

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-116	

ACNB-10526-2020

Chía 16 de diciembre de 2020

Señores

JUAN CAMILO ZAPATA VASQUEZ

Propietario

Dirección: Predio Santa Isabel, Carrera Séptima, vereda Yerbabuena.

Chía

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

Administradora del bien

Dirección: Calle 93 B No. 13-47

Email: atencionalciudadano@saesas.gov.co, notificaciónjuridica@saesas.gov.co

Bogotá D.C.

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

ASUNTO: Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-10243-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-10244-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020** 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-10243-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**, “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 **SANTA ISABEL**, ubicado en la Vereda **Yerbabuena**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0005-0066-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-241126** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-116**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrea Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**”, mediante los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación atencionalciudadano@saesas.gov.co, notificaciónjuridica@saesas.gov.co, el día **19 de noviembre de 2020** y con certificado de entregado el día **19 de noviembre de 2020**. Al igual que fue remitida por correo certificado mediante la oficina de servicios postales nacionales 4-72, al señor **JUAN CAMILO ZAPATA VASQUEZ**, con la guía número RA289575922CO de fecha 19 de noviembre de 2020, con certificado de entrega en la dirección del predio el día 03 de diciembre de 2020. y la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** con la guía número RA289575936CO de fecha 19 de noviembre de 2020, con certificado de entrega en la dirección de notificación el día 23 de noviembre de 2020.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-116	

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-10243-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-10243-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**, “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 **SANTA ISABEL**, ubicado en la Vereda **Yerbabuena**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0005-0066-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-241126** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-116**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrea 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-1-116** de fecha 01 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **NUEVE COMA TREINTA NUEVE METROS CUADRADOS (9,39 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K5+148,82 D** y final **K5+168,82 D**, la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **SANTA ISABEL**, ubicado en la Vereda **Yerbabuena**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0005-0066-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N- 241126** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-116**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrea Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**..

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

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-10244-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**, 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-10243-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-116	

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ACCENORTE S.A.S. Y EN LA PÁGINA WEB

EL 16 DE DICIEMBRE DE 2020 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 22 DE DICIEMBRE DE 2020 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: REEB – Coordinador Jurídico

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-116	

ACNB-10243-2020

Chía (Cundinamarca), 19 de noviembre de 2020

Señores

JUAN CAMILO ZAPATA VASQUEZ

Propietario

Dirección: Predio Santa Isabel, Carrera Séptima, vereda Yerbabuena.

Chía

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

Administradora del bien

Dirección: Calle 93 B No. 13-47

Email: atenciónalciudadano@saesas.gov.co, notificaciónjuridica@saesas.gov.co

Bogotá D.C.

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

Asunto: Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **SANTA ISABEL**, ubicado en la Vereda **Yerbabuena**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0005-0066-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-241126** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-116**, 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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-116	

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.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno a segregarse del predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-1-116**, 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 **NUEVE COMA TREINTA NUEVE METROS CUADRADOS (9,39 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K5+158,82 D** y final **K5+168,82 D**, la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **SANTA ISABEL**, ubicado en la Vereda **Yerbabuena**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0005-0066-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-241126** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-116**, 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 **NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS (\$9.524.717,28) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA PREDIO No. ANB-1-116 2020 CPR-044**, de fecha **07 de septiembre de 2020**.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-116	

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0,000939	\$ 10.000.000.000	\$ 9.390.000,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Cerramiento frontal	m	9,76	13.803	\$ 134.717,28
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 9.524.717,28

SON: NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS M/CTE.

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

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

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **SETECIENTOS VEINTIÚN MIL CUARENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS (\$721.045,61) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en SETECIENTOS VEINTIÚN MIL CUARENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS (\$721.045,61) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-116	

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	\$9.524.717,28
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)	\$19.800,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$28.574,15
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%)	\$95.831,09
(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	\$614.205,24
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)	\$ 29.621,87
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).	\$ 47.623,59
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 104.745,46
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 2.094,91
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 721.045,61

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

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

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

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

Así mismo el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el pago del predio para la expropiación judicial

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-116	

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 el señor **JUAN CAMILO ZAPATA VASQUEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.915.532; quien CARECE DE CAPACIDAD para disponer del presente bien inmueble, toda vez que mediante el Oficio 7274 emitido el 16 de febrero de 2006 por la Fiscalía General de la Nación Colombiana, se declaró la SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO. Por lo tanto, no tiene plena capacidad legal y jurídica para disponer de sus bienes. Asimismo, este predio se encuentra bajo la administración de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE** identificada con **NIT. 900.265.408-3**.

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicación identificada bajo consecutivos **5143.013ANI-OP-2849-2020** del **10 de noviembre de 2020** y **5143.013ANI-OP-2846-2020** del **10 de noviembre de 2020**

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Yerbabuena, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **(1) 371 5860**, donde serán atendidos por **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: 2020.11.23 15:41:21
-05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

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

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

Proyectó: REEB – Coordinador

Revisó y aprobó: CCAG– Directora Jurídica

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

Copia: Archivo

REVISIÓN: 0

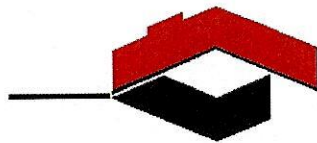


JUAN CAMILO ZAPATA VASQUEZ

ANB-1-116

REVISADO:

9/11/2020



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-116	2020	CPR-044
FECHA	:	07 de Septiembre de 2020	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
CORREDOR VIAL	:	CARRERA SÉPTIMA - LA CARO	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	:	JUAN CAMILO ZAPATA VÁSQUEZ	
Dirección	:	SANTA ISABEL	
Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K5 + 158,82 D Abscisa final: K5 + 168,82 D	
Matrícula Inmobiliaria	:	50 N - 241126	
Fecha Visita	:	18 de agosto de 2020	
Elaborado por	:	Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria	
	:	MARIA 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		\$9.524.717,28	
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)	\$19.800,00		
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$28.574,15		
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%)	\$95.831,09		
(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	\$614.205,24		
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)	\$	29.621,87	
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).	\$	47.623,59	
SUBTOTAL REGISTRO	\$	104.745,46	
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$	2.094,91	
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$	721.045,61	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-116	2020	CPR-044
------------	-----------	------	---------

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

2. IMPUESTO PREDIAL

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

OBSERVACIONES:

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

TOTAL DAÑO EMERGENTE \$ 721.045,61

SON: SETECIENTOS VEINTIÚN MIL CUARENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS MCTE.

BERNARDO BONILLA PARRA

Representante Legal Suplente

Director Proyecto

Economista M.P.414

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA

VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 060

RAA AVAL-52268407

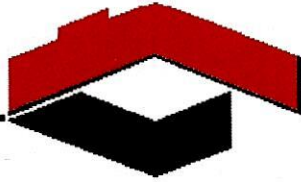
SIN
OBJECIÓN

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

REVISADO

FECHA:

19/11/2020



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-1-116

2020

CPR-044

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

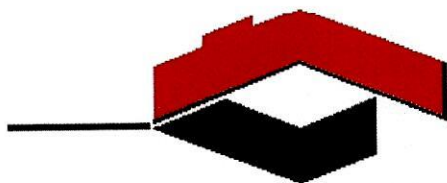
1.3.1 Propósito del avalúo :

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

1.4 Marco normativo

- Ley 9ª de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución 620 de 2008 del IGAC (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Resolución 898 de 2014 del IGAC (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución 1044 de 2014 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución 316 de 2015 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Demás reglamentación concordante.





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-116

2020

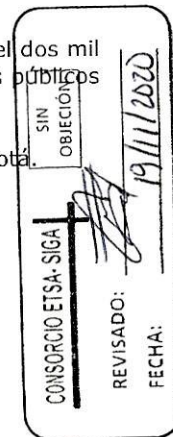
CPR-044

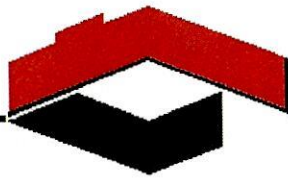
1.5 Departamento : Cundinamarca
1.6 Municipio : Chía
1.7 Vereda o corregimiento : Yerbabuena
1.8 Dirección del inmueble : SANTA ISABEL
1.9 Abscisas área requerida : Abscisa inicial: K5 + 158,82 D Abscisa final: K5 + 168,82 D
1.10 Uso actual del inmueble : Residencial
1.11 Zona de uso del suelo por norma : Zona Jardín de Uso Múltiple
1.12 Información catastral : Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00-0005-0066-0-00-00-0000
Área terreno: 0 Ha 588 m2
Área construida: NA
1.13 Fecha de visita al predio : 18 de agosto de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo : 07 de Septiembre 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 - 241126 con fecha de treinta y uno (31) 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) : 6032 del 06 de diciembre de 1982, Notaría 6 del Círculo de Bogotá.
d. Estudio de títulos : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
e. Ficha predial: : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)





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-1-116 2020 CPR-044

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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

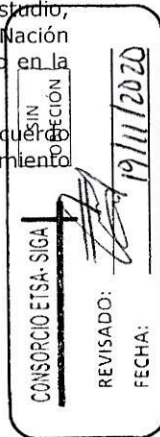
- 3.1 Propietarios : JUAN CAMILO ZAPATA VÁSQUEZ
- 3.2 Título de adquisición : Escritura Pública No. 6032 del 06 de diciembre de 1982, Notaría 6 del Círculo de Bogotá.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50 N - 241126

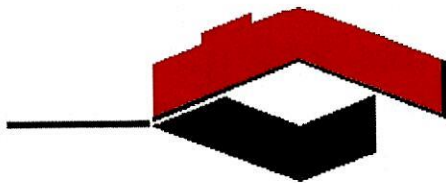
3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante. El inmueble presenta un gravamen por DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO causada por el señor Mosquera Marisol y otros contra el señor Zapata Cárdenas Carolina y otros mediante oficio No. 2414 Proferido por el Juzgado 17 de Familia de Bogotá D.C. de fecha 04 de octubre de 1995, acto que se encuentra registrado en la anotación No. 12 del folio de Matrícula Inmobiliaria.

El inmueble presenta un gravamen por DEMANDA EN ACCIÓN DE PETICIÓN DE HERENCIA Y FILIACIÓN NATURAL causada por los señores Morales Londoño Marisol y Morales Londoño María Alejandra contra los señores Zapata Cárdenas Carolina y herederos indeterminados de Juan Camilo Zapata Vásquez mediante oficio No. 0819 Proferido por el Juzgado 10 de Familia de Bogotá D.C. de fecha 13 de abril de 2004, acto que se encuentra registrado en la anotación No. 13 del folio de Matrícula Inmobiliaria.

El inmueble presenta un gravamen por EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA - Y CONSECUENTE SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO causada por la Fiscalía General de La Nación contra el predio en estudio, mediante oficio No. 7274 Proferido por la Fiscalía General de La Nación de fecha 16 de febrero de 2006, acto que se encuentra registrado en la anotación No. 14 del folio de Matrícula Inmobiliaria.

- 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".





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

PREDIO No.

ANB-1-116

2020

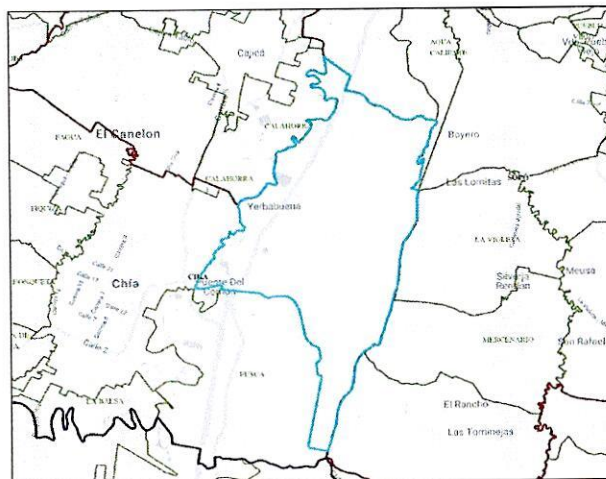
CPR-044

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 Delimitación del sector

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

- Por el norte: con la vereda Hato grande del municipio de Sopó.
- Por el oriente: con las veredas San Gabriel, Mercenario, Agua caliente y La Violeta del municipio de Sopó.
- Por el sur: con la vereda Fusca del mismo municipio
- Por el occidente: con la vereda Bojacá del mismo municipio y la vereda Chalahorra del municipio de Cajicá.



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.

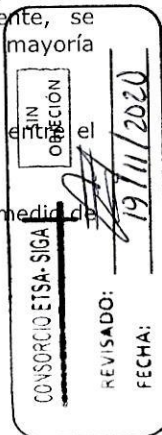
4.3 Topografía

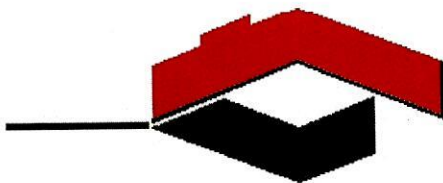
El uso dotacional hace presencia en la zona con el colegio Jorbalán, Centro Tecnológico de Energía e Innovación, el colegio Fundación Colombia, la Universidad Old Mutual, Colegio Hontanar, Colegia María Ángela, Colegio Fontán Capital, Colegio Rochester. Finalmente, se presenta el uso residencial en conjuntos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

4.4 Características climáticas

Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre el 3% y el 7 %.

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-1-116

2020

CPR-044

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.

IIC-1	
FID	1
UCS_CP	IIC-1
CLASE	II
SUBCLASE	C
GRUPO_MANEJO	1
UCS	RLOa, RLOb, RMOa, RMOs, RMRa, RMRs
PRINCIPAL	Heladas frecuentes; deficientes precipitaciones durante una parte del año
USOS_RECOMENDADOS	Agricultura intensiva de orientación comercial, ganadería intensiva para producción de leche, con utilización de pasturas mejoradas
PRACTICAS	Rotación de cultivos. Aplicación de enmiendas y fertilizantes guiada por técnicos agropecuarios. Utilización controlada de prácticas de mecanización agrícola
AREA_ha	5087.616045
SHAPE_Leng	76818.12166
SHAPE_Area	50876160.4517

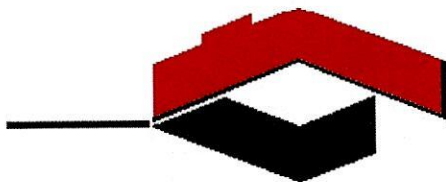
Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

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

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

Los suelos Clase II, se localizan en áreas planas a ligeramente planas con pendientes menores del 3%, en el paisaje de planicie fluvio lacustre, en clima frío húmedo y seco, caracterizado por temperaturas promedio anual de 12 a 18°C y precipitaciones de 700 a 1800 mm, distribuidas irregularmente durante el año. Presenta limitaciones climáticas ligeras a moderadas por la disminución drástica de la temperatura en las primeras horas del día, que restringen la selección de cultivos y pastos. Las tierras que deben ser utilizadas en producción agrícola intensiva y programas conservacionistas de mantenimiento de la productividad de los suelos.

CONSORCIO ETSAS
REVISADO: 19/11/2020
FECHA: 19/11/2020



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-1-116

2020

CPR-044

Los suelos de la Subclase IIc1, son bien drenados en la mayor parte de los casos, profundos a muy profundos, de texturas moderadamente finas, fertilidad moderada a alta y ligera a moderadamente ácidos. El mayor limitante para el uso de estas tierras es la frecuente ocurrencia de heladas que ocasiona pérdidas parciales e incluso totales de cosechas y pasturas; en algunas unidades pertenecientes al clima frío seco, se presentan limitaciones debidas a las bajas precipitaciones durante uno de los semestres al año. Actualmente estas tierras están dedicadas a la ganadería semi-intensiva y en menor proporción a la agricultura intensiva y comercial.

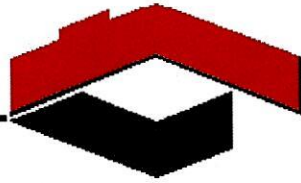
Los suelos son aptos para cultivos transitorios propios de clima frío (papa, maíz, arveja, fresa, etc), hortalizas e incluso frutales de buena aceptación en el mercado regional (curuba, feijoa, etc), cultivos de flores y para ganadería intensiva con utilización de pasturas mejoradas (ray grass, falsa poa, azul orchoro, etc), para producción comercial de leche. En general, las tierras de esta subclase permiten el uso de maquinaria agrícola, requieren prácticas agronómicas como la aplicación e incorporación de abonos y estiércol, fertilización dirigida técnicamente, incorporación de abonos verdes y residuos de cosechas, diversificación de cultivos con rotación y cultivos múltiples, el uso de variedades mejoradas y certificadas, el mejoramiento de las praderas y la utilización cuidadosa de prácticas de mecanización agrícola que no deterioren en lo posible las características físicas de los suelos, principalmente su estructura natural.

Esta unidad de capacidad la integran las tierras de las unidades RLQa, RLQb, RMQa, RMQb, RMRa, RMRb, situadas en el tipo de relieve de terrazas del Río Bogotá, en climas frío húmedo y, en menor proporción seco.

USOS RECOMENDADOS: Agricultura intensiva de orientación comercial, ganadería intensiva para producción de leche, con utilización de pasturas mejoradas.

PRACTICAS: rotación de cultivos. Aplicación de enmiendas y fertilizantes guiada por técnicos agropecuarios. Utilización controlada de prácticas de mecanización agrícola.

SIN OBJECIÓN	19/11/2020
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	REVISADO:
	FECHA:



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-1-116

2020

CPR-044

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 Yerbabuena no cuentan con sistema de alcantarillado residual, por lo cual el manejo se realiza con pozo séptico.

Algunos condominios de la zona conducen sus aguas residuales a plantas de tratamiento de carácter privado, igualmente el desarrollo del sistema de alcantarillado y tratamiento lo deben efectuar los propietarios de los inmuebles.

4.7 Servicios comunales

La zona donde se localiza el predio objeto de avalúo cuenta con cercanía a zonas de alto reconocimiento como la Clínica de la Sabana y demás servicios comunales con los cuales cuenta el municipio de Chía.

4.8 Vías de acceso y transporte

El predio 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.

El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá – La Caro (Autopista Norte).

4.9 Nivel socioeconómico

De acuerdo con el tipo de establecimientos de uso mixto presentes en la zona, así como la calidad arquitectónica de los conjuntos residenciales en la zona, el nivel socio-económico del mismo se considera medio- alto y alto.

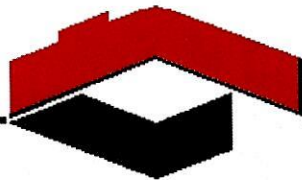
4.10 Situación de orden público

En el momento de la visita técnica de inspección no se evidenciaron problemas de inseguridad o alteración del orden público, adicionalmente, diversos predios cuentan con seguridad privada.

4.11 Perspectivas de valorización

En el presente estudio valuatorio no se 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.

SIN OBJECCIÓN
CONSORCIO ETSA- SIGA
REVISADO: 
FECHA: 19/11/2020



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-1-116

2020

CPR-044

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 Jardín de Uso Múltiple (ZJM)

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

Uso principal: Agropecuarias y forestales.

Usos compatibles: Actividades deportivas, recreativas y turísticas, usos institucionales y culturales, comercial I y II, industrial I.

Usos condicionados: Todas las instituciones que complementen el uso principal - bodegas - zona de parqueos, industrial tipo II, comercial clase III, estaciones de servicio, centros de convenciones.

Usos prohibidos: Industrial de tipo III, planta para fábricas de asfalto, actividades extractivas, fábrica de ladrillos, vivienda.

5.2 Edificabilidad

Densidad máxima:

Área mínima subdivisible: 2 Ha

El 20 % del área bruta del predio. 20% del área Bruta (Institucional, comercial, Industrial)

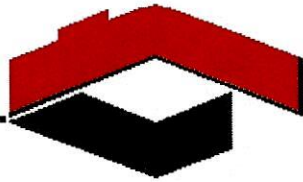
Cesiones tipo A: Vías locales de acceso de 6 metros.

Vías internas 5 metros mas ancho de cunetas y drenaje natural. (Objeto de cesión)

Cesión tipo B (Cuadro No. 6 Artículo 198

USO	PROPORCIÓN DE ÁREA
Comercio II Y III	15 a 30 Metros cuadrados por cada 100 Metros cuadrados de construcción
Industrial II	10 a 25 Metros cuadrados por cada 100 Metros cuadrados de construcción
Institucional II y III	15 a 30 Metros cuadrados por cada 100 Metros cuadrados de construcción

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGES
REVISADO:
FECHA: 19/11/2020



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-1-116

2020

CPR-044

Parágrafo: Los rangos propuestos dependen del área del lote, el inferior para predios pequeños y al superior para predios grandes. Estos serán determinados previo concepto de la Oficina de Planeación.

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

La distribución de las áreas de cesión indicadas entre los diferentes usos comunales será la indicada en el cuadro N° 7, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

Distribución Cesión tipo B-
(Cuadro No. 7 Artículo 198)

USO	ZONAS RECREATIVAS	SERVICIO COMUNAL	ESTACIONAMIENTO ADICIONAL
Comercio II Y III	40-60%	10-20%	20-30
Industrial II	50-70%	10-20%	10-20
Institucional II y III	40-60%	10-20%	20-30

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o licencia teniendo en cuenta factores como el tamaño del proyecto (mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

Índice de ocupación:

El 25 % con construcciones, hasta 30% con vías y zonas duras.

Altura:

5 pisos, 15 metros.

Aislamiento:

En la zona de Jardín Múltiple sobre la autopista norte y la carretera central del norte será de 20 metros. Las bahías de estacionamiento no quedarán incluidas en esta área, ni las ciclovías. En estos corredores no se permitirá la construcción de nuevos establecimientos comerciales a una distancia inferior a cien (100) metros de un comercio existente o aprobado sobre la vía. Fuente: Parágrafo 2 art 197.3 Acuerdo 17 de 2000.

Comerciales e Instituciones II Y III, Retroceso o antejardín entre 10 y 50 metros según el tamaño del centro. Aislamiento laterales y posteriores mínimo de 5 metros con sus vecinos.

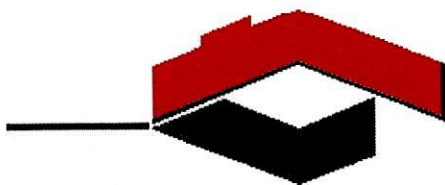
Industriales II . Retroceso y aislamientos perimetrales mínimos de 10 metros en lotes de menos de 5000 m², 12,5 metros en lotes de 5000 a 10.000 m² y 15 metros en lotes mayores de 10.000 m².

Parágrafo 2. En los corredores viales todas las construcciones sean comerciales, residenciales, institucionales u otras, deberán guardar un retroceso mínimo de 15 metros con respecto al borde de vía: **en la Zona de Jardín Múltiple sobre la autopista norte y la carretera central del norte será de 20 metros...**

Vías locales:

Artículo 194.





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.

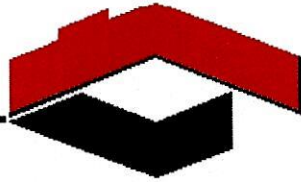
ANB-1-116

2020

CPR-044

Estacionamientos:	1 por cada 50 metros cuadrados de construcción.
Cerramiento lateral y posterior:	De 2,50 con 50% de transparencia; frontal 80% de transparencia con tratamiento vegetal.
Área de Carga y descarga:	De materia Prima y trabajadores no superior al 30% del área destinada a área verde y localizada al interior del predio. Por ningún motivo se podrá realizar esta actividad sobre la vía principal o la zona de desaceleración.
Pisos adicionales:	Se podrán construir pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura establecidas en el numeral 2 del Artículo 197, así: por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrán construir dos pisos adicionales, hasta una altura máxima de de siete pisos o 21 metros. Si la mayor altura está localizada sobre la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.
Condiciones Ambientales, Sanitarios y Paisajísticas	Las industrias deberán operar con procesos preferiblemente secos, que no generen vertimientos diferentes a los domésticos, no generar emisiones atmosféricas; bajo volumen de residuos sólidos. Sanitarios: Las empresas tendrán que tener resuelto su abastecimiento de agua potable, deberán construir sistemas propios de tratamientos aguas servidas. Plan de manejo de residuos sólidos. Plan de seguridad industrial. En caso de presentarse residuos líquidos, el sistema de tratamiento deberá tener aprobación de la CAR. Licencia ambiental de acuerdo a la norma vigente. Los proyectos presentados sobre esta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes vegetales, plantas de borde, arbustos, árboles combinados armónicamente con zonas duras, construcciones y el mobiliario complementario, y deberán presentarse ante la oficina de planeación. El área perimetral deberá encerrarse con cercas vivas en un ancho de 7 mts. Se deberá tramitar la licencia ambiental según lo dispuesto por la ley. Se dejará un aislamiento ambiental sobre la vía de quince metros a partir del borde de la franja de ciclovía. Se dejará independientemente de la zona de desaceleración una franja de siete metros para ciclovía.
5.3 Afectaciones:	No tiene.

SIN OBJECION
CONSORCIO ETSA- SIGA
REVISADO:
FECHA: 19/11/2020



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

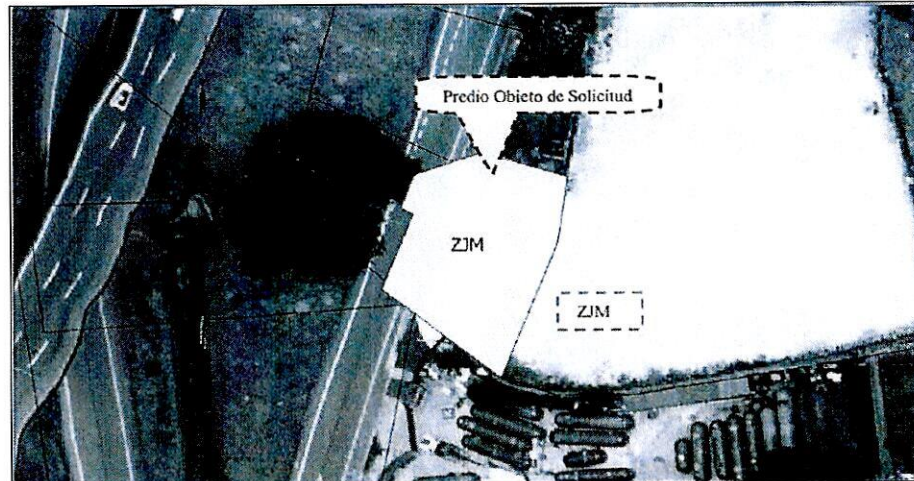
PREDIO No.

ANB-1-116

2020

CPR-044

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



Fuente: Concepto de Norma Urbanística No. 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.

Observaciones: No hay

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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

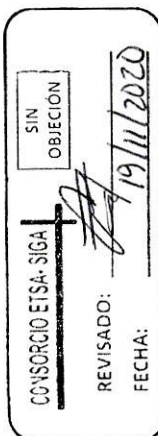
Se toma la Carretera Central del Norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido sur-norte desde la Calle 245 hacia el Castillo Marroquín, hasta encontrar la entrada que da acceso al predio objeto de estudio.

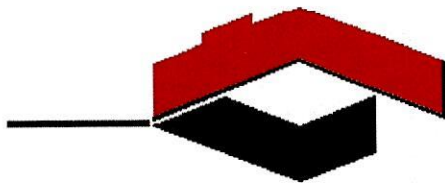
El sector cuenta con transporte público cercano, por medio de buses intermunicipales.

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	0,167200	ha
6.2.2 Área requerida	:	0,000939	ha
6.2.3 Área remanente	:	0,000000	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,000939	ha
6.2.5 Área sobrante	:	0,166261	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-116 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-1-116

2020

CPR-044

6.3 Linderos

6.3.1 Linderos (área requerida) : Norte: En 0,00 m., punto de inflexión uno (P1) del plano predial

Sur: En 2,09 m., con Comercializadora Coalfa Limitada (ANB-1-115) (P2-P3).

Oriente: En 10,75 m., con mismo propietario (área sobrante) (P1-P2).

Occidente: En 9,76 m., con Carrera Séptima (P3-P1).

Fuente: Ficha Predial ANB-1-116 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 4,31 km desde el límite del perímetro urbano de Bogotá aproximadamente 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

Presenta un Paisaje montañoso, clima frío, que generan zonas húmedas, ligeramente húmedas, con índices hídricos (IHT) de 60 a 100. Esta unidad fisiográfica está comprendida entre 2.500 y 2.800 m.s.n.m., con temperaturas entre 8 y 14 °C. Se encuentran relieves ondulados y fuertemente ondulados, quebrados y escarpados. Para el área específica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 7% .

6.7 Frente sobre vías

El predio cuenta con frente sobre la Carretera Central del Norte (Kr 7)

6.8 Clima

Frío, temperatura promedio 14° C.

6.9 Recursos hídricos sobre la zona requerida

No Presenta.

6.10 Sistema de riego

De acuerdo a la visita al inmueble, no se evidencia sobre el área requerida.

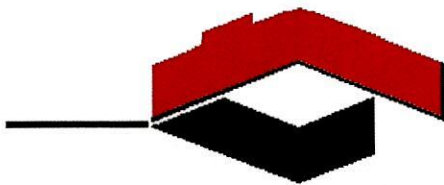
6.11 Actividad económica del predio

Residencial

6.12 Topografía de la zona requerida

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

SIN OBJECIÓN
CONSORCIO E.T.S.A. SIGA
REVISADO:
FECHA: 19/11/2020



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-1-116

2020

CPR-044

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES : No existen construcciones en el área requerida.

7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 - Cerramiento frontal : 9,76 m

Descripción : Cerramiento frontal de 9 hilos en alambre de púas con postes en madera de 2,00m de alto.

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES : N/A

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.

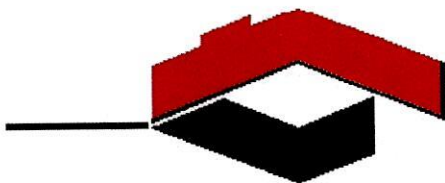
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado para la zona donde se localiza el inmueble objeto de estudio y entorno inmediato, hallando un total de 64 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 posibilidad de negociación.

Una vez con la totalidad de las ofertas, 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. En este sentido, para el estudio de mercado realizado se consideran cuatro (4) criterios fundamentales:

1. Normativa: como criterio que define la posibilidad de mayor aprovechamiento del predio de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, dicha variable permite identificar las potencialidades del predio no solamente en usos permitidos sino en su máxima edificabilidad.





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-1-116

2020

CPR-044

2. Clase Agrológica: De acuerdo con la clase agrológica a la cual pertenezca cada una de las unidades, se determina la capacidad productiva de los predios lo que implica la rentabilidad. Si bien, el predio objeto de avalúo y el estudio de mercado comparativo no presentan actualmente un aprovechamiento agropecuario, es de considerar su condición normativa en clase de suelo rural.

3. Localización: La ubicación específica del inmueble, en especial si cuenta con cercanía y/o frente a los principales ejes viales del sector, otorga una mayor posibilidad de apropiación normativa con énfasis en los usos comerciales y de servicios, adicional a una facilidad de acceso y comercialización, máxime si este eje vial corresponde a una de las principales vías de conexión con la ciudad capital del país como lo es la Kr 7.

4. Área: Es de considerar idealmente que el área de las ofertas del estudio de mercado corresponda con predios comparables al área objeto de avalúo, esto por la posibilidad de apropiación de la condición edificatoria que, en todo caso, corresponde con índices de ocupación, aislamientos y cesiones que se aplican a dicha área.

Cada avalúo a realizar, debe sopesar los diferentes criterios que determinan particularmente el valor del terreno del predio objeto de avalúo, dando prioridad para el análisis detallado del estudio de mercado a las variables que permitan el mayor y mejor aprovechamiento en condiciones comparables con el predio objeto de avalúo, en el caso en particular, dada la carencia de ofertas que cumplan la totalidad de los cuatro (4) criterios: norma, clase agrológica, localización y área, los mismos son analizados en su participación para la determinación del valor del terreno, con los criterios de localización del predio objeto de avalúo dado que, cuenta con frente sobre el corredor vial de conexión con Bogotá como es el caso de la Kr 7, la excelente condición normativa de las Zonas de Jardín múltiple especial y la clase agrológica (II), criterios con relevancia y fundamentales para la determinación del valor, de la siguiente manera:

Análisis del Estudio de mercado por normativa:

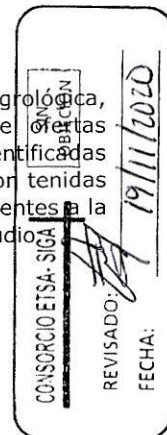
Se realiza sobre posición de cada una de las ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para el municipio de Chía, con lo cual se depura del mercado inicial, aquellas ofertas que correspondan a una condición normativa de Zona de Jardín Múltiple (ZJM) y Zona de Jardín Múltiple Especial (ZJME), especialmente referidas a lotes de terreno con o sin construcción plenamente identificables; se procede a cuantificar las construcciones de cada oferta y se extrae del valor total pedido, con lo cual se obtiene un valor de terreno libre de construcción. De esta manera, el estudio de mercado se reduce a nueve (9) ofertas comparativas desde el punto de vista de la norma de uso del suelo (Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario general).

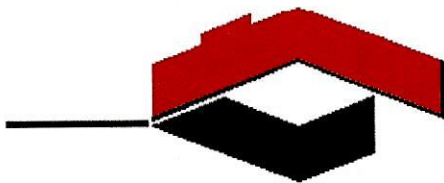
Análisis del Estudio de mercado por clase agrológica:

Se analiza cada una de las nueve (9) ofertas comparativas por norma de uso del suelo, con respecto a la clase agrológica determinada por el estudio de suelos de Cundinamarca por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, hallando comparación total en cuanto a la clase agrológica II.

Análisis del Estudio de mercado por localización:

Una vez, se cuenta con la homogeneidad comparativa tanto norma de uso del suelo, como por clase agrológica, topografía, disponibilidad de servicios públicos, entre el predio objeto de avalúo y el conjunto de ofertas seleccionadas, se analiza la variable de localización sobre eje vial arterial. De esta manera, las ofertas identificadas como 5, 5X, 10b, 60x, 61x y 13b, cuentan con frente o colindancia con la Autopista Norte, por tanto, no son tenidas en cuenta por tratarse de un eje vial de primer orden, con un tráfico vehicular y demanda de servicios diferentes a la Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, en donde se ubica el predio objeto de estudio.





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-116

2020

CPR-044

Análisis del Estudio de mercado por área:

De acuerdo con la normatividad vigente y aunque la Zona de Jardín Múltiple y la Zona de Jardín Múltiple Especial exige un mínimo de 1 Ha y 2 Ha respectivamente 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." tienen el mismo comportamiento normativo, por tanto, el factor "área" no se ha tenido en cuenta para el análisis.

Análisis del Estudio de mercado por área:

Verificados los datos de mercado, por ubicación, topografía, norma urbanística, disponibilidad de servicios públicos, las ofertas identificadas como 6, 5K y 12, se localizan con frente, colindancia o acceso directo desde la Carretera Central del Norte (Kr 7), dado que el criterio de área no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia), se seleccionan las ofertas 6,5 K y 12 como aquellas más semejantes y comparables con el predio objeto de análisis en sus tres (3) criterios: normativo, clase agrológica y especialmente, localización.

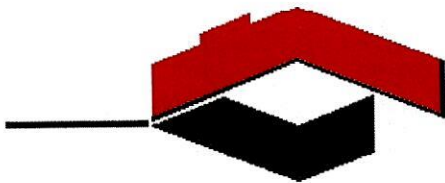
Relación de ofertas obtenidas : Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario específico.

10. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Promedio aritmético	9.953.756.000
Desviación estándar	725.697.000
Coeficiente de variación	7,29%
Límite superior	10.679.453.000
Límite inferior	9.228.059.000
Valor adoptado	10.000.000.000

Obteniendo así un promedio estadístico de \$9.953.756.000 por Hectárea, una desviación estándar de \$725.697.000 y un coeficiente de variación de 7,29%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008, con lo cual se adopta el promedio aritmético de la misma en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio y equivalente a \$10.000.000.000 por Ha (\$1.000.000 /m2).

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECIÓN	19/11/2020
	REVISADO:	FECHA:



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-1-116

2020

CPR-044

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:

N/A

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 Yerbabuena, al nororiente del casco urbano del municipio de Chía, y la cual esta delimitada por la Autopista Norte y la Carretera central del Norte. Así mismo, la cercanía que tiene la vereda Yerbabuena con la ciudad de Bogotá D.C.

2. Las condiciones de acceso al sector, Autopista Norte y la carrera Central del Norte, las cuales cuentan con vías vehiculares pavimentadas en general, en buen estado de conservación y señalizadas.

3. La disposición que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, ubicación y frente inmediato sobre la Carretera Central del Norte, forma y la destinación del inmueble como residencial.

4. La topografía del terreno plano, con pendiente menor al 3%, 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 Jardín Múltiple y la cual esta descrita en el numeral 5 del presente informe.

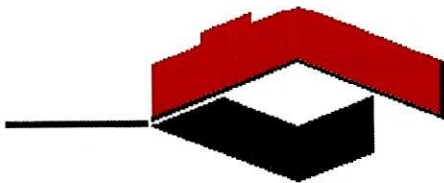
6. La información de las áreas de construcción y terreno se tomaron de la respectiva Ficha Técnica Predial, aportada por el concesionario ACCENORTE para la realización del presente estudio.

7. La edad de la construcción fue verificada durante la inspección ocular al predio y/o constatada con información secundaria.

8. 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.

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

SIN OBJECIÓN	02/02/2020
CONSORCIO ETSA- SIGA	REVISADO:
	FECHA:



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-1-116

2020

CPR-044

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0,000939	\$ 10.000.000.000	\$ 9.390.000,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Cerramiento frontal	m	9,76	13.803	\$ 134.717,28
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 9.524.717,28

SON: NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS M/CTE.

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

Como evidencia de la visita, se adjunta 5 (cinco) fotografías.

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

Presupuestos: Mejora 1.

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.

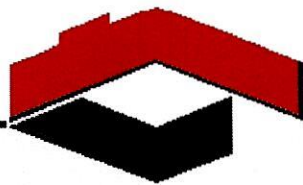
El presente avalúo se desarrolla con base en la ficha predial del predio y suministrada para la elaboración del avalúo, debidamente firmada por el profesional competente. Cualquier cambio, inclusión/ exclusión/ omisión de construcciones/mejoras, así como de las cantidades unitarias objeto de avalúo, 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.

SIN OBJECIÓN	02/02/2020
CONSORCIO ETSA-SIGA	REVISADO:
	FECHA: 02/02/2020



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-1-116

2020

CPR-044

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

La **Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria** no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano, ni de otra índole, en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno, en relación con personas que puedan estar interesadas, en esta propiedad a la fecha. Así mismo se manifiesta que la Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria no tiene ninguna relación directa o indirecta, con el solicitante y el propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

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


**BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
DIRECTOR DEL PROYECTO
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO
RAA AVAL-3011588**


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

COMISIÓN DE ASESORIA SIN OBJECIÓN	19/11/2020
	REVISADO: 
FECHA:	

CÁMARA DE LA PROPIEDAD SAIZ - LOMA YMOBILIARIA
PROYECTO VIAL CONCESIONARIO ACERORTE 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 avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

No. orden	Ubicación	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	Área Constr.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total	Área HA	Valor HA	Norma	Clase	Localización	Descripción	Registro Fotográfico	Link
5	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	312202023 - (031) 8254503 (Vendedor Carlos Martínez pendiente)	Guillermo y Gómez Asociados	\$17.600.000.000	14,77%	\$15.000.000.000	13/07/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	\$0	0	\$0	0,8000	\$14.750.000.000	ZONE	II	Sobre Autopista	Excelente lote ubicado sobre la autopista, en zona de desarrollo institucional. (Comisión de venta 7%)		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012
5a	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	312202023 - (031) 8254503 (Vendedor Carlos Martínez pendiente)	Casabianca y Gómez Asociados	\$107.100.000.000	14,29%	\$91.800.000.000	13/07/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	\$0	0	\$0	5,1000	\$18.000.000.000	ZONE	II	Sobre Autopista	Excelente lote ubicado sobre la autopista, en zona de desarrollo institucional. (Comisión de venta 7%)		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012
6	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	313350044	Burmas VIP Vendedor Rodrigo Perdomo	\$4.667.000.000	17,51%	\$3.890.000.000	13/07/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	\$0	0	\$0	0,3390	\$13.754.333.333	ZONE	II	Sobre Autopista	Con ingreso desde la vía 7, lote de 0,3390 hectáreas, en zona de desarrollo institucional. (Comisión de venta 7%)		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012
10a	Rural		Bodega	Internet	301696782	CBSE Comercio SAS	\$32.000.000.000	12,50%	\$28.000.000.000	13/07/2020	5235	N/A	\$1.020.000.000	\$1.360.700.000	0	\$0	\$0	1,6420	\$13.754.333.333	ZONE	II	Sobre Autopista	El inmueble está compuesto por una zona de oficinas y de almacenaje con un área de 1,6420 hectáreas, en zona de desarrollo institucional. (Comisión de venta 7%)		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012
12	Rural	Chía	Lote	Internet	3066207817 - 3012422119	Marta Ulina Castiblanco	\$143.000.000.000	16,08%	\$120.000.000.000	13/07/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	\$0	4,6126	\$76.000.000	12,8115	\$97.383.195.749	ZONE Y SECCIÓN PROTECCIÓN	II	Sobre vía 7	Excelente lote ubicado sobre la autopista, en zona de desarrollo institucional. (Comisión de venta 7%)		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012
14	Rural	Corinto al centro de Fusca, Chía	Bodega	Camero	305 5696446	Julio Rodríguez	\$4.450.000.000	14,77%	\$3.500.000.000	14/07/2020	1700	Habitación	\$930.000.000	\$996.000.000	0	\$0	\$0	6,4300	\$9.874.418.605	ZONE	II	Sobre vía 7	Excelente lote ubicado sobre la autopista, en zona de desarrollo institucional. (Comisión de venta 7%)		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012
16a	Rural	Bogotá - Lajas de Torca	Lote	Camero	310210787	Xipe C&B	\$72.000.000.000	2,78%	\$70.000.000.000	21/05/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	\$0	0	\$0	6,0000	\$11.666.666.667	ZONE	II	Casado	Oficina a raíz de 1700,000 por metro cuadrado. Corinto occidental de la autopista Norte.		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012
16b	Rural	Bogotá - Lajas de Torca	Lote	Camero	310210787	Xipe C&B	\$50.000.000.000	4,05%	\$48.000.000.000	21/05/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	\$0	0	\$0	2,5000	\$19.200.000.000	ZONE	II	Sobre vía 7	Propietario: Inveread Torres. Oferta a raíz de 1700,000 por metro cuadrado. Corinto occidental de la autopista Norte.		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012
13b	Rural		Lote	Internet	3214083380	Intercor & Cía. Asociados	\$46.500.000.000	13,98%	\$40.000.000.000		0	N/A	\$0,00	\$0	\$0	0	\$0	3,0000	\$13.333.333.333	ZONE	II	Sobre Autopista	VENDO HEMOSO TERRENO SOBRE AUTOPISTA PERFECTO GRANDES LOTES DE 30.000 M2 POR HECTOÁREA. LOTE EN ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL. LICENCIA DE URBANISMO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO DE HABITACIONES CONECTADAS AL RAIL O TELEFÓNICO.		http://www.fusca.com.co/vereda-fusca/vereda-fusca-1516012

Jic Xme 6037
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR
RAA AVAL-52268407

BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
RAA AVAL-5011588

CONSORCIO E.T.S.A. SIGA
REVISADO:
FECHA: 19/11/2020

SIN OBJECION

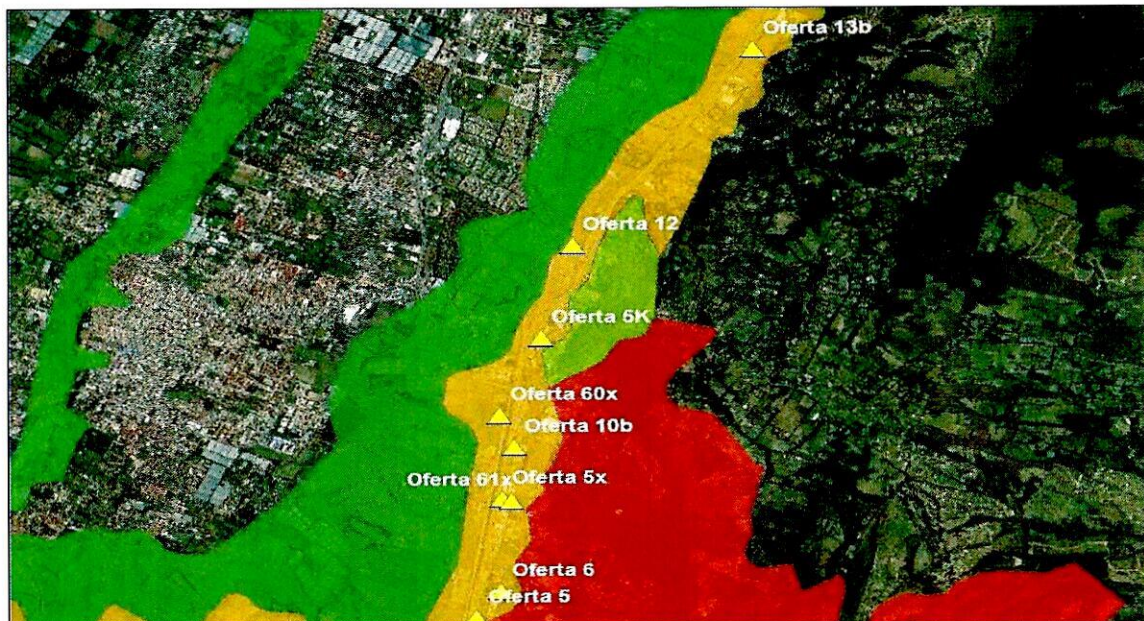
CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-116
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS



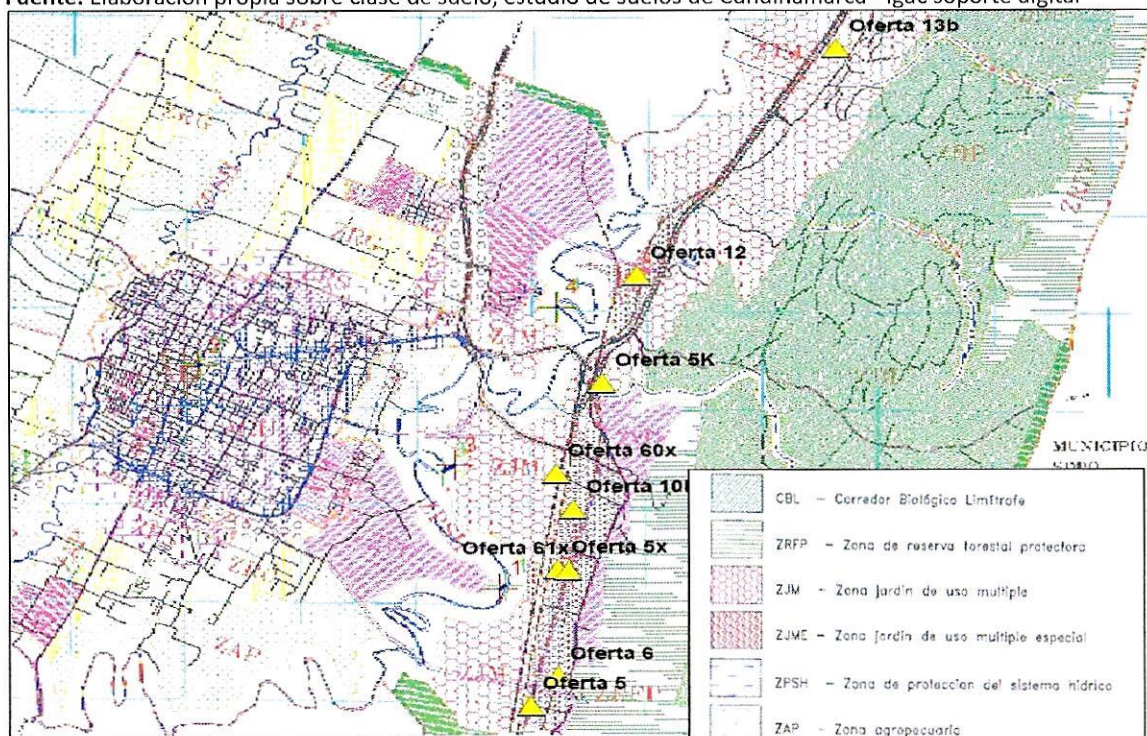
Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECION
REVISADO: <i>[Signature]</i>	FECHA: 19/11/2020

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-116
PLANO OFERTAS GENERAL POR CLASE AGROLÓGICA y NORMA



Fuente: Elaboración propia sobre clase de suelo, estudio de suelos de Cundinamarca - Igac soporte digital



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

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECION	19/11/2020
	REVISADO:	FECHA:

de bienes seminales y reemplazables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

[illegible]

No Orden	Item	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR	VALOR ADOPADO
	Biología	30	100	30.00%	3	34.07%	\$ 1,241,300	\$ 429,776	\$611,574	\$ 833,000.00
\$8	Traves Ovarios	15	60	37.500%	3	27.66%	\$ 170,520	\$47,166	\$1,354	\$ 132,000.00

MEDIA ARITMÉTICA	\$9.953.756.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$725.697.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,33%
MÁXIMO	\$10.679.452.000
MÍNIMO	\$9.228.056.000
VALOR ADOPTADO	\$10.000.000.000

69

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR CPR 060
RAA AVAL - 52268407

BERNARDO BONDIA-PARRA
CONSORCIO ET REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
PALAU 011588BJECCN

REVISADO: _____
FECHA: _____

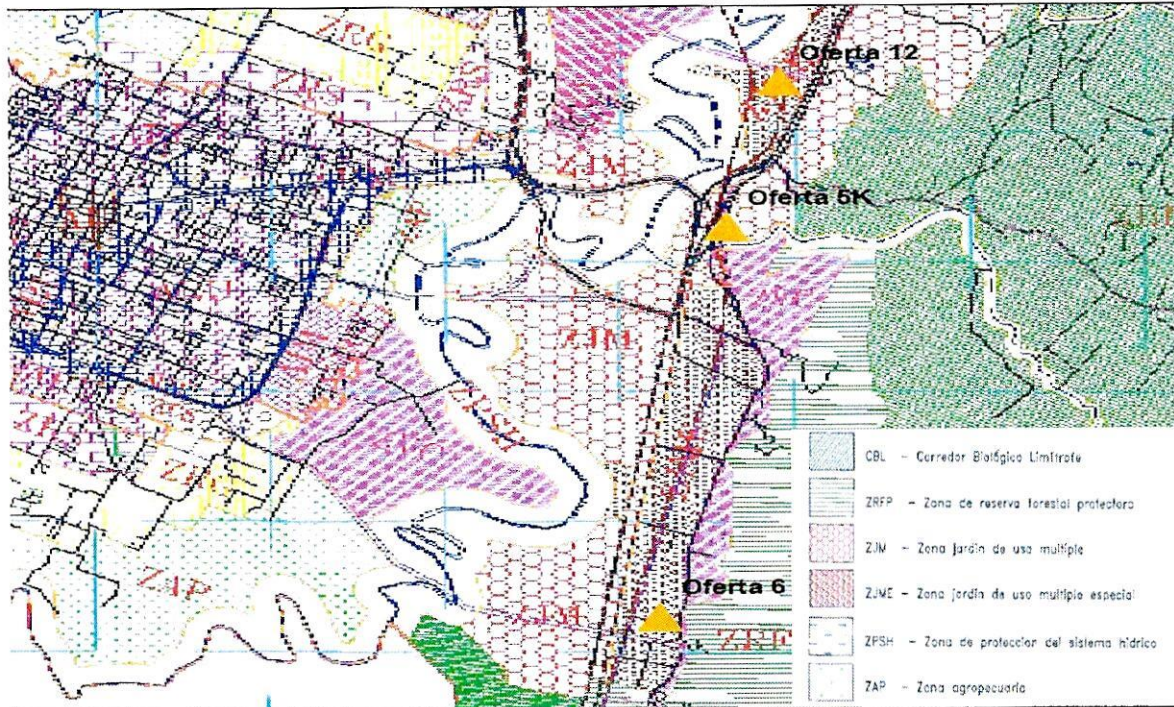
**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-116
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**



Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

CONSORCIO ETSA- SIGA	SIN OBJECIÓN	19/11/2020
	REVISADO:	
	FECHA:	

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-116
PLANO OFERTAS ESPECÍFICAS POR NORMA



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

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECIÓN	20/11/2020
		REVISADO:
	FECHA:	

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-116**

PRESUPUESTO. M1 - CERRAMIENTO

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 CON 9 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS Y POSTES DE MADERA	1	10	10,00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	\$ 14.604,54	\$ 802,36	\$ 13.802,18	\$ 13.803,00

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.


BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
RAA AVAL 3011588


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

SIN OBJECION	19/11/2020
CONSORCIO E.T.S.A. SIGA	REVISADO: 
	FECHA:

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

PRESUPUESTO CERCA									
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)	
Definitiva (Madera 1 hilos alambre púas)	456.44 \$	10.504,50 \$	100,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	10.153,02 \$	
Definitiva (Madera 2 hilos alambre púas)	912.88 \$	10.504,50 \$	200,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	10.709,46 \$	
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas)	1.369.32 \$	10.504,50 \$	300,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	11.265,90 \$	
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas) (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	1.369.32 \$	10.504,50 \$	300,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,3	3.282,66 \$	9.296,31 \$	
Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)	1.825.76 \$	10.504,50 \$	400,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	11.822,34 \$	
Definitiva (Plástico 4 hilos alambre púas)	1.825.76 \$	17.500,00 \$	400,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	8.750,00 \$	15.320,09 \$	
Definitiva (Madera 5 hilos alambre púas)	2.282.20 \$	10.504,50 \$	500,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	12.378,78 \$	
Definitiva (Madera 6 hilos alambre púas)	2.738.64 \$	10.504,50 \$	600,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	12.935,22 \$	
Definitiva (Madera 7 hilos alambre púas)	3.195.08 \$	10.504,50 \$	700,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	13.491,66 \$	
Definitiva (Madera 8 hilos alambre púas)	3.651.52 \$	10.504,50 \$	800,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	14.048,10 \$	
Definitiva (Madera 9 hilos alambre púas)	4.107.96 \$	10.504,50 \$	900,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	14.604,54 \$	
Definitiva (Madera 10 hilos alambre púas)	4.564.40 \$	10.504,50 \$	1.000,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	15.160,98 \$	
Definitiva (Madera 13 hilos alambre púas)	5.933.72 \$	10.504,50 \$	1.300,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	16.830,30 \$	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 3 hilos alambre púas	1.369.32 \$	30.987,00 \$	300,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	24.381,82 \$	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 4 hilos alambre púas	1.825.76 \$	30.987,00 \$	400,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	24.938,26 \$	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 5 hilos alambre púas	2.282.20 \$	30.987,00 \$	500,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	25.494,70 \$	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 6 hilos alambre púas	2.738.64 \$	30.987,00 \$	600,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	26.051,14 \$	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 7 hilos alambre púas	3.195.08 \$	30.987,00 \$	700,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	26.607,58 \$	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre púas	3.651.52 \$	30.987,00 \$	800,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	27.164,02 \$	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 9 hilos alambre púas	4.107.96 \$	30.987,00 \$	900,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	27.720,46 \$	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 13 hilos alambre púas	5.933.72 \$	30.987,00 \$	1.300,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	29.946,22 \$	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso	145.21 \$	30.987,00 \$	100,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	22.957,71 \$	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	290.41 \$	30.987,00 \$	200,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,3	9.683,44 \$	17.392,85 \$	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	290.41 \$	30.987,00 \$	200,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	23.202,91 \$	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	435.62 \$	30.987,00 \$	300,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	23.448,12 \$	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	580.83 \$	30.987,00 \$	400,00 \$	4.409,00 \$	2.810,00 \$	0,5	15.493,50 \$	23.693,33 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilos alambre liso	145.21 \$	10504.1/2 \$	100,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	9.841,79 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	726.04 \$	10.504,50 \$	500,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	3.944,00 \$	9.276,21 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	580.83 \$	10.504,50 \$	400,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,3	3.944,00 \$	9.269,16 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	290.41 \$	10.504,50 \$	200,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	10.087,00 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	290.41 \$	10.504,50 \$	200,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,3	3.282,66 \$	8.117,40 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	1.659.73 \$	10.504,50 \$	500,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,3	3.282,66 \$	9.786,72 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	435.62 \$	10.504,50 \$	300,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	10.332,21 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.	2.717.82 \$	10.504,50 \$	800,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	13.114,41 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	580.83 \$	10.504,50 \$	400,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	10.577,41 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	726.04 \$	10.504,50 \$	500,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	10.822,62 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso	1.016.45 \$	10.504,50 \$	700,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	11.313,03 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso	1.452.07 \$	10.504,50 \$	1.000,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	12.048,66 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso	1.742.49 \$	10.504,50 \$	1.200,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	12.539,07 \$	
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	1.887.70 \$	10.504,50 \$	1.300,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	5.252,25 \$	12.784,28 \$	
Definitiva (Eléctrica) varilla 2 hilos alambre liso	290.41 \$	2.615,00 \$	200,00 \$	2.939,33 \$	1.405,00 \$	0,5	1.307,50 \$	6.142,25 \$	
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	435.62 \$	20.745,75 \$	300,00 \$	3.527,20 \$	1.910,80 \$	0,5	10.372,88 \$	16.546,50 \$	
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	580.83 \$	20.745,75 \$	400,00 \$	3.527,20 \$	1.910,80 \$	0,5	10.372,88 \$	16.791,70 \$	
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	726.04 \$	20.745,75 \$	500,00 \$	3.527,20 \$	1.910,80 \$	0,5	10.372,88 \$	17.036,91 \$	
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre púas	1.369.32 \$	20.745,75 \$	300,00 \$	3.527,20 \$	1.910,80 \$	0,5	10.372,88 \$	17.480,20 \$	
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre púas	1.825.76 \$	20.745,75 \$	400,00 \$	3.527,20 \$	1.910,80 \$	0,5	10.372,88 \$	18.036,64 \$	
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre púas	2.282.20 \$	20.745,75 \$	500,00 \$	3.527,20 \$	1.910,80 \$	0,5	10.372,88 \$	18.593,08 \$	
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre púas	3.195.08 \$	20.745,75 \$	700,00 \$	3.527,20 \$	1.910,80 \$	0,5	10.372,88 \$	19.705,96 \$	

CONSORCIO E.T.S.A.-SIGA

SIN
OBJECION

REVISADO:

FECHA:

[Firma] 19/11/2020

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

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	N° HILOS	POSTES/ML	GRAPAS
Definitiva (Madera 1 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 2 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 5 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 6 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 7 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 8 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 9 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 10 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 13 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 3 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 4 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 5 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 6 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 7 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 9 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 13 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 6 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 7 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 8 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 9 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 10 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 13 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	3,20	\$ 2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 6 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 7 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 8 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 9 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 10 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 12 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 12,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 13 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada

CONSORCIO RAÍZ S.A.S.
SIN
Madera y concreto 3 hilos alambre de púas

REVISADO: 
FECHA: 19/11/2020

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

PRESUPUESTO CERCAS

Definitiva (mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$	4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$	5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$	7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada

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

1. El valor de alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$159.755 (calibre 14) y se divide por 350 mts, lo que equivale a \$ 456,44 por ml. Se toma de la revista Construdata No. 193 sección de Insumos, Concertinas y Alambre de púas - Pág. 83.
2. El valor de alambre por metro, parte del valor actual del rollo de alambre liso calibre 16 \$8.650 con un rendimiento de 59.57 mts, de acuerdo al manual de alambres que fuente de consulta. Tomado de la página principal de Homecenter (<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/14700/alambre-calibre-16-galvanizado-1kg>)
3. El valor de poste de madera se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Maderas, pág. 110: Limatón de 10 a 12 cm por 4,00 m.
4. El valor de poste de concreto para cerca 11*11* 2,3 m, se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Postes, pág. 120.
5. El valor de la grapa por unidad, se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Herrajes - Grapa galvanizada de 1/2"
6. El valor de Jorales es tomado de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Sueldos y Jorales, página 49: Hora de ayudante para instalaciones con prestaciones \$8.818 pesos por Hora.
7. El rendimiento de colocación de postes es de 20 minutos por unidad para postes de madera y de 30 minutos para postes de cemento y cerca viva.
8. El valor de transporte, Revista Construdata 193, sección detallados generales, pág. 148 Cargue y retiro de material por m3, transporte de 34 postes de madera (0,12*0,12*2) ó de 17 postes de cemento (11*11*1,5).
9. Para las cercas eléctricas mixtas, de madera y concreto, se toma el valor promedio del poste de concreto y el poste de madera, dando como resultado el valor promedio por poste de \$ 16.809,75
10. El valor de poste plástico para cerca 7*6*200 cm, se toma de anexo mercado libre fecha 20 de julio de 2020, anexo.

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

FUENTES ADICIONALES

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

**BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
RAA AVAL 3011588**


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

CONSORCIO ETSA- SIGA

SIN
OBJECIÓN

REVISADO:

FECHA:

19/11/2020

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

FICHA PREDIAL:

ANB-1-116

2020



CARRETERA CENTRAL DEL NORTE (KR 7)



VISTA FRONTAL DEL PREDIO



CERRAMIENTO FRONTAL M1

CONSORCIO EISA-SIGA	SIN	OBJECION
REVISADO:	19/11/2020	
FECHA:		

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>