

GLORIA YAMILIE Invalda de pluriplena por GLORIA
BONILLA CHAUVEZ INMOBILIARIA CHAUVEZ
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 BOGOTÁ, AVAL 20232393

Maria Ximena Corp.
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 REPRESENTANTE LEGAL
 BOGOTÁ, AVAL 32268407

CONSORCIO E.T.S.A - SIGA
 SIN
 REVISADO
 FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS**

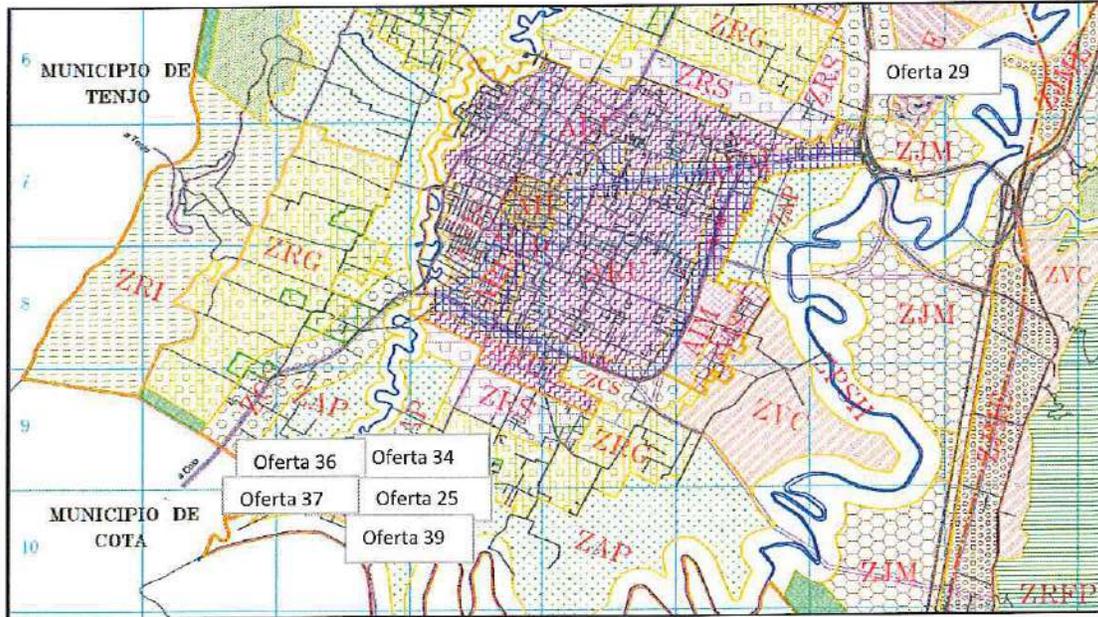


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

CONDICION E.T.S.A. - SIGA SIN REVISION
REVISADO: [Signature]
FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105
PLANO OFERTAS GENERAL POR NORMA DE USO**

CONSORCIO EISA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO: *[Firma]*
FECHA: 26/07/2021



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 CONCESSIONARIO ACCENTRADO 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.

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

No. orden	Sector	Dirección	Tipo	Finalidad	Teléfono	Contexto	Valor	% Neg.	Valor depreciado	Fecha	EDIFICACIONES			CANTIDADES			TERMINO AREA MA		Registro Fotográfico	Link	
											Área Constr.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total	Área MA			Valor MA
25	Rural	Chía La Balsa	Loté	Internet 314 8542608 - 210 3091202 - 6362679	314 8542608 - 210 3091202 - 6362679	Vereda Urua	\$800.000.000	3,21%	\$810.000.000	21/02/2020	0	Vivienda Campesina	\$0,00	\$0	0	\$0	0,0000	\$6.895.867.143	ZVCE		
29	Rural	Zona Forbanar	Loté	Campo	3142327256	Vereda Hemandaz	\$600.000.000	12,50%	\$780.000.000	21/02/2020	0	Vivienda Campesina	\$0,00	\$0	0	\$0	0,10	\$7.600.000.000	ZVCE Zona Forbanar		
34	Rural	Chía	Loté	Campo	3103356654	Vereda Urua	\$300.000.000	7,88%	\$300.000.000	21/02/2020	0	Vivienda Campesina	\$0,00	\$0	0	\$0	0,05	\$6.796.116.805	ZVCE		
39	Rural	Los Jardines-Chía	Casa + Loté	Internet	3133030351	Vereda Urua	\$750.000.000	6,07%	\$700.000.000	17/09/2020	200	Habitación	\$1.005.000,00	\$21.000.000	0	\$0	0,0720	\$6.052.777.778	ZVCE		

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN PITO Y CORRETE

No. orden	EMAD	VIDA ÚTIL	EMAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR PTOAL
39	25	100	25,00%	2,5	\$310.589	\$1.104.806

MEDIA ARITMÉTICA	VALOR POR MA	VALOR POR M2
DEVIACIÓN ESTÁNDAR	\$6.895.837.856	\$688.564
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	\$403.201.112	\$48.220
LÍMITE SUPERIOR	\$7.068.638.079	\$716.861
LÍMITE INFERIOR	\$6.102.236.734	\$610.224
VALOR ADOPTADO	\$7.068.638.079	\$716.861

NOTA 1: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales ubicados en la Vereda Fusca, La Granja, La Balsa del Municipio de Chía, las ofertas 25, 29, 34 y 39, se localizan sobre zona normativa de Vivienda Campesina, colindante o acceso directo a vía pública con áreas inferiores a 1000 m², razón por la cual estas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene así un promedio estadístico de \$ 6.585.437.856 por Hectárea, una desviación estándar de \$483.201.112 y un coeficiente de variación de 7,34%. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de estudio es un área parcelada con frente inmediato sobre la vía, se adopta el valor del límite superior del análisis estadístico mencionado, lo que corresponde a \$7.068.638.079 por Hectárea (\$706.861/m²).

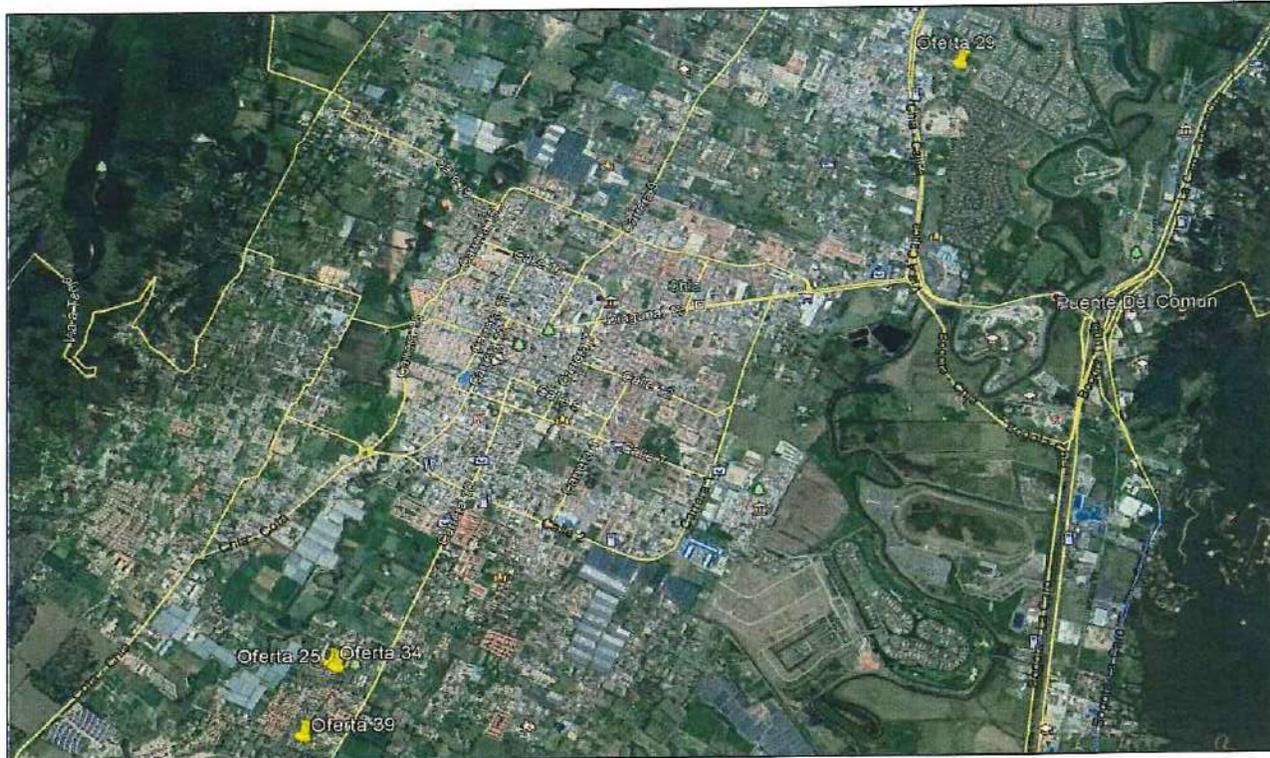
Maria Ximena Gomez
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 RAA-AVAL No. 52268407
 RNA No. 3763

GLORIA YAMILÉ
BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20323283

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECIÓN
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

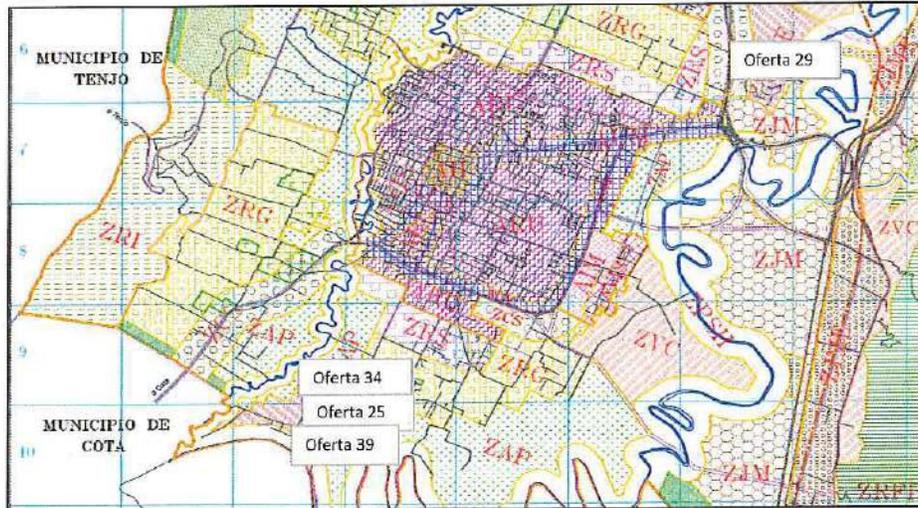
ETSÁ-SIGA SIN OBJECCION
REVISADOR: *[Signature]*
FECHA: 26/07/2021



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-1-105
 PLANO DE UBICACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA SIN OBJECCION
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 12/07/2021



Fuente:

PLANO AREA DE ACTIVIDAD SUELO RURAL - POT

SUELO RURAL

	ZRS - Zona rural suburbana
	ZRG - Zona rural de granjas
	ZCS - Zona de corredor vial suburbano
	ZBP - Zona de bosque protector
	CBL - Corredor Biológico Limfrote
	ZRFPP - Zona de reserva forestal protectora
	ZJM - Zona jardín de uso múltiple
	ZJME - Zona jardín de uso múltiple especial
	ZPSM - Zona de protección del sistema hídrico
	ZAP - Zona agropecuaria
	ZRI - Zona de resguardo indígena
	ZVC - Zona de Vivienda Campesina
	ZVCE - Zona de Vivienda Campesina Especial
	ZEU - Zona Expansión Urbana (Actualmente Zona de Granjas)

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 SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105
C1 - PORTERIA

CAPÍTULOS	A		REGISTRO N°
Cimentación - Estructura	32,00%	362.700,80	
Cubierta	9,00%	102.009,60	
Mampostería	10,00%	113.344,00	
Instalaciones Eléctricas	5,00%	56.672,00	
Instalaciones Hidráulicas	5,00%	56.672,00	
Pisos y Enchapes	10,00%	113.344,00	
Pañetes	7,00%	79.340,80	
Cielorrasos	3,00%	34.003,20	E
Carpintería Metálica	5,00%	56.672,00	70,00 VU
Carpintería de Madera	2,00%	22.668,80	
Pinturas	7,00%	79.340,80	
Cocina	3,00%	34.003,20	
Baño	2,00%	22.668,80	
Valores Totales	100,00%	\$ 1.133.440,00	\$ 1.133.440,00

VALOR ADOPTADO POR M2. **\$1.133.000,00**

NOTA: El valor de \$1.133.440,00 se tomo de la revista Construdata 194 pagina 52 unifamiliar VIP, la calificación puntual, es el porcentaje de cada uno de los acabados e insumos.

Los porcentajes de calificación de los capítulos se construyeron en el Comité de Avaluadores, capítulo técnico, por los ingenieros y arquitectos Mauricio Manco, Fernando Noguera, Luis Fernando Maguin y Alberto Cristancho. Este cuadro es derecho privilegiado de la Cámara de La Propiedad Raíz.

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILLE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:51:39 -05'00'
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20323383

Maria Ximena Gomez
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 RAA-AVAL No. 52268407
 RNA No. 3763
 CPR. 060

CONSORCIO ETSA-SIGA SIN OBJECION
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1. CONSTRUCCIÓN	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 1.133.000	\$282.689	\$850.311	\$ 851.000,00

FUENTE: Los costos para los valores de reposición a nuevo se tomaron del formato de calificación de construcciones, Desarrollo por Autoconstrucción. CPR

NOTA: La fuente de la edad de la construcción está dada por la experticia del evaluador.

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:51:55
 -05'00'

Maria Ximena Gomez

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 RAA-AVAL No. 52268407
 RNA No. 3763
 CPR. 060

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20323383



**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO, M1 - CERRAMIENTO FRONTAL

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	26,29	m	Ficha predial
ALTURA	0,92	m	Ficha predial
ALTURA REJA	1,20	m	Ficha predial
ANCHO COLUMNA	0,38	m	Ficha predial
LARGO COLUMNA	0,38	m	Ficha predial
ALTO VIGA	0,20	m	Ficha predial
No. COLUMNAS	14,00	Un	redondear((longitud/1)+1)
TOTAL COLUMNAS	12,88	m	altura*No. Columnas
ANCHO COLUMNA CONCRETO	0,14	m	ancho columna-0,24
LARGO COLUMNA CONCRETO	0,14	m	largo columna-0,24

SIN OBJECION
CONSORCIO ETISA- SIGA
REVISADO: *[Firma]*
FECHA: 26/07/2021

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,53	m3	\$9.825	\$5.165,99	Pag. 149
Excavación (e=0,30)	1,58	m3	\$143.773	\$226.787,53	Pag. 149
Viga	8,76	m	\$201.958	\$1.769.825,27	Pag. 173
Columnas	2,10	m	\$204.295	\$429.782,20	Pag. 171
Mampostería ladrillo	24,19	m2	\$93.446	\$2.260.159,71	Pag. 179
Mampostería ladrillo columnas	19,58	m2	\$93.446	\$1.829.448,41	Pag. 179
Reja bancaria	31,55	m2	\$94.634	\$2.985.513,43	Pag. 163
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$9.506.682,54	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$9.506.682,54
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$760.535,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$285.200,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$285.200,00
SUBTOTAL		\$10.837.617,54
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$54.188,00
VALOR ADOPTADO		\$10.891.805,54
VALOR M		\$414.295,00

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CERRAMIENTO FRONTAL	20	70	28,57%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
20,43%	\$ 414.295,00	\$ 84.637,45	\$ 329.657,55	\$ 330.000,00

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del avaluador.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:52:12
-05'00'
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

[Firma]
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M2 - ZONA DURA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	0,55	m2	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,06	m3	\$9.825	\$540,38	Pag. 149
Excavación (e=0,10)	0,12	m3	\$143.773	\$16.605,78	Pag. 149
Adoquín	0,55	m2	\$35.764	\$19.670,20	Pag. 182
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$36.816,36	

	\$36.816,36
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$36.816,36
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$2.945,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$1.104,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$1.104,00
SUBTOTAL	\$41.969,36
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$209,76
VALOR ADOPTADO	\$42.179,12

VALOR M2	\$76.690,00
-----------------	--------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ZONA DURA	20	40	50,00%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
42,51%	\$ 76.690,00	\$ 32.602,30	\$ 44.087,70	\$ 44.000,00

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:52:31 -05'00'

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

Maria Ximena Gomez Padilla

**MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763**

SIN OBJECCION

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

REVISADO:

FECHA:

26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M3 - JARDINERA



ÍTEM	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	9,87	m2	Ficha predial
ALTURA	0,30	m	Ficha predial
RADIO	1,82	m	(área/π)*%
PERÍMETRO	11,44	m	2*radio*π

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,99	m3	\$9.825	\$9.697,28	Pag. 149
Adoquín	3,43	m2	\$51.349	\$176.159,28	Pag. 182
Tiera negra	0,99	m3	\$47.000	\$46.389,00	Pag. 68
Mano de obra ayudante	1,00	hh	\$64.300	\$64.300,00	Pag. 47
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$296.545,55	

				\$296.545,55
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$296.545,55
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS			8%	\$23.724,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS			3%	\$8.896,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS			3%	\$8.896,00
SUBTOTAL				\$338.061,55
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	\$1.690,24
VALOR ADOPTADO				\$339.751,79

VALOR M2		\$34.423,00
-----------------	--	--------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
JARDINERA	20	40	50,00%	2

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
39,10%	\$ 34.423,00	\$ 13.457,91	\$ 20.965,09	\$ 21.000,00

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:52:49 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

Maria Ximena Gomez
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M4 - ACCESO

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	14,32	m2	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	1,43	m3	\$9.825	\$14.069,40	Pag. 149
Excavación (e=0,10)	3,01	m3	\$143.773	\$432.354,17	Pag. 149
Adoquín	14,32	m2	\$35.764	\$512.140,48	Pag. 182
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$958.564,05	

				\$958.564,05
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$958.564,05
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS		8%		\$76.685,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS		3%		\$28.757,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS		3%		\$28.757,00
SUBTOTAL				\$1.092.763,05
IVA SOBRE UTILIDAD		19%		\$5.463,83
VALOR ADOPTADO				\$1.098.226,88

VALOR M2	\$76.692,00
-----------------	--------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ACCESO	20	40	50,00%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
42,51%	\$ 76.692,00	\$ 32.603,15	\$ 44.088,85	\$ 44.000,00

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA Firmado digitalmente por GLORIA YAMILLE BONILLA CHAUVEZ
2021.08.03 14:53:08 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

Maria Ximena Gomez Padilla

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763



CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105

CONSORCIO E.T.S.A. - SICA
 SIN OBJECION
 REVISADO: 
 FECHA: 26/07/2021

PRESUPUESTO. M5 - PORTÓN

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
UNIDADES	1,00	Un	Ficha predial
ANCHO	1,15	m	Ficha predial
ALTURA	2,20	m	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Paral 0,4	2,20	m	\$17.611	\$38.744,20	Pag. 129
Paral 0,25	2,20	m	\$6.137	\$13.501,40	Pag. 129
Reja bancaria	2,53	m2	\$94.634	\$239.424,02	Pag. 163
Pintura	0,50	Gl	\$78.540	\$39.270,00	Pag. 115
Mano de obra carpintería	1,00	d	\$298.514	\$298.514,00	Pag. 45
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$629.453,62	

	\$629.453,62
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$629.453,62
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$50.356,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$18.884,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$18.884,00
SUBTOTAL	\$717.577,62
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$3.587,96
VALOR ADOPTADO	\$721.165,58

VALOR UN	\$721.166,00
-----------------	---------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
PORTÓN	20	50	40,00%	2

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
29,82%	\$ 721.166,00	\$ 215.085,60	\$ 506.080,40	\$ 506.000,00

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:53:28 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383



MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M6 - TANQUE

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	18,27	m2	Ficha predial
CAPACIDAD	30,00	m3	Ficha predial
PROFUNDIDAD TANQUE	1,64	m	capacidad/área
ANCHO TANQUE	4,00	m	Observado en sitio
LARGO TANQUE	4,57	m	área/ancho tanque
ANCHO CUARTO	1,40	m	Ficha predial
LARGO CUARTO	1,47	m3	Ficha predial
ALTURA CUARTO	1,70	m3	Ficha predial
No. BOMBAS	2,00	Un	Ficha predial
PERÍMETRO CUARTO	5,74	m	(ancho cuarto*2)+(largo cuarto*2)
PERÍMETRO TANQUE	17,14	m	(ancho tanque*2)+(largo tanque*2)



ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	2,03	m3	\$9.825	\$19.972,26	Pag. 149
Excavación (e=0,7)	12,79	m3	\$143.773	\$1.838.712,90	Pag. 149
Placa de concreto base tanque	18,27	m2	\$105.295	\$1.923.739,65	Pag. 172
Placa de concreto tapa tanque	18,27	m2	\$207.047	\$3.782.748,69	Pag. 172
Placa de concreto cubierta cuarto	1,03	m2	\$207.047	\$213.051,36	Pag. 172
Mampostería ladrillo cuarto	8,41	m2	\$93.446	\$785.693,97	Pag. 179
Mampostería ladrillo tanque	28,14	m2	\$93.446	\$2.629.223,66	Pag. 179
Pañete Impermeabilizado	28,14	m2	\$40.020	\$1.126.014,29	Pag. 167
Elementos e Instalación equipos tanque	1,00	Und	\$16.763.150	\$16.763.150,00	ANEXO
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$29.082.306,78	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$29.082.306,78
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$2.326.585,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$872.469,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$872.469,00
SUBTOTAL		\$33.153.829,78
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$165.769,11
VALOR ADOPTADO		\$33.319.598,89

VALOR M2 \$1.823.733,00

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
TANQUE	20	50	40,00%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
33,79%	\$ 1.823.733,00	\$ 616.253,97	\$ 1.207.479,03	\$ 1.207.000,00

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:53:52 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M6 - TANQUE



COTIZACION No. 31224

Bogotá D.C., Agosto 29 de 2020

Solentel NNI S.A.S
 NIT: 900.657.393 - 6
 Attn: Sr. Néstor Tirado
 Teléfono: 540 8535678
 E-mail: nntirado@solentel.com

Señores el grupo de COTIZAR los elementos descritos a continuación:

DESCRIPCIÓN	Cant.	Unid.	Total
MOTOBOMBA 660-PLD 3P-1825 / 7.5 HP / 220V / 5P	1	0.563.000	6.563.000
ELECTRÓCIDO INDIC. FICOTRÓN. UN. NIVEL. VVF 6C	3	52.500	157.500
CONTROL NIVEL FICOD V y P REP N5M	1	458.500	458.500
CINTA ARIANTE SCOTCH 33	1	28.000	28.000
CABLE BICABLEADO 3 X 10 (X MT)	10	14.500	145.000
CABLE VEHICULAR AWG 12 (X MT)	10	3.000	30.000
CABLE VEHICULAR AWG 14 (X MT)	50	2.500	125.000
CABLE VEHICULAR AWG 16 (X MT)	3	1.500	4.500
ADAPTADOR TERMINAL PVC CONDUIT 1/2	4	366	1.464
MARTELITA 3 POSICIONES 22 MM / 1/2" 2P	1	16.700	16.700
TUBO PVC CONDUIT 1" (3/4")-POR TUBO	6	8.418	50.508
CURVA 90 CºE PVC CONDUIT 1"	3	2.884	8.652
ARRANCADOR DIRECTO CONTROL DE MOTOBOMBA SUMERSIBLE 7.5 HP A 220 V	1	2.150.000	2.150.000
CÁMARA 8" PARA MOTOBOMBA L1P CERRO	1	200.000	200.000
NIPLE GALVANIZADO DE 2" X Ø=10 CM	3	22.800	68.400
CODO GALVANIZADO 90º DE 2"	3	13.900	41.700
ADAPTADOR MACHO PVC SCH 40 2"	1	4.500	4.500
TUBO PVC RDE 2" LP DE 2" (6 MT) - POR METRO	6	8.600	51.600
CODO PVC RDE SCH 40 2"	1	9.100	9.100
BRIDA LIGA PVC 1-1/2	2	22.500	45.000
ADAPTADOR HERMET. PVC SCH 40 2"	2	7.878	15.756
JUNGO DE EMPACLES Y TORNILLOS PARA BRIDA DE 2"	3	27.500	82.500
BRIDA DE 2" X ROSCA MACHO 2"	4	56.000	224.000
MANOMETRO DE CERVA 30 PSI GRANDE (2-10")	1	48.000	48.000
REGISTRO CORTINA INAROLLI DE 2"	1	117.000	117.000
CHUQUE CORTINA HELBERT DE 2"	1	209.500	209.500
NIPLE GALVANIZADO DE 2" X Ø=10 CM	1	44.000	44.000
TUBO ACERO SCH 40 2" - 6111 - POR METRO	1	83.000	83.000
UNIVERSAL GALVANIZADA DE 2"	1	41.500	41.500
TRE GALVANIZADA DE 2"	1	17.200	17.200
BUSHING GALVANIZADO (MHI) DE 2 X 1-1/2	1	7.500	7.500
NIPLE GALVANIZADO DE 1-1/2" X Ø=10 CM	1	48.500	48.500
NIPLE GALVANIZADO DE 2" X Ø=10 CM	1	22.900	22.900
NIPLE GALVANIZADO DE 1-1/2" X Ø=10 CM	1	15.200	15.200
RIF DE INSTALACIÓN (TEFLOMOTOPAC-DESLATA) ETC	1	200.000	200.000
CINTA AUTOFUNCIÓN DE 200CM 25	1	51.300	51.300
TUBO DE ACERO GAL. DE 2" X 20CMS. 60M	1	335.000	335.000
TUBO DE ACERO GAL. DE 2" X 20CMS. 60M	1	98.700	98.700
TUBO DE ACERO GAL. DE 2" X 1,50CMS. 60M	1	147.000	147.000
CODO GALVANIZADO 90º DE 2"	1	20.000	20.000



MAQU. DE OBRA INSTALACIÓN MOTOBOMBA TIPO LAPICERO, ADECUADOS Y PUESTA EN MARCHA DEL EQUIPO. 1 1.850.000 1.850.000

SUBTOTAL	14.096.681
IVA 19%	2.678.495
TOTAL	16.775.176

CONDICIONES COMERCIALES:

3. Forma de pago: Contado
3. Tiempo de entrega: 3 a 5 días
- Tiempo de instalación: 4 días
3. Materiales adicionales se cotizarán como extras.
4. Incluye transporte e instalación.
5. Oferta válida por 90 días.
6. Cuentas de Depósito Nacional BANCOLOMBIA, cuenta corriente N.º 103-00508044 a nombre de Irrigaciones Ltda

Cordialmente,

ING. FELIX DIAZ ANAYA
 DEPARTAMENTO TÉCNICO Y COMERCIAL
 IRRIGACIONES LTDA
 TEL: 312 3758475

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA SIN OBJECION
 REVISADO: [Signature]
 FECHA: 26/OX/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M7 - ENRAMADA

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN
OBJECCIÓN
REVISADO: 
FECHA: 26/07/2021

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	46,70	m2	Ficha predial
ALTO VIGA	0,40	m	Ficha predial
ANCHO VIGA	0,30	m	Observado en sitio
PERÍMETRO	28,40	m	Observado en sitio
LONGITUD MURO	18,20	m	Observado en sitio

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	4,67	m3	\$9.825	\$45.882,75	Pag. 149
Excavación (e=0,20)	1,70	m3	\$143.773	\$244.989,19	Pag. 149
Viga	28,40	m	\$201.958	\$5.735.607,20	Pag. 173
Mampostería ladrillo	18,20	m2	\$93.446	\$1.700.717,20	Pag. 179
Pañete	36,40	m2	\$31.127	\$1.133.022,80	Pag. 167
Cubierta	46,70	m2	\$32.105	\$1.499.303,50	Pag. 168
Estructura cubierta	14,00	m	\$31.712	\$443.968,00	Pag. 168
Perfiles madera	9,00	Un	\$16.680	\$150.120,00	Pag. 109
Estructura madera piso	23,00	Un	\$16.680	\$383.640,00	Pag. 109
Tabla burra piso	69,00	Un	\$11.714	\$808.266,00	Pag. 108
Puntillas	2,00	Lb	\$2.900	\$5.800,00	Pag. 127
Mano de obra	5,00	d	\$24.441	\$122.205,00	Pag. 44
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$12.273.521,64	

	\$12.273.521,64
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$12.273.521,64
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$981.882,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$368.206,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$368.206,00
SUBTOTAL	\$13.991.815,64
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$69.959,14
VALOR ADOPTADO	\$14.061.774,78

VALOR M2 \$301.109,00

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ENRAMADA	20	70	28,57%	2,5
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,95%	\$ 301.109,00	\$ 75.128,12	\$ 225.980,88	\$ 226.000,00

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:54:15 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383


MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M8 - MURO

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	6,43	m	Ficha predial
ALTURA	2,20	m	Ficha predial

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,13	m3	\$9.825	\$1.263,50	Paq. 149
Excavación (e=0,30)	0,39	m3	\$143.773	\$55.467,62	Paq. 149
Mampostería ladrillo	14,15	m2	\$93.446	\$1.321.887,12	Paq. 179
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$1.378.618,23	

				\$1.378.618,23
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$1.378.618,23
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS		8%		\$110.289,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS		3%		\$41.359,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS		3%		\$41.359,00
SUBTOTAL				\$1.571.625,23
IVA SOBRE UTILIDAD		19%		\$7.858,21
VALOR ADOPTADO				\$1.579.483,44

VALOR M	\$245.643,00
----------------	---------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
MURO	20	70	28,57%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,95%	\$ 245.643,00	\$ 61.289,09	\$ 184.353,91	\$ 184.000,00

- Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.
 Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.
 Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.
 Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:54:34 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

Maria Ximena Gomez Padilla
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

SIN OBJECIÓN
 REVISADO: [Firma]
 FECHA: 26/07/2021
 CONSORCIO ETEA-SIGA

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M9 - ESCALONES

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	2,08	m2	Ficha predial
No. ESCALONES	2,00	Un	Observado en sitio
ANCHO	2,00	m	Observado en sitio
LARGO	1,04	m	área/ancho
PASO	0,52	m	largo/2

CONSORCIO EISA - SIG - SIN OBJECION
 REVISAR: [Firma]
 FECHA: 26/02/2024

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,21	m3	\$9.825	\$2.043,60	Pag. 149
Placa de concreto	2,08	m2	\$105.295	\$219.013,60	Pag. 172
Ladrillo	6,24	m2	\$55.048	\$343.499,52	Pag. 182
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$564.556,72	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$564.556,72
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$45.165,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$16.937,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$16.937,00
SUBTOTAL		\$643.595,72
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$3.218,03
VALOR ADOPTADO		\$646.813,75

VALOR M2 \$310.969,00

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ESCALONES	20	70	28,57%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,95%	\$ 310.969,00	\$ 77.588,24	\$ 233.380,76	\$ 233.000,00

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:54:52 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20323383

Maria Ximena Gomez Padilla

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 RAA-AVAL No. 52268407
 RNA No. 3763

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

Nombre vulgar (cultivos)	Familia	Nombre científico	USO	EN DESARROLLO (DAP menor o igual a 30 cm)						DESARROLLADOS (DAP mayor a 30 cm)						
				BASE DE DATOS DE CÁMARA			BASE DE DATOS DE LONJA DEL TOLIMA			VALOR ADOPTADO	BASE DE DATOS DE CÁMARA	BASE DE DATOS DE LONJA DEL TOLIMA			PROMEDIO BASE DE DATOS*	VALOR ADOPTADO
				BUEÑO	REGULAR	MALO	BUEÑO	REGULAR	MALO			BUEÑO	REGULAR	MALO		
ACACIA JAPONESA	FABACEAE	Alacia melanoxylon	Ornamental	\$ 20.023	\$ 29.700	\$ 6.910	\$ 24.861,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 99.000	\$ 59.400	\$ 29.700	\$56.186,07	\$60.000,00		
ARRAYAN	MYRTACEAE	Myrcia sp.	Ornamental	\$ 20.023	\$ 39.600	\$ 11.880	\$ 29.811,64	\$ 30.000,00	\$ 33.372	\$ 132.000	\$ 79.200	\$ 39.600	\$82.686,07	\$80.000,00		
CAUCHO	MORACEAE	Ficus sp.	Ornamental	\$ 20.023	\$ 26.400	\$ 15.840	\$ 23.211,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 88.000	\$ 52.800	\$ 26.400	\$50.686,07	\$60.000,00		
CIPRES	CUPRESSACEAE	Cupressus	Ornamental y maderable	\$ 20.023	\$ 9.900	\$ 5.940	\$ 14.961,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 33.000	\$ 19.800	\$ 9.900	\$33.186,07	\$40.000,00		
CUCHARO	MYRSINACEAE	Mysine guianensis	Ornamental	\$ 20.023	\$ 6.600	\$ 3.960	\$ 13.311,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 22.000	\$ 13.200	\$ 6.600	\$27.686,07	\$30.000,00		
SAUCE	SALICACEAE	Salix humboldiana	Native - ornamental	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 16.611,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 44.000	\$ 26.400	\$ 13.200	\$38.686,07	\$40.000,00		
SAUCO DE MONTE	CAPRIFOLIACEAE	Viburnum lehmannii	Native - ornamental	\$ 20.023	\$ 9.240	\$ 5.544	\$ 14.631,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 30.800	\$ 18.480	\$ 9.240	\$32.086,07	\$30.000,00		
SIETE CUEROS	MELASTOMATACEAE	Tibouchina leptota	Native - Ornamental	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 16.611,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 44.000	\$ 26.400	\$ 13.200	\$38.686,07	\$40.000,00		
URAPÁN	OLEACEAE	Fraxinus chinensis	Ornamental y maderable	\$ 20.023	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 19.911,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 66.000	\$ 39.600	\$ 19.800	\$49.686,07	\$50.000,00		
CAJETO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$20.000,00	\$30.000,00		
AGRACEJO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$20.000,00	\$30.000,00		
OTROS **	-	-	Native - ornamental	\$ 20.023	-	-	-	\$ 20.000,00	\$ 33.372	-	-	-	-	\$50.000,00		
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	\$19.324,97	-	-	-	-	-	-	\$47.730,51		

ÁRBOLES / ARBUSTOS FRUTALES

BREVO	MORACEAE	Ficus carica	Frutal	\$ 53.395	\$ 23.100	\$ 13.860	\$ 6.930	\$38.247,71	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 77.000	\$ 46.200	\$ 23.100	\$78.546,56	\$80.000,00
CEREZA (o), CIRUELA	ROSACEAE	Prunus sp.	Frutal	\$ 53.395	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 5.940	\$36.597,71	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 66.000	\$ 39.600	\$ 19.800	\$73.046,56	\$80.000,00
TOMATE DE ARBOL	SOLANACEAE	Solanum betaceum	Frutal	\$ 53.395	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 5.940	\$36.597,86	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 66.001	\$ 39.601	\$ 19.800	\$73.047,06	\$80.000,00
MORA	MORACEAE	Morus alba	Frutal	\$ 53.395	\$ 6.600	\$ 3.960	\$ 1.980	\$29.997,71	\$ 30.000,00	\$ 80.093	\$ 22.000	\$ 13.200	\$ 6.600	\$51.046,56	\$50.000,00
BANANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	-
PAPAYUELO (Papayo)	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	-
PAPAYA	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	-
CAFÉ	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 15.700,00	-	-	-	-	-	-
PLÁTANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	-
CHIRIMOYO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	-
NARANJO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 80.000,00	-	-	-	-	-	-
MANDARINO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 80.000,00	-	-	-	-	-	-
NISPERO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	-
MANGO COMÚN	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	-
OTROS ***	-	-	Frutales	-	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	\$80.000,00
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	\$35.360,25	-	-	-	-	-	-	\$68.921,69	-

ORNAMENTALES DE JARDÍN

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

CONSORCIO EISA-SIGA

REVISADO: 
FECHA: 26/07/2021

SIN OBJECION

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

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

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

** Otros hacen referencia a todos los árboles que tengan categoría de ornamentales nativos que no son aprovechables comercialmente y que no están en el listado: Acacia Baileiana Purpurea, Acacia Negra, Acacia Amarilla, Alcaparro, Araucaria, Amarillo, Aguaquiñ, Alisos, Arboloco, Ayuelo, Acer negundo aureo variegatum (Acer de Mantova), Balú, Borrachero, Calistema, Cambulo, Candellillo, Carbonero, Coronado(espinoso), Cucharos, Chocho, Chisgua, Chirco, Chilca (Gurubo), Chicala, Chiriguany, Duprácea, Flor Amarilla, Laurel, Levadura, Maguay, Manzanillo, Mano de oso, Manglé, Mangué, Mermelada, Mortino, Punta de Lanza, Pagoda, Palma, Palma Pie de Elefante, Palma Botella, Palma azul mexicana, Palma Fenix, Palma de Yuca, Parraco, Pepeador, Penca, Pino Kholby, Raque, Salvia, Sangregado, Saucó, Saucó Amarillo, Tíbar, Toquín, Trompeto.

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

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

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

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

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

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

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

FUENTES

1. Base de datos (valúos puntuales) de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, en los proyectos de Concesión Bogotá-Girardot, Concesión Bogotá - Villeta, Concesión Perimetral Oriental de Bogotá.

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

Gloria Yamile
Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILLE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:55:21 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20232388

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

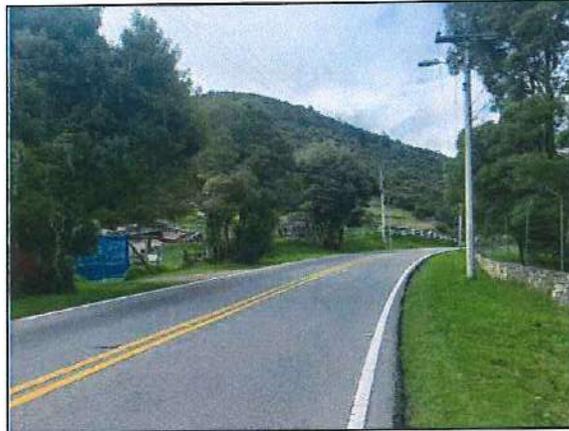
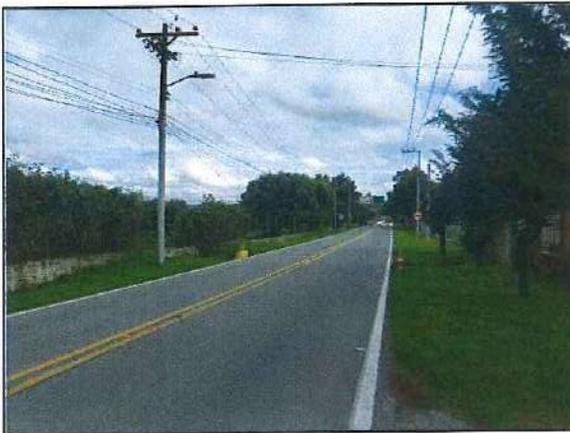


**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
ANEXO FOTOGRÁFICO**

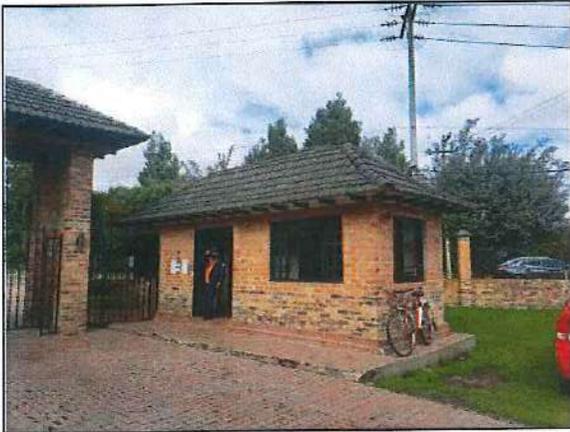
FICHA PREDIAL:

ANB-1-105

2020



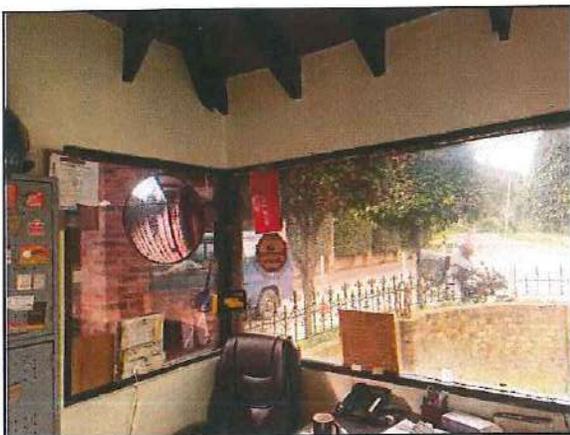
CARRETERA CENTRAL DEL NORTE (KR 7)



C1 - PORTERÍA



C1 - INTERIOR PORTERÍA



C1 - INTERIOR PORTERÍA



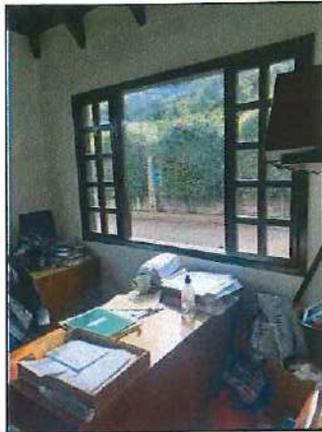
C1 - BAÑO PORTERÍA

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
ANEXO FOTOGRÁFICO**

FICHA PREDIAL:

ANB-1-105

2020



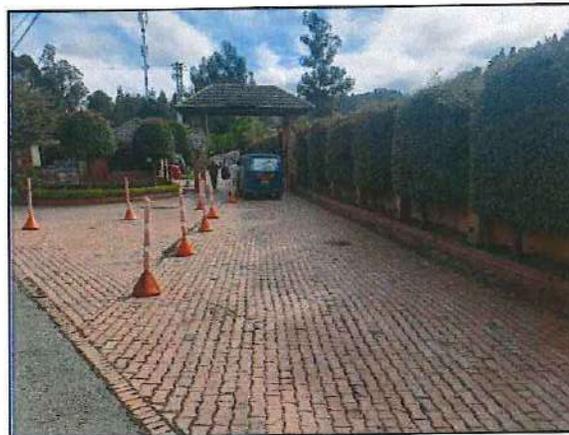
C1 – OFICINA ADMON.



M1 - CERRAMIENTO FRONTAL



M1 - CERRAMIENTO FRONTAL



M2 - ZONA DURA



M3 - JARDINERA



M4 - ACCESO PEATONAL

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

SIN OBJECCION

REVISADO: [Signature]

FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
ANEXO FOTOGRÁFICO**

FICHA PREDIAL:

ANB-1-105

2020



M5 - PORTÓN ACCESO



M6 - TANQUE DE AGUA



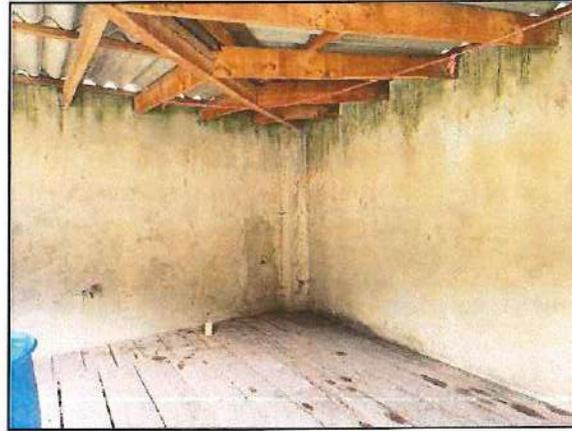
M6 - TANQUE DE AGUA



M7 - ENRAMADA



M7 - ENRAMADA



M7 - INTERIOR ENRAMADA



**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
ANEXO FOTOGRÁFICO**

FICHA PREDIAL:

ANB-1-105

2020



M7 - INTERIOR ENRAMADA



M8 - MURO



M9 - ESCALONES



EUGENIAS

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>