AcceNorte	**NOTIFICACIÓN POR AVISO** **PREDIO ANB-1-134**	ANI Agencia Nacional de Infraestructura

ACNB-12989-2021

Chía 06 de septiembre de 2021

Señores
PATRIMONIOS AUTONOMOS ACCION FIDUCIARIA (según RUT)
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera única y exclusivamente del FIDEICOMISO LOTES FUSCA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Publica de adquisición)
Dirección: Calle 85 No. 9-65
Email: notijudicial@accion.com.co – impuestos@accion.com.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-12768-2021** de fecha **19 de agosto de 2021**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-12769-2021** de fecha **19 de agosto de 2021** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-12768-2021** de fecha **19 de agosto de 2021**, "*Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio* ***Rural*** *denominado* ***ALTOS DE AMERICA 2****, ubicado en la Vereda* ***Fusca****, Municipio de* ***Chía****, Departamento de* ***Cundinamarca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***25-175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***50N-20291046*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de* ***Bogotá Norte****; cuyo código según inventario predial del Proyecto es* ***ANB-134****, de la* ***Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía).***, mediante los correos electrónicos notijudicial@accion.com.co – impuestos@accion.com.co, el día **20 de agosto de 2021** con certificado de entregado el día **20 de agosto de 2021**. Asimismo, se remitió directamente a la dirección de notificación judicial Calle 85 No. 9-65 Bogotá D.C.con sello de recibido el 20 de agosto de 2021, y por último, se remitió mediante correo Certificado Nacional con Guía de Transporte No. **CU001032804CO**, la cual fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado 472 el día **20 de agosto de 2021**, con fecha de entrega el día **23 de agosto de 2021.**

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-12768-2021** de fecha **19 de agosto de 2021**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-12768-2021** de fecha **19 de agosto de 2021**., " *Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio* ***Rural*** *denominado* ***ALTOS DE AMERICA 2****, ubicado en la Vereda* ***Fusca****, Municipio de* ***Chía****, Departamento de* ***Cundinamarca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***25-175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***50N-20291046*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de* ***Bogotá Norte****; cuyo código según inventario predial del Proyecto es* ***ANB-134****, de la* ***Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía).***", se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, Zona de Terreno que se segregara del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial **No. ANB-1-134** de fecha 20 de abril de 2021, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS COMA NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (992,99 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K3+653,07 I** y final **K3+716,70 I,**, la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **ALTOS DE AMERICA 2**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20291046** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-134**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

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

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-12769-2021** de fecha **19 de agosto de 2021**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-12768-2021** de fecha **19 de agosto de 2021**

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

FIJADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LAS 7:00 AM

DESFIJADO 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2021.09.03 19:08:25 -05'00'

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

Proyectó: Juan David Murcia Cadena – Abogado Predial
Revisó y aprobó: Carmen Álvarez – Directora Jurídica
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.
Copia: Archivo

ACNB-12768-2021

Chía (Cundinamarca), 19 de agosto de 2021

Señores
PATRIMONIOS AUTONOMOS ACCION FIDUCIARIA (según RUT)
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera única y exclusivamente del FIDEICOMISO LOTES FUSCA (según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Publica de adquisición)
Dirección: Calle 85 No. 9-65
Email: notijudicial@accion.com.co – impuestos@accion.com.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 **ALTOS DE AMERICA 2**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20291046** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-134**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía).**

Respetados señores:

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

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

Que mediante, el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capitulo 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-134**, 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 **NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS COMA NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (992,99 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K3+653,07 I** y final **K3+716,70 I**, la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **ALTOS DE AMERICA 2**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20291046** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-134**, 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 **MIL VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS ($1.029.729.310) 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**, **PREDIO No. ANB-1-134 2021 CPR-025**, de fecha **18 de mayo de 2021**.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO REQUERIDA	ha	0,099299	$ 10.000.000.000	$ 992.990.000,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1-CERRAMIENTO FRONTAL	ml	71,25	$ 163.000	$ 11.613.750,00
M2-VÍA PAVIMENTADA	m2	36,21	$ 251.000	$ 9.088.710,00
M3-CASA PERRO	m2	1,69	$ 114.000	$ 192.660,00
M4-CASETA VIGILANCIA	m2	3,36	$ 449.000	$ 1.508.640,00
M5-ENRAMADA	m2	1,69	$ 43.000	$ 72.670,00
M6-MURO LINDERO NORTE	m2	15,38	$ 56.000	$ 861.280,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Pino	Un	24	$ 558.400	$ 13.401.600,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				**$ 1.029.729.310,00**

SON: MIL VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

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

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

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y**

ÚN PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS ($12.847.851,43) MONEDA CORRIENTE, el cual se discrimina así:

i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y ÚN PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS ($12.847.851,43) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

1.	GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.		
AVALÚO TOTAL			**$1.029.729.310,00**
NOTARIADO Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)			
ÍTEM		**VALOR**	
Porcentaje		**100%**	
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)			$57.900,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)			$3.089.187,93
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%)			$684.586,71
(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			**$4.301.674,64**
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)	$		3.202.458,15
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).	$		5.148.646,55
SUBTOTAL REGISTRO	**$**		**8.378.604,70**
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	$		167.572,09
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	**$**		**12.847.851,43**

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

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

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

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **20 de abril de 2021**, el propietario del predio que se requiere es la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera única y exclusivamente del fideicomiso LOTES FUSCA** identificada con **NIT. 805.012.921-0.**

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicación identificada bajo consecutivo **5143.013ANI–OP–1479–2021** del **03 de agosto de 2021**.

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del**

Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca), teléfono **3108581706**, donde serán atendidos por **JUAN DAVID MURCIA CADENA,** correo electrónico j.murcia@accenorte.co Abogado Predial Proyecto.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2021.08.19 17:36:18 -05'00'

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

Proyectó: JDMC – Abogado Predial
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

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ	UNIDAD FUNCIONAL	1. Ampliación Carrera Séptima
CONTRATO No.	001 de 10 de enero de 2017	SECTOR O TRAMO	Carrera Séptima - La Caro
PREDIO No.	ANB-1-134	MARGEN	Izquierda
ABSCISAS	INICIAL K3+653.07 I — FINAL K3+716.70 I	LONGITUD EFECTIVA	63.63 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO	DOCUMENTO DE ID.
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera única y exclusivamente del FIDEICOMISO LOTES FUSCA	805.012.921 - 0

DIRECCIÓN	ALTOS DE AMERICA 2
NÚMERO DE TELÉFONO	3203729397
E-MAIL	S/I
DIRECCIÓN DEL PREDIO	ALTOS DE AMERICA 2

MATRÍCULA INMOBILIARIA
50N-20291046
NÚMERO PREDIAL NACIONAL
25-175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000

VEREDA / BARRIO	Fusca	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
MUNICIPIO	Chía	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Industrial
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana
PREDIO REQUERIDO PARA	Ampliación		

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	15.38 m	LARRAIN VIAL COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA (ANB-1-133) (P11-P1)
SUR	19.73 m	CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA EN LIQUIDACIÓN (ANB-1-134A) (P3-P4)
ORIENTE	63.64 m	CARRERA SEPTIMA (P1-P3)
OCCIDENTE	65.69 m	MISMO PROPIETARIO (ÁREA SOBRANTE) (P4-P11)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD
Pino	24		Un

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA		
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0.00 m²	

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Cerramiento frontal en malla eslabonada metalica de 2,60 m de alto, estructura en tubo metalico de 2" sobre muero en piedra de 0,70 m de alto.	71.25	m
M2	Vía pavimentada y sardinel en lindero norte, conectante entre la carrera Séptima y la Autopista Norte	36.21	m²
M3	Casa perro en bloques a la vista pintados, cubierta en teja de fibrocemento, piso en concreto	1.69	m²
M4	Caseta vigilancia, estructura en muros de carga, cubierta en teja de fibrocemento, piso en concreto, puerta en aluminio con vidrio.	3.36	m²
M5	Enramada, Estructura en postes de madera, cubierta en teja de zinc soportados en madera, piso en madera.	1.69	m²
M6	Muro lindero norte en bloques a la vista de 1,65 m de alto, parte superior con tubos metalicos y 3 hilos de alambre de púas.	15.38	m

	SI / NO
¿Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?	No
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?	No
¿Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?	No
¿De acuerdo al Estudio de Títulos, la franja que estipula el Decreto 2770 debe adquirirse?	No

FECHA DE ELABORACIÓN: 20/04/2021

Elaboró:

Luis Orlando Vasquez Hurtado — M.P. 08-61899 CPNI

Revisó y Aprobó:

INTERVENTORÍA - Ing. ALDEMAR SOLER SOLER — M.P. 25222-295810 CND

ÁREA TOTAL TERRENO	1 Ha 4827.86 m²
ÁREA REQUERIDA	0 Ha 0992.99 m²
ÁREA REMANENTE	0 Ha 0000.00 m²
ÁREA SOBRANTE	1 Ha 3834.87 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 0992.99 m²

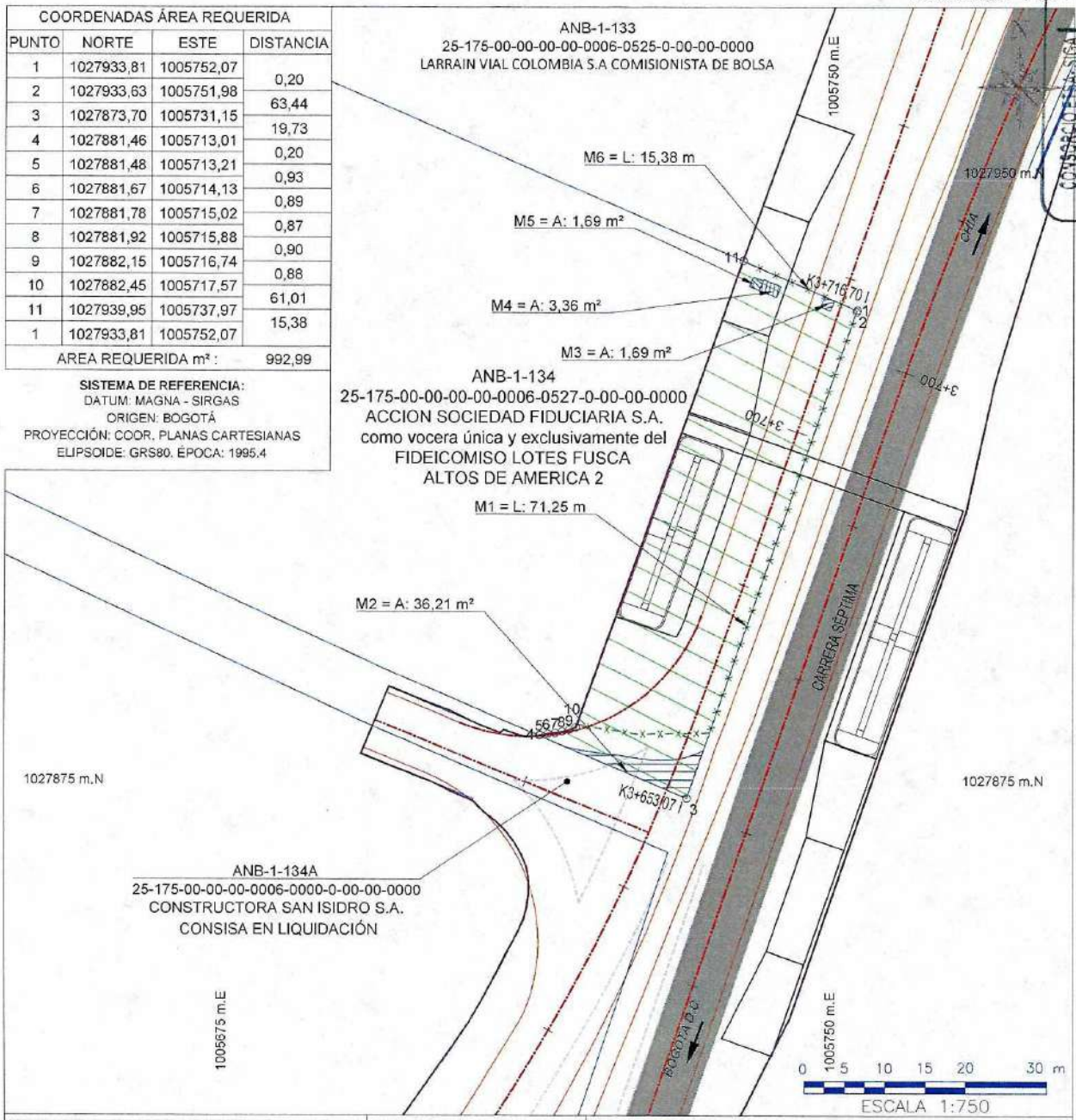
OBSERVACIONES:

CONSORCIO ETSA-SIGA — SIN OBJECIÓN — REVISADO: — FECHA: 05/08/2021

PLANO PREDIAL 1 DE 1

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027933,81	1005752,07	0,20
2	1027933,63	1005751,98	63,44
3	1027873,70	1005731,15	19,73
4	1027881,46	1005713,01	0,20
5	1027881,48	1005713,21	0,93
6	1027881,67	1005714,13	0,89
7	1027881,78	1005715,02	0,87
8	1027881,92	1005715,88	0,90
9	1027882,15	1005716,74	0,88
10	1027882,45	1005717,57	61,01
11	1027939,95	1005737,97	15,38
1	1027933,81	1005752,07	
AREA REQUERIDA m² :			992,99

SISTEMA DE REFERENCIA:
DATUM: MAGNA - SIRGAS
ORIGEN: BOGOTÁ
PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS
ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1995.4



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

REVISIÓN: 0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AcceNorte

DISEÑO Y CÁLCULO:
LUIS ORLANDO VASQUEZ HURTADO
M.P. 01-15899 CPNT

PROPIETARIO:
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
como vocera única y exclusivamente del
FIDEICOMISO LOTES FUSCA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
1 Ha 4827,86 m²	0 Ha 992,99 m²	0Has 0.000,00 m²	1 Ha 3834,87 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: 20/04/2021
ESCALA: 1:750
UNIDAD FUNCIONAL: 1
SECTOR: CARRERA SÉPTIMA
NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25-175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000
FICHA GRÁFICA No.: ANB-1-134

SIN OBJECIÓN
REVISADO: 05/08/2021
FECHA:

Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO ETSA-UGA | SIN OBJECIÓN | REVISADO: | FECHA: 05/08/2021

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	**ANB-1-134**	**2021**	**CPR-025**

FECHA DEL ALCANCE	:	18 de mayo de 2021
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S
CORREDOR VIAL	:	CARRERA SÉPTIMA - LA CARO

INFORMACIÓN BÁSICA

Propietario	:	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera única y exclusivamente del FIDEICOMISO LOTES FUSCA NIT. 805.012.921-0
Dirección	:	ALTOS DE AMÉRICA 2
Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K3+653,07 I Abscisa final: K3+716,70 I
Matrícula Inmobiliaria	:	50N-20291046
Fecha Visita	:	09 de julio de 2.020
Elaborado por	:	Cámara de la - Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria
	:	JULIETH KATTERINE ROJAS RUIZ - RAA AVAL- 1032365875

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 articulo 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		**$1.029.729.310,00**
NOTARIADO Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)		
ÍTEM		**VALOR**
Porcentaje		**100%**
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)		$57.900,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)		$3.089.187,93
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%)		$684.586,71
(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		**$4.301.674,64**
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 (Articulo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	$	3.202.458,15
Tasa de registro - folio de matricula nuevo (Articulo 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).	$	5.148.646,55
SUBTOTAL REGISTRO	**$**	**8.378.604,70**
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	$	167.572,09
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	**$**	**12.847.851,43**

Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO ETSA-SIGA | SIN OBJECIÓN | REVISADO: | FECHA: 05/08/2021

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-134	2021	CPR-025

OBSERVACIONES:

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

b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de $19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de $29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de $36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de $49.200,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de $57.900,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de $65.800.00.

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

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

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

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

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

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

2. IMPUESTO PREDIAL

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

OBSERVACIONES:

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

TOTAL DAÑO EMERGENTE	**$ 12.847.851,43**

SON: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y ÚN PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE.

NOTA: El presente informe, da alcance al AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PREDIO No-ANB-1-134 CPR.025 2020 de fecha 7 de septiembre de 2020, dada la solicitud expresa con fecha 03 de mayo de 2021 de ACCENORTE como contratante, en cuando de actualizar lo respectivo a la transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil de la sociedad CSS CONSTRUCTORES S.A. a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTES FUSCA, mediante Escritura Pública No. 5383 de fecha 11 de diciembre de 2020 y la cancelación por voluntad de las partes de la demanda en proceso ordinario, debidamente registrada el 08 de marzo de 2021 en el correspondiente certificado de tradición y libertad, solicitud que se hace efectiva en los numerales: 2 (b,c,d,e,f y g), 3.1, 3.2, e informe técnico de tasación de reconocimiento económico adicional (daño emergente) - negociación directa.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ — Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ. Fecha: 2021.08.04 11:52:33 -05'00'

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

JULIETH KATTERINE ROJAS RUIZ
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 106
RAA AVAL-1032365875

Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO ETSA-SIGA SIN OBJECIÓN REVISADO: FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. ANB-1-134 2021 CPR-025

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 avaluador 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 trasporte 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).

SIN OBJECION
CONSORCIO ETSA-SIGA
REVISADO: 05/08/2021
FECHA:

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. **ANB-1-134** **2021** **CPR-025**

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

- Demás reglamentación concordante.

1.5 Departamento	:	Cundinamarca			
1.6 Municipio	:	Chía			
1.7 Vereda o corregimiento	:	Fusca			
1.8 Dirección del inmueble	:	ALTOS DE AMÉRICA 2			
1.9 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial:	K3+653,07 I	Abscisa final:	K3+716,70 I
1.10 Uso actual del inmueble	:	Industrial			
1.11 Uso por norma	:	Zona de jardín de uso múltiple Especial (ZJME)			
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral:	25-175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000		
		Área terreno:	1 Ha 4280 m2		
		Área construida:	1170 m2 Construcción 1: 0 Ha 447 m2 Construcción 2: 0 Ha 234 m2 Construcción 3: 0 Ha 281 m2 Construcción 4: 0 Ha 208 m2		
1.13 Fecha de visita al predio	:	09 de julio de 2.020			
1.14 Fecha de alcance al informe de avalúo	:	18 de mayo de 2021			
1.15 Vigencia del avalúo	:	Un (1) año a partir de la fecha del informe.			
1.16 Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ–LONJA INMOBILIARIA			
1.17 Profesional avaluador	:	ING. JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 106 RAA AVAL-1032365875			

SIN OBJECION
CONSORCIO ETSA SIGA
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. ANB-1-134 2021 CPR-025

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 de veintisiete (27) de noviembre (11) de dos mil diecinueve (2019). Oficio de ratificación de uso del suelo D.O.T.P - 0831-2020 de fecha de veinticinco (25) de agosto (09) de dos mil veinte (2020). Expedidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
b. Certificado de Tradición:	Copia del folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20291046 con fecha de diecinueve (19) de abril (04) de dos mil veintiuno (2021) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte
c. Escritura (s) pública (s)	# 5383 del once (11) de diciembre (12) de dos mil veinte (2020), de la notaria 38 de Bogotá.
d. Estudio de títulos	Con fecha de veinte (20) de abril (04) de dos mil veintiuno (2021)
e. Ficha predial:	Con fecha de veinte (20) de abril (04) de dos mil veintiuno (2021)
f. Inventario predial:	Con fecha de veinte (20) de abril (04) de dos mil veintiuno (2021)
g. Plano predial	Con fecha de veinte (20) de abril (04) de dos mil veintiuno (2021)

h. Certificado Catastral

i. Registro 1 y 2 del predio

j. Consulta Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

k. Archivo de registro fotográfico del predio

l. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 Propietarios	:	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera única y exclusivamente del FIDEICOMISO LOTES FUSCA NIT. 805.012.921-0
3.2 Título de adquisición	:	Escritura Pública 5383 del once (11) de diciembre (12) de dos mil veinte (2020), de la notaria 38 de Bogotá; transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil.
3.3 Matrícula(s) inmobiliaria(s)	:	50N-20291046
3.4 Observaciones Jurídicas	:	Ninguna. Nota: El presente no constituye un estudio de títulos.

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO
FECHA: 05/08/2021

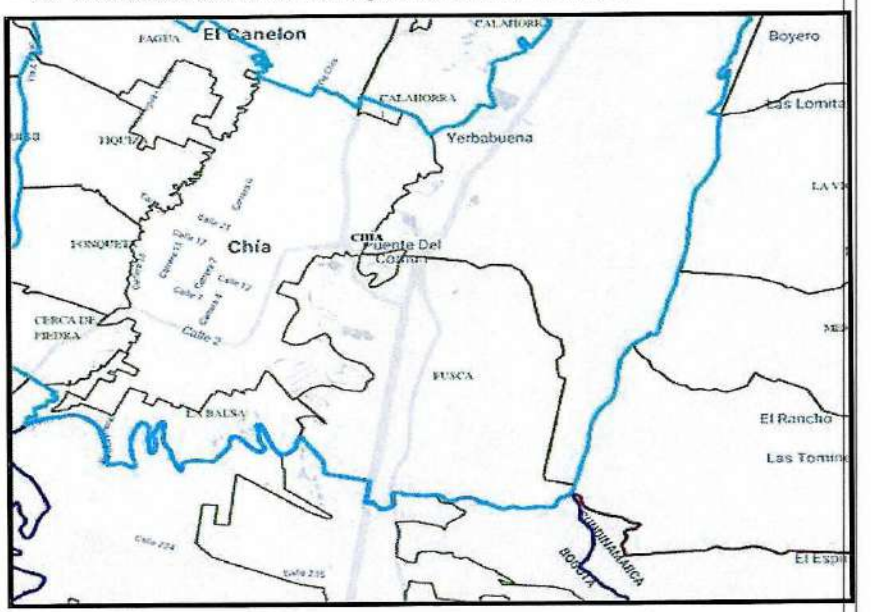
3.5 Norma de uso de suelo :

El municipio de Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 Delimitación del sector :

La vereda Fusca del municipio de Chía presenta los siguientes linderos:
- Por el norte: con las veredas Bojacá y Yerbabuena del mismo municipio.
- Por el oriente: parte con la vereda Yerbabuena del mismo municipio y parte con el municipio de La Calera.
- Por el sur: con la ciudad de Bogotá.
- Por el ocidente: con la vereda Bojacá del mismo municipio.



Fuente: Plano General del Municipio de Chía.

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

4.2 Actividad predominante :

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

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

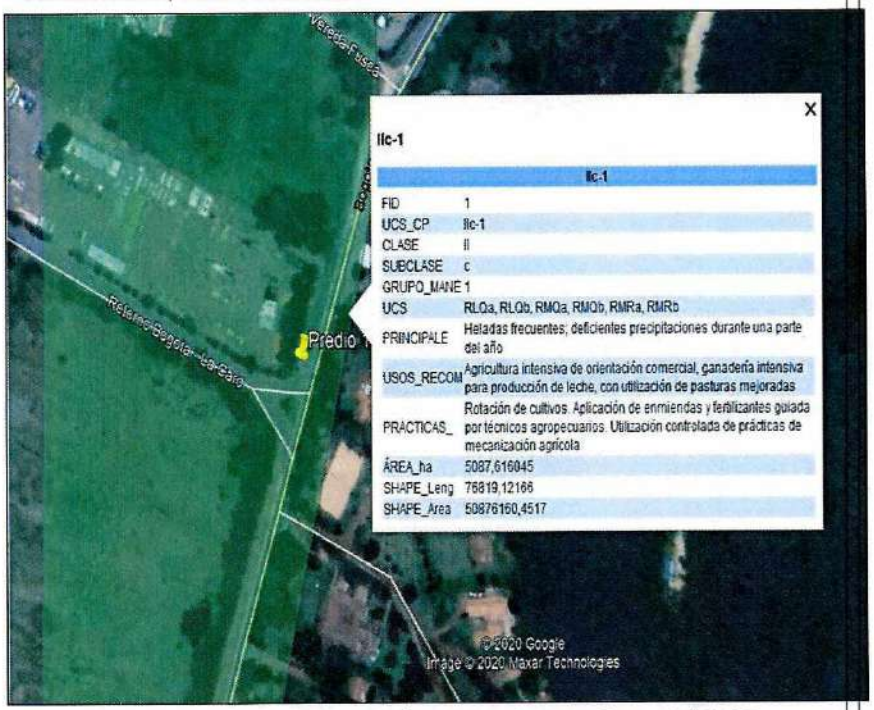
ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. **ANB-1-134** **2021** **CPR-025**

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

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

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



Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

De acuerdo con la capacidad de uso de la tierras, la misma se clasifica en ocho (8) clases de acuerdo con 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.

Adicional, se cuenta con cinco subclases que 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.

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

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. Son tierras que deben ser utilizadas en producción agrícola intensiva y programas conservacionistas de mantenimiento de la productividad de los suelos.

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.

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

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO: 05/08/2021
FECHA:

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. **ANB-1-134** **2021** **CPR-025**

4.6 Servicios públicos	:	El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público. La vereda de Fusca no cuenta 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. - Vías internas de la vereda Fusca que comunican la conexión Bogotá - La Caro (Autopista norte) con la Carretera Central del norte (Kr 7), vías de un solo carril, carreteables y en regular estado de conservación. 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.

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

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: ZONA JARDÍN DE USO MÚLTIPLE ESPECIAL (ZJME)

5.1 Usos permitidos según artículo 219 del Acuerdo No 17 de 2000 (localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales Nº 2.)

Uso principal: Agropecuarias y forestales

Usos compatibles: Actividades deportivas, recreativas y turísticas, usos institucionales y culturales, comercial I y II e 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 fabrica de asfalto, actividades extractivas, fabrica de ladrillos, vivienda.

5.2 Edificabilidad

Densidad máxima: No Aplica
Área mínima de lote: 1 Ha o 10,000 m2.
Frente mínimo: No Aplica
Tipo de construcción: No Aplica
Vivienda: No Aplica
Comercio: No Aplica
Institucional: No Aplica

Cesiones tipo A: El 20 % del área bruta del predio. 20% del área Bruta (Institucional, comercial, Industrial)

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.

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO: 05/08/2021
FECHA:

Institucional II y III	15 a 30 Metros cuadrados por cada 100 Metros cuadrados de construcción.

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 Nº 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 el 30% con vías y zonas duras

Altura y número de pisos: Cinco (5) pisos, quince (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...**

CONSORCIO ETSA SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. **ANB-1-134** **2021** **CPR-025**

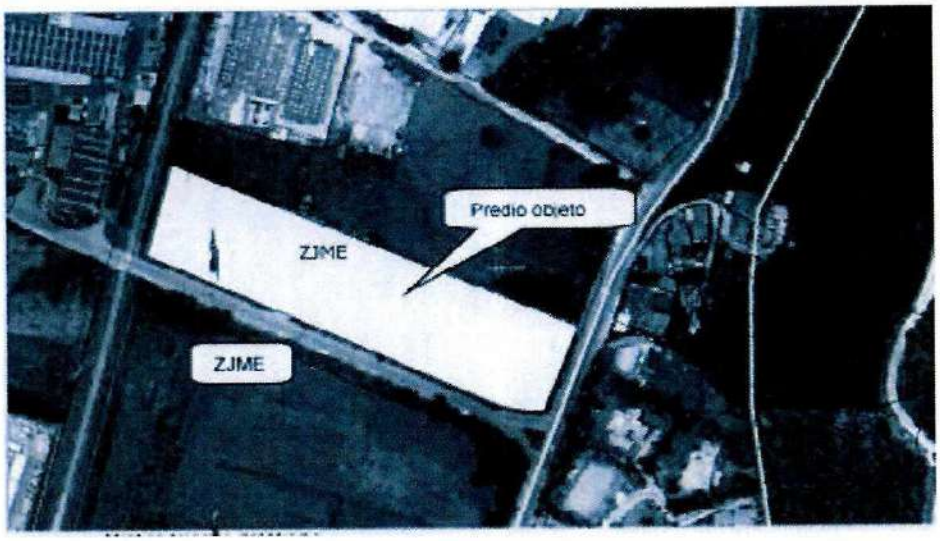
Estacionamientos:	Cuadro No. 3 Artículo 83.
Cerramientos laterales y posteriores:	Aislamientos laterales y posteriores de 2,50 con 50% de transparencia; frontal 80% de transparencia con tratamiento vegetal.
Parqueos:	Uno (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción.
Cargue y descargue:	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 aceptará 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 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 secos que no generen vertimientos diferentes a los domésticos, no generar emisiones atmosféricas; bajo volumen de residuos solidos. Sanitarios: las empresas deberán contar con abastecimiento de agua potable y sistemas propios de tratamiento aguas servidas. Plan de manejo de residuos solidos. Plan de seguridad industrial. Licencia ambiental de acuerdo a las norma vigente. Los proyectos presentados sobre ésta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes ambientales, plantas de borde, arbustos, arboles combinados armónicamente con zonas duras, construcciones y e mobiliario complementario 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 dejara un aislamiento ambiental sobre la vía de 15 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.

CONSORCIO ETSA - SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. **ANB-1-134** **2021** **CPR-025**

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



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

Observaciones: Para efectos del informe valoratorio y dado que el área requerida es parcial y se ubica al frente de la vía existente (Carretera Central del Norte Carrera 7) , solo se tendrá en cuenta la Zona Jardín de Uso Múltiple Especial (ZJME)

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación :

Lote que se localiza en la vereda Fusca del municipio de Chía Cundinamarca, a la margen izquierda en posición medianera de la Carretera Central del Norte - Carrera 7.

Se toma la Carretera Central del Norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido sur - norte desde la Calle 245 hacia el Castillo Marroquín, posterior al peaje de Fusca en aproximadamente 0,35 Km hasta encontrar del costado izquierdo la entrada que da acceso al predio, donde se localiza la franja objeto de estudio.

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

El predio objeto de avalúo corresponde a un lote rural más construcciones que en el se contengan, el predio no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. **ANB-1-134** **2021** **CPR-025**

6.2 Áreas del terreno			
6.2.1 Área total del predio	:	1,482786	ha
6.2.2 Área requerida	:	0,099299	ha
6.2.3 Área remanente	:	0	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,099299	ha
6.2.5 Área sobrante	:	1,383487	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-134 suministrada

6.3 Linderos

6.3.1 Linderos (área requerida)	:	Norte:	En 15,38 metros, Larrain Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa (ANB -1-133) (P11 - P1)
		Sur:	En 19,73 metros, Constructora San Isidro S.A. Consisa en Liquidación (ANB-1-134-A) (P3 - P4)
		Oriente:	En 63,64 metros, con carrera Séptima (P1 - P3)
		Occidente:	En 65,69 metros, mismo propietario (área sobrante) (P4 -P11)

Fuente: Ficha Predial ANB-1-134 suministrada

6.4 Vías de acceso al predio	:	Se toma la Carretera Central del Norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido norte en una distancia de 2,79 kilómetros desde el perímetro de Bogotá hasta el cruce con el retorno Bogotá - La Caro, por la cual se desciende con sentido oriente - occidente en una distancia aproximada de 90 metros hasta encontrar la entrada que da acceso al predio donde se localiza la franja 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 especifica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 7% .
6.7 Frente sobre vías	:	El predio cuenta con frente sobre la vía retorno Bogotá - La Caro a aproximadamente 90 metros del cruce con 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 con la visita al inmueble, no se evidencia sobre el área requerida.
6.11 Actividad económica del predio	:	Industrial.

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

6.12	Topografía de la zona requerida	:	Presenta una topografía entre plana y ligeramente inclinada, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES

7.1.1	CONSTRUCCIÓN C1	:	No existen construcciones en el área requerida		

7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1-CERRAMIENTO FRONTAL	:	71,25	ml	
Descripción	:	Cerramiento frontal en malla eslabonada metálica de 2,60 m de alto, estructura en tubo metálico de 2" sobre muro en piedra de 0,70 m de alto.		
M2-VÍA PAVIMENTADA	:	36,21	m2	
Descripción		Vía pavimentada y sardinel en lindero norte, conectante entre la carrera Séptima y la Autopista Norte		
M3-CASA PERRO	:	1,69	m2	
Descripción		Casa perro en bloques a la vista pintados, cubierta en teja de fibrocemento, piso en concreto		
M4-CASETA VIGILANCIA	:	3,36	m2	
Descripción		Caseta vigilancia, estructura en muros de carga, cubierta en teja de fibrocemento, piso en concreto, puerta en aluminio con vidrio.		
M5-ENRAMADA	:	1,69	m2	
Descripción		Enramada, Estructura en postes de madera, cubierta en teja de zinc soportados en madera, piso en madera.		
M6-MURO LINDERO NORTE	:	15,38	m2	
Descripción		Muro lindero norte en bloques a la vista de 1,65 m de alto, parte superior con tubos metálicos y 3 hilos de alambre de púas.		

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1	TIPO DE ESPECIES VEGETALES		No Aplica		
7.3.1.1	Maderables	:	Pino	24	Un	(D >0,30 M)

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

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

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

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

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 los 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.

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:

CONSORCIO ETSA SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. **ANB-1-134** **2021** **CPR-025**

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.

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.

CONSORCIO ETSA-SIGA SIN OBJECIÓN REVISADO: FECHA: 05/08/2021

Análisis del Estudio de mercado:

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

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

En atención al artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se tiene los siguientes resultados estadísticos:

Promedio aritmético	9.953.756.000
Desviación estándar	725.697.000
Coeficiente de variación	0
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 la 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).□

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

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

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

CONSORCIO ETSA-SIGA | SIN OBJECIÓN | REVISADO: | FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. ANB-1-134 2021 CPR-025

1. La localización de la vereda Fusca, al occidente 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 colindancia que tiene la vereda Fusca con la ciudad de Bogotá D.C. sector Torca.

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

3. La disposición medianera 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 industrial según ficha predial suministrada.

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 Especial 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 (l) 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.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO REQUERIDA	ha	0,099299	$ 10.000.000.000	$ 992.990.000,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1-CERRAMIENTO FRONTAL	ml	71,25	$ 163.000	$ 11.613.750,00
M2-VÍA PAVIMENTADA	m2	36,21	$ 251.000	$ 9.088.710,00
M3-CASA PERRO	m2	1,69	$ 114.000	$ 192.660,00
M4-CASETA VIGILANCIA	m2	3,36	$ 449.000	$ 1.508.640,00
M5-ENRAMADA	m2	1,69	$ 43.000	$ 72.670,00
M6-MURO LINDERO NORTE	m2	15,38	$ 56.000	$ 861.280,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Pino	Un	24	$ 558.400	$ 13.401.600,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				**$ 1.029.729.310,00**

SON: MIL VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

SIN OBJECION
CONSORCIO ETSA: SIGA
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
PREDIO No. ANB-1-134 2021 CPR-025

NOTA: El presente informe, da alcance al AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PREDIO No. ANB-1-134 CPR.025 2020 de fecha 7 de septiembre de 2020, dada la solicitud expresa con fecha 03 de mayo de 2021 de ACCENORTE como contratante, en cuando de actualizar lo respectivo a la transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil de la sociedad CSS CONSTRUCTORES S.A. a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTES FUSCA, mediante Escritura Pública No. 5383 de fecha 11 de diciembre de 2020 y la cancelación por voluntad de las partes de la demanda en proceso ordinario, debidamente registrada el 08 de marzo de 2021 en el correspondiente certificado de tradición y libertad, solicitud que se hace efectiva en los numerales: 2 (b,c,d,e,f y g), 3.1, 3.2, e informe técnico de tasación de reconocimiento económico adicional (daño emergente) - negociación directa.

Cabe anotar que al realizar el estudio, se tomó integralmente las consideraciones de estudios de mercado y valor tenidas en cuenta en el informe de AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PREDIO No-ANB-1-134 CPR.025 2020 de fecha 7 de septiembre de 2020, de conformidad con el término establecido en el artículo 19 del Decreto N°1420 de 1998.

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

Como evidencia de la visita, se adjunta 16 (dieciséis) fotografías.

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

Presupuestos: Mejoras 1 a 6. Arboles.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Para la elaboración del presente informe se declara que:

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

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

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

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

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

NOTA: El señor José Rubén Giraldo Aristizábal con C.C.19492417 de Bogotá, hizo parte del presente estudio, respecto a la valoración de la vía; ya que cuenta y esta facultado mediante la Categoría No. 4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA del Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-19492417, se anexa certificado vigente.

CONSORCIO ETSA-SIGA
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

ALCANCE DE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

PREDIO No. **ANB-1-134** **2021** **CPR-025**

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.08.04 13:25:23 -05'00'

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

ING. JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. 106
RAA AVAL-1032365875

JOSÉ RUBÉN GIRALDO ARISTIZÁBAL
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 044
RAA AVAL-19492417

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

No. orden	Suelo	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES				CULTIVOS/ZONA PROTECCIÓN			TERRENO ÁREA HA		Norma	Clase Agrológica	Localización por eje vial	Descripción	Registro Fotográfico	Link
											Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total	Área HA	Valor HA						
5	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	3152601023 - (031) 6254503 (vendedor Carlos Martinez pendiente)	Castellanos 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	$18.750.000.000	ZJME	II	Sobre Autopista	Excelente lote, ubicado sobre la autopista norte uso comercial e institucional. **(comision de venta 3%)**		[illegible]
5x	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	3152601023 - (031) 6254503 (vendedor Carlos Martinez pendiente)	Castellanos 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	ZJME	II	Sobre Autopista	Excelente ubicación sobre la autopista norte dos lotes contiguos (24.633 m2 + 26.365 m2) uso comercial e institucional. **(comision de venta 3%)**		[illegible]
6	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	3138300484	Remax VIP Vendedor Rodolfo Mendoza	$4.667.000.000	17,51%	$3.850.000.000	13/07/2020	0	N/A	$0,00	$0	0	$0	$0	0,3590	$10.724.233.983	ZJME	II	Con ingreso desde la Kr 7 diagonal al colegio Rochester y contiguo al colegio María Angela y Pontan Capital	Lote de terreno de 3.590 M2 (dos lotes), ubicado en la vereda de Fusca, municipio de Chía, sector de La Caro, entre la carrera 7 y la autopista norte, diagonal al colegio Rochester y contiguo al colegio María Angela y Pontan Capital. Reúne excelentes características para la construcción de edificio de hasta siete pisos para aparta estudios, bodegas, institucional. Por su localización privilegiada a cinco minutos de las universidades Santo Tomas, la Salle, la Sabana y Taller Cinco. **(Comisión del venta 3%)**		[illegible]
10b	Rural		Bodega	Internet	3016967862	CBRE Colombia SAS	$32.000.000.000	12,50%	$28.000.000.400	13/07/2020	5285	N/A	$1.020.000,00	$5.390.700.000	0	$0	$0	1,6429	$13.761.823.605	ZJM	II	Costado oriental de la Autopista	El inmueble está compuesto por una zona de oficinas y de almacenaje con más de 80 mts de frente sobre la Autopista Norte. Al contar con vías internas es un predio ideal para el uso que estaba dispuesto o para un redesarrollo utilizando las construcciones existentes. Localizado en el costado oriental de la Autopista Norte, después del peaje Andes. Se caracteriza por presentar un mix entre usos comerciales e institucionales con preponderancia al comercio		[illegible]
12	Rural	Chía	Lote	Internet	3006207617 - 3012422119	Martha Liliana Castiblanco	$143.000.000.000	16,08%	$120.000.000.000	13/07/2020	0	N/A	$0,00	$0	4,6516	$70.000.000	$325.682.000	12,8915	$9.283.165.749	ZJME Y SECCIÓN PROTECCIÓN	II	Sobre Kr 7	Área 120.000 metros cuadrados, construibles 201.000 en 7 pisos, con licencia y urbanismo aprobados para comercio tipo 1 (centro comercial, hospital, universidades, colegios, clínicas, hotel, etc) no para vivienda. El lote no es viable como aporte para construcción, no sociedad, si aceptan plazo para pago, excelente ubicación, plano, ubicado en autopista municipios entre Chía y Sopo.		[illegible]
8K	Rural	Contiguo al colegio Jorbalán, Chía	Bodega	Campo	300 3694646	Julio Rodriguez	$6.450.000.000	14,73%	$5.500.000.000	14/07/2020	1200 2150	Industrial Zona Dura	$830.000,00 $120.000,00	$996.000.000 $258.000.000	0 0	$0 $0	$0 $0	0,4300	$9.874.418.605	ZJM	II	Sobre Kr 7	Bodega con área construida de 1.200 m2 de los cuales 800 m2 son de almacenamiento y el resto es en área de oficina, la mitad del predio cuenta con zona dura para bahía de parqueo de tráfico pesado ya que en sus inicios era una distribuidora de cerveza, uso industria liviana, prohibido el alto impacto		
60x	Rural	Bogotá - Lagos de Torca	Lote	Campo	3102107787	Jorge Calle	$72.000.000.000	2,79%	$70.000.000.000	21/08/2020/2020	0	N/A	$0,00	$0	0	$0	$0	6,0000	$11.666.666.667	ZJM	II	Costado occidental de la Autopista Norte	Oferta a razón de 1'200,000 por metro cuadrado. Costado occidental de la Autopista Norte.		
61x	Rural	Bogotá - Lagos de Torca	Lote	Campo	3102107787	Jorge Calle	$50.000.000.000	4,00%	$48.000.000.000	21/08/2020/2020	0	N/A	$0,00	$0	0	$0	$0	2,5000	$19.200.000.000	ZJM	II	Sobre la Autopista Norte	Propietario Fernando Torres. Oferta a razón de 2'000,000 por metro cuadrado. Lote ubicado sobre la Autopista Norte.		
13b	Rural		Lote	Internet	3214083380	Jaramillo & Silva Asociados	$45.500.000.000	13,88%	$49.000.000.000		0	N/A	$0,00	$0	0	$0	$0	3,0000	$13.333.333.333	ZMJ, Licencia de Urbanismo de hace 4 meses, se encuentra entre Jhon Deer y Autonal	II	Sobre Autopista Norte	VENDO HERMOSO TERRENO SOBRE AUTOPISTA PERFECTO GRANDES SUPERFICIES EMPRESA VITRINAS DESDE 30.000 M2 PRECIO POR METRO CUADRADO UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, CUENTA CON LICENCIA DE URBANISMO. PARA AMPLIAR INFORMACIÓN COMUNICARSE AL MAIL O TELEFONO.		[illegible]

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ (Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ)

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

JULIETH KATTERINE ROJAS RUIZ
AVALUADOR
RAA AVAL 1.032.365.875

CONSORCIO ETSA-SIGA — SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-134
PLANO DE GOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

Fuente: Elaboración Propia en imagén satelital google earth.

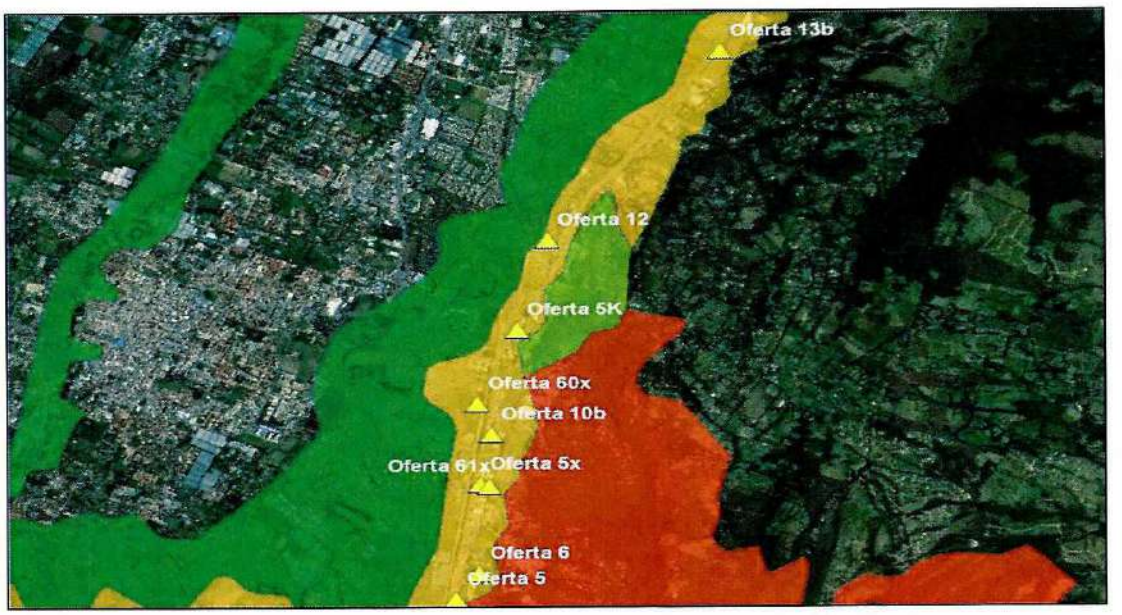
CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBSERVACION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA

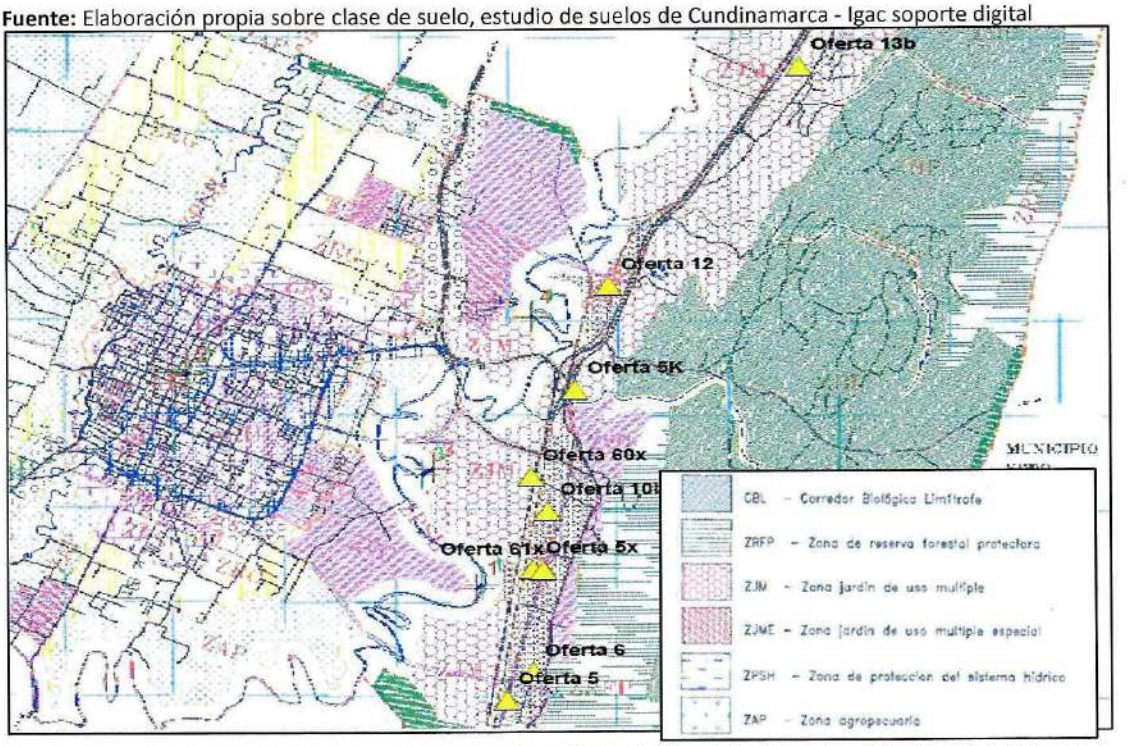
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

PREDIO No UF 1 ANB-1-134

PLANO OFERTAS 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"

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

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

No. orden	Suelo	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES Área Const.	EDIFICACIONES Destino	EDIFICACIONES Valor	EDIFICACIONES Valor Total	CULTIVOS/ZONA PROTECCIÓN Unidades	CULTIVOS/ZONA PROTECCIÓN Valor	Valor Total	TERRENO ÁREA HA Área HA	TERRENO ÁREA HA Valor HA	Norma	Clase Agrológica	Localización por eje vial	Descripción	Registro Fotográfico	Link
6	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	3135300494	Remax VIP Vendedor Rodolfo Mendoza	$4.667.000.000	17,51%	$3.850.000.000	13/07/2020	0	N/A	$0,00	$0	0	$0	$0	0,3590	$10.724.233.983	ZJHE	II	Con ingreso desde la Kr 7 diagonal al colegio Rochester y contiguo al colegio María Angela y Fontan Capital	Lote de terreno de 3.590 M2 (dos lotes), ubicado en la vereda de Fusca, municipio de Chía, sector de La Caro, entre la carrera 7 y la autopista norte, diagonal al colegio Rochester y contiguo al colegio María Angela y Fontan Capital. Reúne excelentes características para la construcción de edificios de hasta siete pisos para aparta estudios, bodegas, institucional. Por su localización privilegiada a cinco minutos de las universidades Santo Tomas, la Salle, la Sabana y Taller Cinco. **(Comisión del venta 3%)**		[illegible]
12	Rural	Chía	Lote	Internet	3006207617 - 3012422119	Martha Liliana Castiblanco	$143.000.000.000	16,08%	$120.000.000.000	13/07/2020	0	N/A	$0,00	$0	4,6526	$70.000.000	$325.682.000	12,0015	$9.283.195.749	ZJHE Y SECCIÓN PROTECCIÓN	II	Sobre Kr 7	Área 120.000 metros cuadrados, construibles 201.000 en 7 pisos, con licencia y urbanismo aprobados para comercio tipo I (centro comercial, hospital, universidades, colegios, clinicas, hotel, etc) no para vivienda. El lote no es viable como aporte para construcción, no sociedad, si aceptan plazo para pago, excelente ubicación, plano, ubicado en autopista municipios entre Chía y Sopo.		[illegible]
5K	Rural	Contiguo al colegio Jorbalán. Chía	Bodega	Internet	300 5684646	Julio Rodriguez	$6.450.000.000	14,73%	$5.500.000.000	14/07/2020	1200	Industrial	$832.000,00	$998.400.000	0	$0	$0	0,4300	$9.853.837.209	ZJM	II	Sobre Kr 7	Bodega con área construida de 1.200 m2 de los cuales 800 m2 son de almacenamiento y el resto es en área de oficina, la mitad del predio cuenta con zona dura para bahía de parqueo de tráfico pesado ya que en sus inicios era una distribuidora de cerveza, uso industria liviana, prohibido el alto impacto		
											2150	Zona Dura	$123.000,00	$264.450.000	0	$0	$0								

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

No Orden	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5K	Bodega	30	100	30,00%	3	34,07%	$ 1.261.300	$429.726	$831.574	$ 832.000,00
	Zona Dura	15	40	37,50%	2	27,66%	$ 170.520	$47.166	$123.354	$ 123.000,00

FUENTE: Los costos directos para los valores de reposición a nuevo de la Bodega 1000 m² se tomaron de la Revista CONSTRUDATA N°. 194 y presupuestos específicos.

MEDIA ARITMÉTICA	$9.953.756.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$725.697.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,29%
MÁXIMO	$10.679.453.000
MÍNIMO	$9.228.059.000
VALOR ADOPTADO	$10.000.000.000

NOTA: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales ubicados en la Vereda Fusca del Municipio de Chía, las ofertas 6, 5K y 12, se localizan con frente, colindancia o acceso directo desde la Carretera Central del Norte (Kr 7), razón por la cuál estas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene 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%. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de avalúo es parcial, se adopta el valor promedio del análisis estadístico redondeado, lo que corresponde a $10.000.000.000 por Hectárea.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

JULIETH KATTERINE ROJAS RUIZ
AVALUADOR
RAA AVAL 1.032.365.875

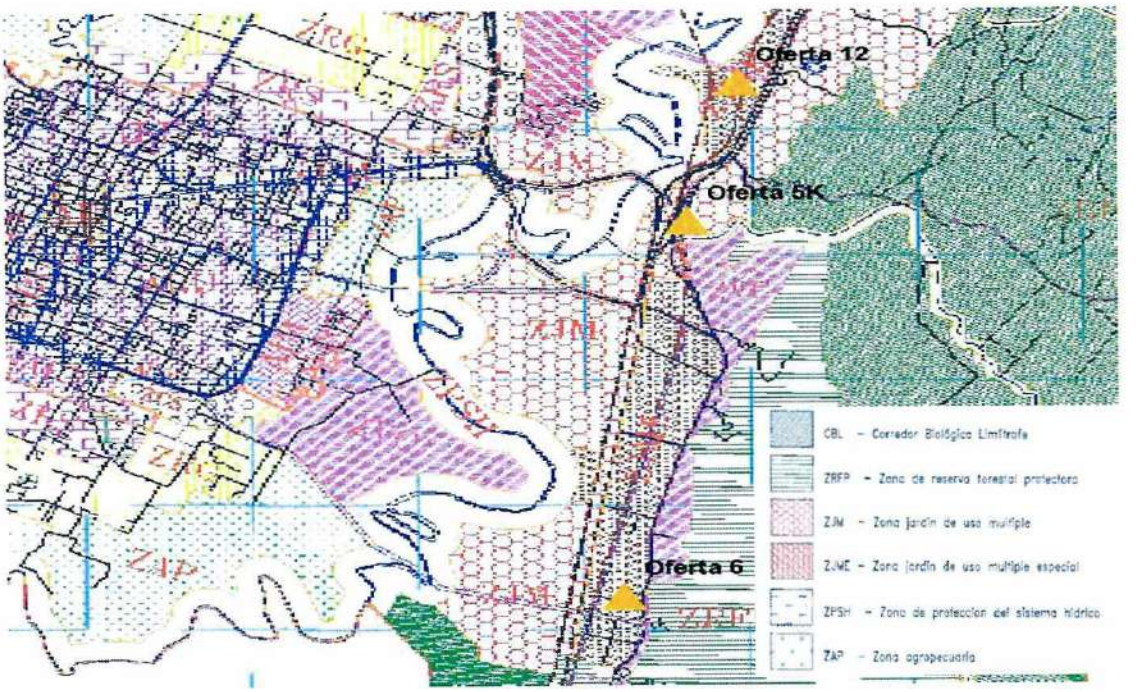
CONSORCIO ETSA- SIGA — SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No. ANB-1-134
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

Fuente: Elaboración Propia en imagén satélital google earth

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No. ANB-1-134
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 ETSA-SIGA SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

CONSORCIO ETSA-SIGA SIN OBJECION REVISADO: FECHA: 05/08/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
PREDIO No. ANB-1-134
PRESUPUESTO: M1-CERRAMIENTO FRONTAL MALLA ESLABONADA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	71,25	m	Ficha predial
ALTURA MALLA	2,60	m	Ficha predial
ALTURA TUBO 2"	2,60	m	Observado en sitio
No. TUBOS	36,00	Und	Redondear(longitud/2)
TOTAL TUBO	93,60	m	No. Tubos*altura tubo 3"
ANCHO VIGA	0,20	m	Observado en sitio
ALTO VIGA	0,70	m	Observado en sitio
ALTURA	0,70	m	Ficha predial
ESPESOR	0,20	m	Observado en sitio

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Tubo 2"	93,60	m	$10.110	**$946.296,00**	Pag. 128
Malla eslabonada	185,25	m2	$60.414	**$11.191.693,50**	Pag. 131
Soldadura	6,00	Kg	$49.706	**$298.236,00**	Pag. 125
Mano de obra día cuadrilla	3,00	dc	$156.486	**$469.458,00**	Pag. 43
TOTAL COSTO DIRECTOS				**$12.905.683,50**	

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	1,43	m3	$9.825	**$14.049,75**	Pag. 149
Excavación (e=0,50)	9,98	m3	$21.517	**$214.739,66**	Pag. 149
Piedra media zonga (proporción 0,8)	7,98	m3	$41.650	**$332.367,00**	Pag. 68
Mortero 1:4 (proporción 0,2)	2,00	m3	$651.044	**$1.302.088,00**	Pag. 167
Mano de obra día cuadrilla	3,00	dc	$156.486	**$469.458,00**	Pag. 43
TOTAL COSTO DIRECTOS				**$2.332.702,41**	

		$15.238.385,91
TOTAL COSTOS DIRECTOS		**$15.238.385,91**
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	**$1.219.070,87**
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	**$457.151,58**
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	**$457.151,58**
SUBTOTAL		**$17.371.759,94**
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	**$86.858,80**
VALOR ADOPTADO		**$17.458.618,74**

VALOR M	**$245.033,25**

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

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
33,79%	**$ 245.033,25**	**$82.798,70**	**$162.234,55**	**$ 163.000**

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto. Esta mejora se compara con un cerramiento metálico.

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

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ — Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ Fecha: 2021.08.04 11:55:43 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ING. JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ
AVALUADOR
RAA AVAL-1032365875

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-134

PRESUPUESTO. M2 - VÍA PAVIMENTADA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	**36,21**	**m2**	**Ficha predial**
LONGITUD (P 3-4)	19,73	m	Plano predial
LONGITUD TOTAL DE LA VÍA	39,57	m	TOTAL VÍA

Para el cálculo de la vía, se tiene en cuenta que el costo directo incluye andenes, zonas verdes, calzadas, separadores y sardineles

Se toma como área total la suma de las tres áreas consignadas en las fichas prediales 1-134, 1-134A y 1-135, así:

Área 1-134	36,21	m2	Ficha predial 1-134
Área 1-134A	232,79	m2	Ficha predial 1-134A
Área 1-135	243,01	m2	Ficha predial 1-135
ÁREA TOTAL	512,01	m2	Área 1-134+área 1-134A+área 1-135

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR TOTAL	C. 194
Vía pavimentada (Longitud total de la vía)	39,57	m	$3.229.117	$ 127.776.159,69	Pag. 53

Lo que nos conduce a que al Total de esta sección de la vía le corresponde un costo directo $127.776.159,69

Sacamos el porcentaje correspondiente a cada una de las áreas, teniendo así:

1-134	7,07%
1-134A	45,47%
1-135	47,46%
PORCENTAJE TOTAL	100,00%

Por lo tanto, el costo directo del área objeto de avalúo corresponde al 7,07%, esto es:

$ 9.033.774,49

TOTAL COSTO DIRECTOS	$9.033.774,49

		$9.033.774,49
TOTAL COSTOS DIRECTOS		**$9.033.774,49**
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	**$722.701,96**
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	**$271.013,23**
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	**$271.013,23**
SUBTOTAL		**$10.298.502,91**
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	**$51.492,51**
VALOR ADOPTADO		**$10.349.995,42**

VALOR M2	$285.832,52

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
VÍA PAVIMENTADA	20	100	20,00%	1,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
12,02%	$ 285.832,52	$ 34.363,36	$ 251.469,16	$ 251.000,00

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

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

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.08.04 13:26:10 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

JULIETH KATTERINE ROJAS RUIZ
RAA-AVAL No. 1032365875
RNA No. 3763

JOSÉ RUBEN GIRALDO ARISTIZABAL
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 044
RAA AVAL-19492417

CONSORCIO ETSA - SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
PREDIO No. ANB-1-134
PRESUPUESTO: M3- CASA PERRO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	FUENTE
ÁREA DE PERRERA	1,69	m2	Ficha predial
ÁREA CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO	1,859	m2	Observación en campo
ÁREA DE LAS PAREDES PERRERA	3,06	m2	(1.45*.6*2)+(1.1*0.6*2)

PRESUPUESTO: M3- CASA PERRO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR ACTUAL	TOTAL	C. 194
Descapote	0,17	m3	$ 4.491,00	$ 763,47	Pag. 149
Concreto corriente grava común 2000 psi (Incluye M.O) Esp 0,10 m	0,17	m3	$ 454.269,00	$ 77.225,73	Pag. 166
Teja de fibrocemento P7	1,77	m2	$ 32.105,00	$ 56.825,85	Pag. 168
Muro divisorio bloque estriado N°5	3,06	M2	$ 35.938,00	$ 109.970,28	Pag. 178
Pintura	6,12	M2	$ 6.550,00	$ 40.086,00	Pag. 181
SUBTOTAL				**$ 284.871,33**	

TOTAL PRESUPUESTO	$ 284.871,33
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 284.871,33
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	$ 22.789,71
IMPREVISTOS 3%	$ 8.546,14
UTILIDAD 3% CD	$ 8.546,14
SUBTOTAL	$ 324.753,32
IVA 19% SOBRE U	$ 1.623,77
TOTAL	$ 326.377,08
VALOR TOTAL ADOPTADO	**$ 326.377,08**
VALOR TOTAL ADOPTADO POR M2	**$ 193.122,53**

ANEXO - DEPRECIACIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CASA PERRO	20	50	40,00%	3
DEPRECIACIÓN	**VALOR REPOSICIÓN**	**VALOR DEPRECIADO**	**VALOR FINAL**	**VALOR ADOPTADO**
41,03%	$ 193.122,53	$79.242,00	$113.880,53	**$ 114.000**

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 de la mejora fue establecida de acuerdo a información obtenida del propietario y con la experticia del avaluador.

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.08.04 11:56:11 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ING. JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ
AVALUADOR
RAA AVAL-1032365875

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
PREDIO No. ANB-1-134
PRESUPUESTO: M4 - CASETA VIGILANCIA

CONSORCIO ETSA-SIGAL | SIN OBJECIÓN | REVISADO: | FECHA: 05/08/2021

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	FUENTE
ÁREA DE CASETA	3,36	m2	Ficha predial
ÁREA CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO	4,03	m2	Observación en campo
ÁREA DE LAS PAREDES CASETA	13,48	m2	(1.46*2*2)+(2.20*2*2)-(0.9*2.1)

PRESUPUESTO: M4 - CASETA VIGILANCIA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR ACTUAL	TOTAL	C. 194
Descapote 0.10 m	0,34	m3	$ 9.825,00	$ 3.340,50	Pag. 149
Concreto corriente grava común 2000 psi (Incluye M.O) Esp 0,10 m	0,34	m3	$ 454.269,00	$ 154.451,46	Pag. 166
Teja de fibrocemento P7(incluye M.O)	4,03	m2	$ 32.105,00	$ 129.383,15	Pag. 168
Muro en bloque estriado N° 5	13,48	m2	$ 35.936,00	$ 484.417,28	Pag. 178
Pañete liso muros 1:4, e=1.5 cm	26,96	M2	$ 29.164,00	$ 786.261,44	Pag. 167
Pintura	26,96	M2	$ 6.550,00	$ 176.588,00	Pag. 181
Puerta Aluminio	1,00	UN	$ 234.634,00	$ 234.634,00	Pag. 120
SUBTOTAL				**$ 1.969.075,83**	

TOTAL PRESUPUESTO	$ 1.969.075,83
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 1.969.075,83
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	$ 157.526,07
IMPREVISTOS 3%	$ 59.072,27
UTILIDAD 3% CD	$ 59.072,27
SUBTOTAL	$ 2.244.746,44
IVA 19% SOBRE U	$ 11.223,73
TOTAL	$ 2.255.970,17
VALOR TOTAL ADOPTADO	**$ 2.255.970,17**
VALOR TOTAL ADOPTADO POR M2	**$ 671.419,69**

ANEXO - DEPRECIACIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CASETA VIGILANCIA	20	70	28,57%	3
DEPRECIACIÓN	**VALOR REPOSICIÓN**	**VALOR DEPRECIADO**	**VALOR FINAL**	**VALOR ADOPTADO**
33,14%	$ 671.419,69	$222.525,05	$448.894,6	**$ 449.000**

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 de la mejora fue establecida de acuerdo a información obtenida del propietario y con la experticia del avaluador.

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ — Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ Fecha: 2021.08.04 11:56:24 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ING. JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ
AVALUADOR
RAA AVAL-1032365875

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
PREDIO No. ANB-1-134
PRESUPUESTO: M5 - ENRAMADA EN POSTES DE MADERA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	1,69	m2	Ficha predial
ESTRUCTURA EN MADERA	8,40	m	Medición en campo

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C 194
Descapote (e=0,10)	0,84	m3	$9.825	**$8.253,00**	Pag. 169
Teja zinc	1,86	m2	$16.660	**$30.987,60**	Pag. 88
Vara corredor de 8 a 10 cm (6m) Eucalipto	1,40	Un	$17.062	**$23.886,80**	Pag. 109
Amarres de fijación (100 Und)	1,00	Pq	$17.900	**$17.900,00**	Anexo
Piso Madera	1,00	Un	$49.238	**$49.238,00**	Pag. 107
Mano de obra cuadrilla AA	2,00	hc	$19.560	**$39.120,00**	Pag. 43
TOTAL COSTO DIRECTOS				**$169.385,40**	

		$169.385,40
TOTAL COSTOS DIRECTOS		**$169.385,40**
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	**$13.550,83**
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	**$5.081,56**
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	**$5.081,56**
SUBTOTAL		**$193.099,35**
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	**$965,50**
VALOR ADOPTADO		**$194.064,85**

VALOR M2	**$114.831,27**

ANEXO - DEPRECIACIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Enramada	7	10	70,00%	2,5
DEPRECIACIÓN	**VALOR REPOSICIÓN**	**VALOR DEPRECIADO**	**VALOR FINAL**	**VALOR ADOPTADO**
62,71%	$ 114.831,27	$72.015,05	$42.816,22	**$ 43.000**

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 de la mejora fue establecida de acuerdo a información obtenida del propietario y con la experticia del avaluador.
Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.08.04 11:56:38 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ING. JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ
AVALUADOR
RAA AVAL-1032365875

Amarre Teja Tapa Metalica 26cm Cal 18 100un
Código 136069
★★★★★ 5.0 (1)
$17.900 PROPACK
$179
PROPACK
− 1 + Agregar al carro
Satisfacción Garantizada ver más
Si este producto no cumple con tus necesidades tienes 30 días para acercarte a cualquiera de nuestros almacenes o comunicarte con la línea de atención al cliente en Bogotá: 3077115 o a la línea Nacional: 320 88 999 33

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

CONSORCIO ETSA-SIGA SIN OBJECION REVISADO: FECHA: 05/08/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
PREDIO No. ANB-1-134
PRESUPUESTO: M6 - MURO LINDERO NORTE

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	15,38	m	Ficha predial
ALTURA	1,65	m	Ficha predial
No. TUBOS	8,00	Und	Redondear (longitud/2)
TOTAL TUBO	2,00	m	No. Tubos*altura tubo 3"
ALAMBRE DE PÚAS A 3 HILOS	46,14	m	Vista en campo

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 193
Descapote (e=0,10)	0,18	m3	$9.825	**$1.768,50**	Pag. 149
Excavación (e=0,20)	0,37	m3	$23.044	**$8.526,28**	Pag. 149
Cimentación ciclópea	0,37	m3	$365.666	**$135.296,42**	Pag. 165
Mampostería ladrillo	25,38	m2	$35.938	**$912.106,44**	Pag. 178
Tubo 3"	2,00	m	$17.967	**$35.934,00**	Pag. 128
Alambre de púas	46,14	m	$456	**$21.039,84**	Pag. 84
Mano de obra	8,00	hc	$19.560	**$156.480,00**	Pag. 43
TOTAL COSTO DIRECTOS				**$1.271.151,48**	

		$1.271.151,48
TOTAL COSTOS DIRECTOS		**$1.271.151,48**
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	**$101.692,12**
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	**$38.134,54**
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	**$38.134,54**
SUBTOTAL		**$1.449.112,68**
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	**$7.245,56**
VALOR ADOPTADO		**$1.456.358,24**

VALOR M	**$94.691,69**

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	**EDAD**	**VIDA ÚTIL**	**EDAD EN % DE VIDA**	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**
MURO LINDERO NORTE	**20**	**50**	**40,00%**	**3**

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
41,03%	**$94.691,69**	**$38.853,99**	**$55.837,70**	**$ 56.000**

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 de la mejora fue establecida de acuerdo a información obtenida del propietario y con la experticia del avaluador.
Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.08.04 11:56:54 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ING. JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ
AVALUADOR
RAA AVAL-1032365875

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ANEXO - PRESUPUESTO PARA INDEMNIZACIÓN ÁRBOLES MADERABLES AISLADOS

CONSIDERACIONES GENERALES

El valor de un árbol siempre estará definido por su precio de madera en pie.
El D.A.P. se estiman a partir de fuentes secundarias para comercializar las cuales recomiendan medidas promedio de 20 a 30 cm.
Los árboles de 1 a 3 años se valoran con base en los costos promedio de la plántula, hoyado y siembra y el posible mantenimiento durante el tiempo de vida.
Las especies que no tienen mercado maderero definido, (variedad de frailejones) pero que tiene un alto valor ecológico se pagara por el costo promedio de la plántula y mantenimiento del primer año del árbol.
Para la determinación del valor de los árboles en pie, en relación con su volumen de madera no se puede considerar la altura total, se deben tomar únicamente las alturas comerciales - (aprovechables)

El cálculo del valor a indemnizar para cada individuo determinado en el inventario será el valor definido por el precio de la madera en el mercado (valor comercial del m3.) multiplicado por el volumen comercial de cada individuo, menos los costos por aserrada y transporte. Se aplicar la siguiente fórmula:

Indemnización por árbol = (VC * Vmm) - Ca - Ct

Donde,

I árbol = Indemnización por árbol

VC= Volumen comercial de madera

Vmm = Valor de la madera en el mercado

Ca = Costos de aserrada

Ct = Costos de transporte

Para calcular el Volumen Comercial (VC) se aplica la siguiente fórmula:

VC = (V * Ff)

V= Volumen de madera

Ff = Factor de Forma (según su Fuste)

Para calcular el volumen (V) se aplica la siguiente fórmula:

V= (DAP)² X (p/4) X (hc)

Donde:

DAP = Diámetro del árbol a altura de pecho (1,3 m)

p = π

p/4 = 0,7854

hc = Altura comercial

- Para calcular el Factor de Forma (Ff) se aplica la siguiente tabla:

TIPO DENDROMÉTRICO DEL FUSTE	FACTOR DE FORMA
Cilíndrico	*ff ≥ 0,85*
Paraboloide	*0,85 ≥ ff ≥ 0,70*
Cono	*0,70 ≥ ff ≥ 0,50*
Neiloide	*0,50 ≥ ff ≥ 0,35*

Para los casos en los que se tiene una heterogeneidad de especies, formas y tamaños de árboles se adopta como factor de forma un valor de 0,68%.

Tipo de madera	Nombres	Factor forma	(DAP mts Hasta)	Altura Comercial (hc) mts	Volumen m3	Volumen comercial m3	Valor madera comercial m2	Costos de aserrada (corte)	Costos de Transporte	Valor por Unidad de árbol
MADERA FINA O VALIOSA	ABARCO, ALGARROBO, ARRAYAN, CEDRO, GUAYACAN, MELINA, NOGAL, PINO, PINO PATULA, ROBLE	0,68	0,60	3,00	0,85	0,58	$992.560	$8.818,00	$5.307,78	$558.400,00
MADERA FINA O VALIOSA	ABARCO, ALGARROBO, ARRAYAN, CEDRO, GUAYACAN, MELINA, NOGAL, PINO, PINO PATULA, ROBLE	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	$992.560	$8.818,00	$5.307,78	$254.200,00
MADERA FINA O VALIOSA	ABARCO, ALGARROBO, ARRAYAN, CEDRO, GUAYACAN, MELINA, NOGAL, PINO, PINO PATULA, ROBLE	0,68	0,30	2,00	0,14	0,10	$992.560	$8.818,00	$5.307,78	$81.300,00
MADERA INTERMEDIA O REGULAR	ALMENDRO, CANELO, CARBONERO, GUADUA, HOBO PIMIENTO FALSO, STETECUEROS SAN GREGADO	0,68	0,60	3,00	0,85	0,58	$736.751	$8.818,00	$5.307,78	$410.900,00
MADERA INTERMEDIA O REGULAR	ALMENDRO, CANELO, CARBONERO, GUADUA, HOBO PIMIENTO FALSO, STETECUEROS SAN GREGADO	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	$736.751	$8.818,00	$5.307,78	$185.100,00
MADERA INTERMEDIA O REGULAR	ALMENDRO, CANELO, CARBONERO, GUADUA, HOBO PIMIENTO FALSO, STETECUEROS SAN GREGADO	0,68	0,30	2,00	0,14	0,10	$736.751	$8.818,00	$5.307,78	$56.700,00
MADERA ORDINARIA - ORNAMENTALES	ACACIA, CARBONERO, CHILCO, CIRUELO, EUCALIPTO, SAUCO URAPAN, JAZMIN NATIVO, SAUCE	0,68	0,60	3,00	0,85	0,58	$480.943	$8.818,00	$5.307,78	$263.300,00
MADERA ORDINARIA - ORNAMENTALES	ACACIA, CARBONERO, CHILCO, CIRUELO, EUCALIPTO, SAUCO URAPAN, JAZMIN NATIVO, SAUCE	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	$480.943	$8.818,00	$5.307,78	$115.900,00
MADERA ORDINARIA - ORNAMENTALES	ACACIA, CARBONERO, CHILCO, CIRUELO, EUCALIPTO, SAUCO URAPAN, JAZMIN NATIVO, SAUCE	0,68	0,30	2,00	0,14	0,10	$480.943	$8.818,00	$5.307,78	$32.100,00

Madera ordinaria – blanda – ornamental: Corresponde a todas las categorías de árboles que, por su calidad en cuanto a durabilidad y resistencia, son utilizados para implementos y herramientas menores, así como para postes de cercas transitorias
Madera intermedia (Regular): Corresponde a todas las categorías de árboles que, por su calidad en cuanto a durabilidad y resistencia, son utilizados para implementos y herramientas de mayor exigencia, postes de cercas definitivas, trabajos de construcción.
Madera fina (valiosa) – dura: Corresponde a todas las categorías de árboles que, por su calidad en cuanto a durabilidad y resistencia, son utilizados para carpintería fina de muebles, construcción de viviendas, sirven de resistencia estructural, etc.
Madera para leña o no comercial: Corresponde a todas las categorías de árboles que no se enmarcan dentro de las anteriores definiciones y su utilización es para leña.

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

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

NOTA 2 Los valores asignados hacen referencia a árboles aislados, para unidades hasta de 25, para un número mayor se calculará como CULTIVO ESTABLECIDO TECNIFICADO con los valores unitarios por hectárea.

NOTA 3 El factor forma y la altura comercial se establece a partir de lo constatado en la visita al inmueble y en el registro fotográfico.

FUENTES

1. Guía de cubicación de madera
2. El valor de madera fina por m3 $992.560 a febrero 20: https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancias=madera-dura&meses=60&moneda=cop
3. El valor de madera intermedia o regular por m3 $736.751 a febrero 2020 se toma de la interpolación o promedio entre la madera fina y la madera ordinaria.
4. El valor de madera ordinaria por m3 $480.943 a febrero 2020 se toma de tomar el valor de madera rolliza ordinaria descrita Construdata No 193 (vara corredor de 10 cm de diametro + 3 metros de largo pág 110 $11.332 Un) y cubicarla.
5. El valor de transporte, Revista Construdata 193, sección detallados generales, pág. 148 Cargue y retiro de material por m3, transporte de 9 postes de madera (0,24*0,24*2).
6. El valor de Jornales es tomado de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Sueldos y Jornales, página 49: Hora de ayudante con prestaciones $8.818 pesos por Hora y unidad de árbol (corte).
7. Base de datos (avalúos puntuales) de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, en los proyectos de Concesión Bogotá-Girardot, Concesión Bogotá - Villeta. Concesión Perimetral de Oriente -POB. Concesión Alto Magdalena.

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.08.04 11:57:11 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ING. JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ
AVALUADOR
RAA AVAL-1032365875

CONSORCIO ETSA- SIGA

SIN OBJECION

REVISADO:

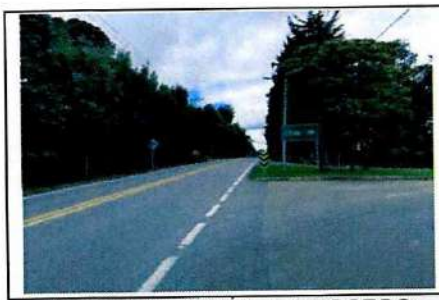
FECHA: 05/08/2021

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

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL: **ANB-1-134** **2020**

ENTORNO Y VÍA DE ACCESO



ENTORNO Y VÍA DE ACCESO

ENTORNO Y VÍA DE ACCESO

VISTA GENERAL DEL PREDIO

VISTA GENERAL DEL PREDIO

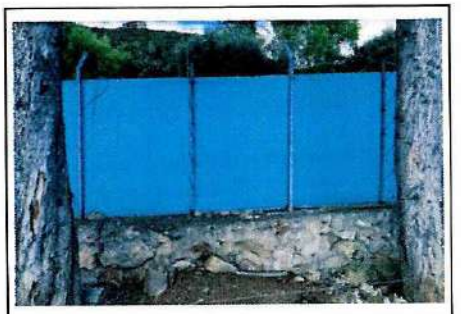
VISTA GENERAL DEL PREDIO

CONSORCIO ETSA - SIGA
SIN OBJECION
REVISADO
FECHA: 05/08/2021

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

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

FICHA PREDIAL: ANB-1-134 | 2020



M1. Cerramiento Frontal en malla

M2.Vía Pavimentada

M3. Casa perro en bloques

M3. Casa perro en bloques

CONSORCIO ETSA-SICAL | SIN OBJECIÓN | REVISADO | FECHA: 05/08/2021

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

FICHA PREDIAL: ANB-1-134 | 2020

M4. Caseta de vigilancia

M4. Caseta de vigilancia interior

M5. Enramada

M5. Interior Enramada

M6.Muro Lindero Norte

Cultivos y Especies. Pino

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

ALCANCE - ACTA COMITÉ AVALUADORES
PROYECTO ACCENORTE SAS

FECHA: 26 de Abril de 2021
HORA: 9:00 a.m.
LUGAR: Sede de la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria

LOS SUSCRITOS PRESIDENTE Y SECRETARIA DEL COMITÉ DE AVALÚADORES, CERTIFICAN:

.....

Que, el día 26 de abril de 2021 previa citación, se reunieron virtualmente el comité de Avaluadores de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, conformado con los siguientes afiliados:

Gloria Y. Bonilla Chauvez, Bernardo Bonilla Parra, Julieth Katterine Rojas Ruíz.
Lilia Esperanza Rodríguez Forero - secretaria del Comité de Valuadores

Orden del Día.

La secretaria procede a leer el orden del día.

Dar alcance al acta de comité de fecha 27 de agosto de 2020, en lo que se refiere al AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PREDIO No-ANB-1-134 CPR.025 2020 de fecha 7 de septiembre de 2020, dada la solicitud expresa con fecha 03 de mayo de 2021 de ACCENORTE como contratante, en cuando de actualizar lo respectivo a la transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil de la sociedad CSS CONSTRUCTORES S.A. a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTES FUSCA, mediante Escritura Pública No. 5383 de fecha 11 de diciembre de 2020 y la cancelación por voluntad de las partes de la demanda en proceso ordinario, debidamente registrada el 08 de marzo de 2021 en el correspondiente certificado de tradición y libertad, solicitud que se hace efectiva en los numerales: 2 (b,c,d,e,f y g), 3.1, 3.2, e informe técnico de tasación de reconocimiento económico adicional (daño emergente) - negociación directa.

Cabe anotar que, al realizar el estudio, se tomó integralmente las consideraciones de estudios de mercado y valor tenidas en cuenta en el informe de AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PREDIO No-ANB-1-134 CPR.025 2020 de fecha 7 de septiembre de 2020, de conformidad con el término establecido en el artículo 19 del Decreto N°1420 de 1998. El producto fue entregado, aprobado y pagado.

Se mantienen los valores establecidos en el informe de Avalúo de fecha 7 de septiembre de 2020, así:

"MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

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

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

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.

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.

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 los 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.
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

CONSORCIO ETSA - SIGA
SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

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.

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:

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

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 05/08/2021

de análisis en sus tres (3) criterios: normativo, clase agrológica y especialmente, localización.

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Análisis de los datos obtenidos (Valores en Has):
En atención al artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se tiene los siguientes resultados estadísticos:

Promedio aritmético	9.953.756.000
Desviación estándar	725.697.000
Coeficiente de variación	0
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 la 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)."

Puesto a consideración del comité, éste aprueba el alcance al informe de avalúo del predio ANB-1-134.

No. PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA	NOMBRE PREDIO	AREA REQUERIDA	VALOR / HA	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR TOTAL AVALUO	VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE
ANB-1-134	CHIA	FUSCA	ALTOS DE AMERICA 2	0,099299	$ 10.000.000.000,00	$ 992.990.000,00	$ 1.029.729.310,00	$ 12.847.851,43

Siendo las 11:00 am., se levanta la sesión.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.08.04 11:57:35 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

JULIETH KATTERINE ROJAS RUÍZ
RAA AVAL-1032365875

LILIA E. RODRÍGUEZ FORERO
SECRETARIA COMITÉ

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