

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-134A	

ACNB-10527-2020

Chía 16 de diciembre de 2020

Señores

CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA EN LIQUIDACIÓN (antes CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA)

Dirección: Calle 6A No. 82-24

Email: yg-consultores@col.net.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-10197-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-10198-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-10197-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **CESIÓN VIAL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial 25-175-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000 ME y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20296244** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-134A**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrea Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**..”, mediante el correo electrónico que se indica en el Certificado de Existencia y Representación Legal yg-consultores@col.net.co, el día **19 de noviembre de 2020** y con certificado de entregado el día **19 de noviembre de 2020**. Al igual que fue remitida por correo certificado mediante la oficina de servicios postales nacionales 4-72, mediante la guía número RA289575967CO de fecha 19 de noviembre de 2020, con certificado de entrega en la dirección de notificación el día 07 de diciembre de 2020.

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-10197-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-10197-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**., “Oficio

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-134A	

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 **CESIÓN VIAL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial 25-175-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000 ME y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20296244** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-134A**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrea Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)..**”, se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, Zona de Terreno que se segregara del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial **No. ANB-1-134A** de fecha 01 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE COMA OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (247,85 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K3+646,06 I** y final **K3+653,07 I**, la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **CESIÓN VIAL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial 25-175-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000 ME y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20296244** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-134A**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrea Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)..**

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

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-10198-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-10197-2020** de fecha **19 de noviembre de 2020**

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

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

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

Cordialmente,

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: REEB – Coordinador Jurídico

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-134A	

ACNB-10197-2020

Chía (Cundinamarca), 19 de noviembre de 2020

Señores

CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA EN LIQUIDACIÓN (antes CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA)

Dirección: Calle 6A No. 82-24

Email: yg-consultores@col.net.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 **CESIÓN VIAL**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000 ME** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20296244** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-134A**, 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**

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-134A	

y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía), conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno a segregarse del predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-1-134A**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE COMA OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (247,85 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K3+646,06 I** y final **K3+653,07 I**, la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **CESIÓN VIAL**, 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 ME** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20296244** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-134A**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRESCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS (\$306.407.393,34) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA PREDIO No. ANB-1-134A 2020 CPR-026**, de fecha **07 de septiembre de 2020**.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-134A	

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0,024785	\$ 10.000.000.000	\$ 247.850.000,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Vía pavimentada	m2	232,79	251.546	\$ 58.557.393,34
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 306.407.393,34

SON: TRESCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE.

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

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

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS (\$4.256.067,63) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

- i).** Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS (\$4.256.067,63) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-134A	

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	\$306.407.393,34
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%
COMPRVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$36.000,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$919.222,18
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%)	\$268.132,21
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$1.693.354,39
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)	\$ 952.926,99
Tasa de registro - folio de matricula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 1.532.036,97
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 2.512.463,96
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 50.249,28
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 4.256.067,63

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.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-134A	

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

Según el estudio de títulos de fecha **1 de julio de 2020**, el propietario del predio que se requiere es la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA EN LIQUIDACIÓN** identificada con **NIT. 800.197.241-6**

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

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **(1) 371 5860**, donde serán atendidos por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**, correo electrónico r.echavarria@accenorte.co, Coordinador Jurídico del Proyecto.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ
CAMPOS**

Firmado digitalmente por
OSCAR EDUARDO GUTIERREZ
CAMPOS
Fecha: 2020.11.23 16:30:54
-05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

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

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

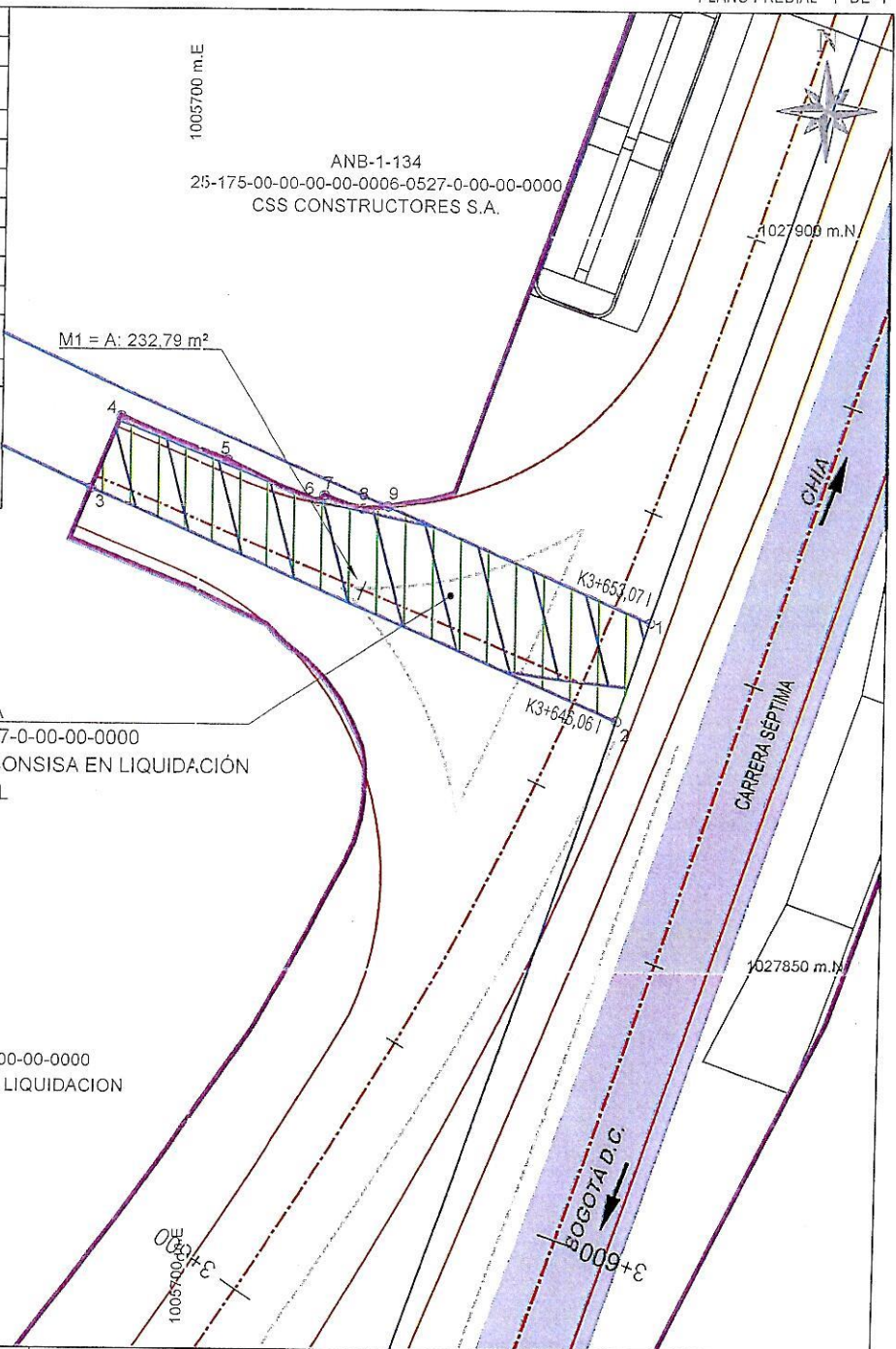
Proyectó: REEB – Coordinador

Revisó y aprobó: CCAG– Directora Jurídica

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

Copia: Archivo

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027873,70	1005731,15	7,03
2	1027867,05	1005728,90	39,57
3	1027882,60	1005692,51	5,29
4	1027887,49	1005694,51	8,00
5	1027884,54	1005701,95	6,89
6	1027881,78	1005708,27	0,60
7	1027882,20	1005708,70	2,78
8	1027881,29	1005700,34	1,69
9	1027881,46	1005713,01	19,73
1	1027873,70	1005731,15	
ÁREA REQUERIDA m²:			247,85
SISTEMA DE REFERENCIA:			
DATUM: MAGNA - SIRGAS			
ORIGEN: BOGOTÁ			
PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS			
ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1995.4			

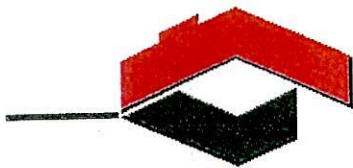


CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017		REVISIÓN: 0
 Agencia Nacional de Infraestructura		
DISEÑO Y CÁLCULO: JULIAN ANDRES NIÑO LADINO M.P. 25222-294333 CND	PROPIETARIO: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA EN LIQUIDACIÓN	
CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA TOTAL: 0 Ha 1686,62 m²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 247,85 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.000,00 m²
ÁREA SOBRANTE: 0 Ha 1438,77 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m²	
FECHA ELAB.: 01/07/2020		UNIDAD FUNCIONAL: 1
ESCALA: 1:500		SECTOR: CARRERA SÉPTIMA
NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25-175-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000		FICHA GRÁFICA No. ANB-1-134A

REVISADO:
FECHA:

19/11/2020

CONCORDIA A.S.A.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SIN
OBJECION
19/11/2020
CONSEJO DEL SIG
REVISADO
FECHA:

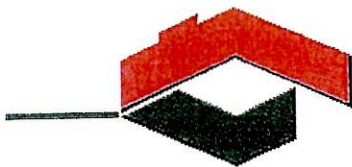
INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-134A	2020	CPR-026
FECHA	: 07 de Septiembre de 2020		
SOLICITANTE	: SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S		
CORREDOR VIAL	: CARRERA SÉPTIMA - LA CARO		
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA EN LIQUIDACIÓN		
Dirección	: CESIÓN VIAL		
Abscisa área requerida	: Abscisa inicial: K3 + 646,06 I Abscisa final: K3 + 653,07 I		
Matrícula Inmobiliaria	: 50 N - 20296244		
Fecha Visita	: 09 de julio de 2020		
Elaborado por	: Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria		
	: MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA - RAA AVAL-52268407		
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN			
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver artículo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C-1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.).			
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.		\$306.407.393,34	
AVALÚO TOTAL			
NOTARIADO			
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)			
ÍTEM	VALOR		
Porcentaje	100%		
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$36.000,00		
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$919.222,18		
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00		
COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00		
I.V.A. (19%)	\$268.132,21		
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00		
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$1.693.354,39		
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)	\$ 952.926,99		
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00		
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00		
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 1.532.036,97		
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 2.512.463,96		
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 50.249,28		
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 4.256.067,63		



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SNR
REVISADO
FECHA: 19/11/2020

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-134A	2020	CPR-026
------------	------------	------	---------

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 \$ 4.256.067,63

SON: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS MCTE.

BERNARDO BONILLA PARRA

Representante Legal Suplente

Director Proyecto

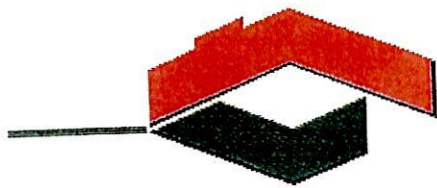
Economista M.P.414

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA

VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 060

RAA AVAL-52268407



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.3.1 Propósito del avalúo

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

1.4 Marco normativo

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

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026

026

CONSEJO REG. SIGA

REVISADO: 

FECHA: 19/11/2020

SIN ORIECION

- 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).

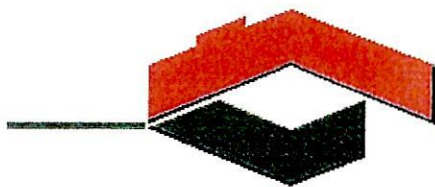
- Demás reglamentación concordante.

1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	Chía
1.7 Vereda o corregimiento	:	Fusca
1.8 Dirección del inmueble	:	CESIÓN VIAL
1.9 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K3 + 646,06 I Abscisa final: K3 + 653,07 I
1.10 Uso actual del inmueble	:	Espacio Público
1.11 Zona de uso del suelo por norma	:	Zona Jardín de Uso Múltiple Especial
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00-0006-0527-0-00-00-0000 ME Área terreno: 1 Ha 4280 m2 Área Construcción 1: 655 m2 Construcción 2: 234 m2 construida: Construcción 3: 281 m2
1.13 Fecha de visita al predio	:	09 de julio de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo	:	07 de Septiembre de 2020
1.15 Vigencia del avalúo	:	Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.16 Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
1.17 Profesional avaluador	:	ING. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 60 RAA AVAL-52268407

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

a. Concepto de norma urbanística:	:	D.O.T.P 0478-2020 de fecha 30 de abril de 2020, ratificado con D.O.T.P 0831-2020 de fecha 25 de agosto de 2020.
	:	Expedidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
b. Certificado de Tradición y Libertad:	:	50 N - 20296244 con fecha de primero (01) de junio (06) del dos mil veinte (2002) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.



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

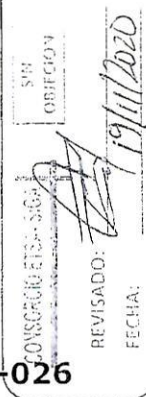
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026



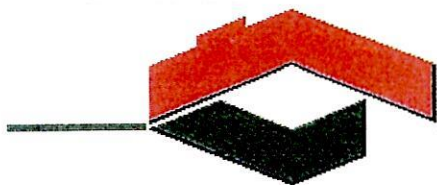
- c. Escritura (s) pública (s) : 84 del 02 de febrero 20 de 1997, Notaría 2 de Chía.
- d. Estudio de títulos : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- e. Ficha predial: : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- f. Inventario predial: : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- g. Plano predial : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- h. Certificado Catastral
- i. Registro 1 y 2 del predio
- j. Consulta Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- k. Archivo de registro fotográfico del predio
- l. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietarios : CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A. CONSISA EN LIQUIDACIÓN
- 3.2 Título de adquisición : Escritura Pública No. 84 del 20 de febrero de 1997, Notaría 2 de Chía.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50 N - 20296244
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.5 Norma de uso de suelo : El municipio de Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

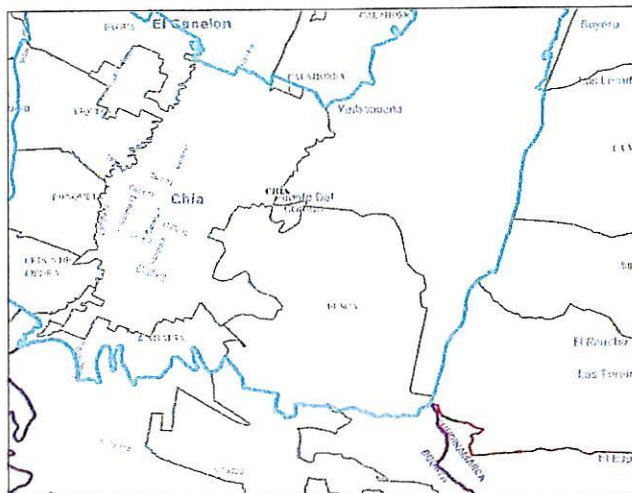
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026



Fuente: Plano General del Municipio de Chía.

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

4.2 Actividad predominante

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

4.3 Topografía

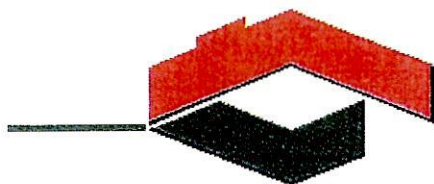
Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre el 3% y el 7 %.

4.4 Características climáticas

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

4.5 Condiciones agrológicas

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

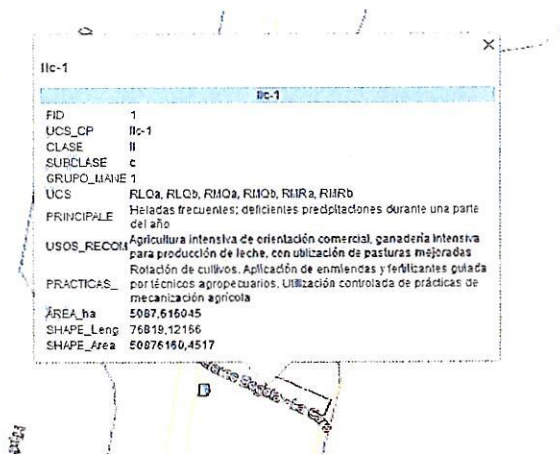
PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026

SIN OBJECION
REVISADO: 
FECHA: 19/11/2020

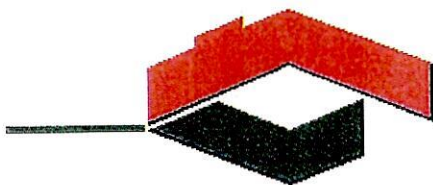


Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

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

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026

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

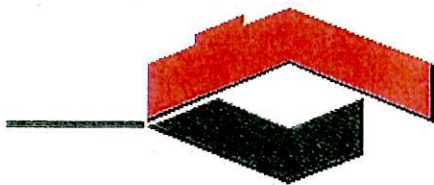
Los suelos de la Subclase IIc1, son bien drenados en la mayor parte de los casos, profundos a muy profundos, de texturas moderadamente finas, fertilidad moderada a alta y ligera a moderadamente ácidos. El mayor limitante para el uso de estas tierras es la frecuente ocurrencia de heladas que ocasiona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

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

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

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

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



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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026

SIN OBJECION
CONSERVACIÓN SIGA
REVISADO:
FECHA: 19/11/2020

4.6 Servicios públicos :

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

4.7 Servicios comunales :

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

4.7 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, carretables y en regular estado de conservación.

4.9 Nivel socioeconómico :

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

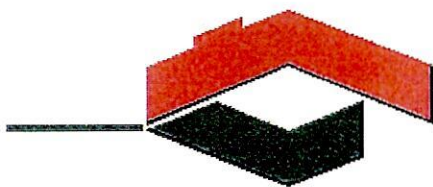
De acuerdo con el tipo de establecimientos de uso mixto presentes en la zona, así como la calidad arquitectónica de los conjuntos residenciales en la zona, el nivel socio-económico del mismo se considera medio- alto y alto.

4.10 Situación de orden público :

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

4.11 Perspectivas de valorización :

En el presente estudio valuatorio no se tienen en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dado la consolidación de industria, el mejoramiento vial de la conexión Bogotá - La Caro y la futura ampliación de la Kr 7, se presumen condiciones favorables de valorización.



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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Clase de suelo: Rural

Zona de Uso del suelo: ZONA JARDÍN DE USO MÚLTIPLE ESPECIAL (ZJME)

5.1 Usos permitidos Zona Jardín de Uso Múltiple Especial (ZJME)

Uso principal: Agropecuarias y forestales.

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

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

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

5.2 Edificabilidad

Densidad máxima:

Área mínima subdivisible: 1 Ha

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

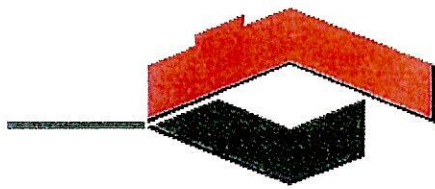
Cesiones tipo A:

Vías locales de acceso de 6 metros.

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

Cesión tipo B (Cuadro No. 6
Artículo 198

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026



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

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

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

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

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

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

Índice de ocupación:

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

Altura:

5 pisos, 15 metros.

Aislamiento:

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

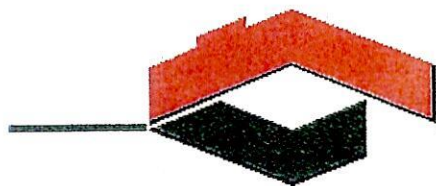
Comerciales e Instituciones II Y III, Retroceso o antejardín entre 10 y 50 metros según el tamaño del centro. Aislamiento laterales y posteriores mínimo de 5 metros con sus vecinos.

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

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

Vías locales:

Artículo 194.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

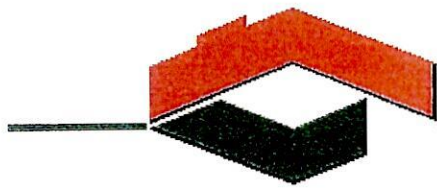
ANB-1-134A

2020

CPR-026



Estacionamientos:	1 por cada 50 metros cuadrados de construcción.
Cerramiento lateral y posterior:	De 2,50 con 50% de transparencia; frontal 80% de transparencia con tratamiento vegetal.
Área de Carga y descarga:	De materia Prima y trabajadores no superior al 30% del área destinada a área verde y localizada al interior del predio. Por ningún motivo se podrá realizar esta actividad sobre la vía principal o la zona de desaceleración.
Pisos adicionales:	Se podrán construir pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura establecidas en el numeral 2 del Artículo 197, así: por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrán construir dos pisos adicionales, hasta una altura máxima de de siete pisos o 21 metros. Si la mayor altura está localizada sobre la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.
Condiciones Ambientales, Sanitarios y Paisajísticas	Las industrias deberán operar con procesos 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 la 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 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.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

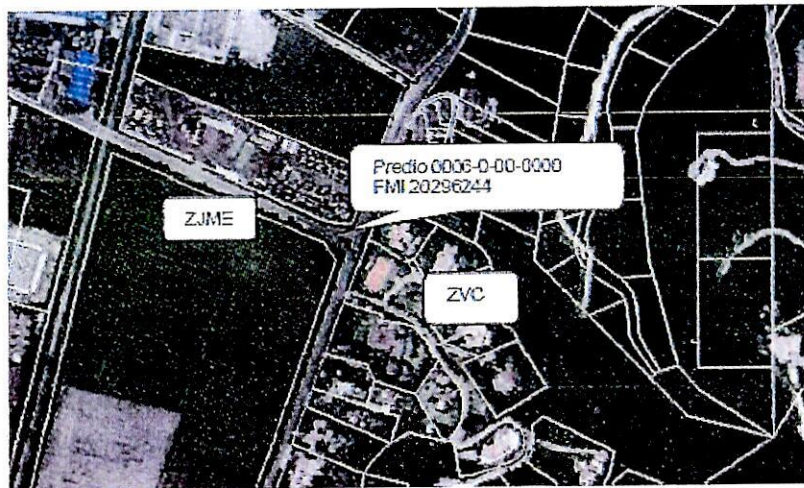
ANB-1-134A

2020

CPR-026

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

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



Fuente: D.O.T.P 0478-2020 de fecha 30 de abril de 2020, ratificado con D.O.T.P 0831-2020 de fecha 25 de agosto de 2020.

Observaciones: No hay

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación

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

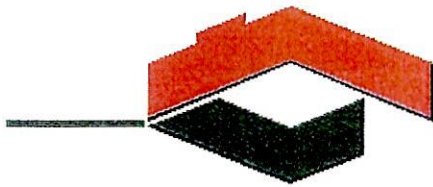
Se toma la Carretera Central del Norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido sur-norte desde la Calle 245 hacia el Castillo Marroquín, hasta encontrar la entrada que da acceso al predio objeto de estudio.

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

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	0,168662	ha
6.2.2 Área requerida	:	0,024785	ha
6.2.3 Área remanente	:	0,000000	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,024785	ha
6.2.5 Área sobrante	:	0,143877	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-134A suministrada



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

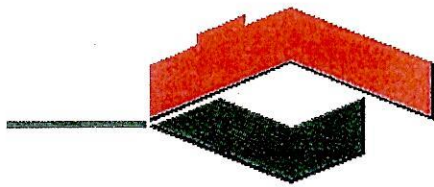
ANB-1-134A

2020

CPR-026



- 6.3 Linderos
- 6.3.1 Linderos (área requerida) :
- Norte: En 39,70 m., con CSS Constructores S.A. (ANB-134) (P4-P1)
- Sur: En 39,57 m., Corporación Levante S.A.S. en liquidación (ANB-1-135) (P2-P3).
- Oriente: En 7,03 m., Carrera séptima (P1-P2).
- Occidente: En 5,29 m., mismo propietario (área sobrante) (P3-P4).
- Fuente: Ficha Predial ANB-1-134A suministrada
- 6.4 Vías de acceso al predio :
- Se toma la Carretera Central del Norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido norte en una distancia aproximada de 2,76 km desde el límite del perímetro urbano de Bogotá hasta encontrar la entrada que da acceso al predio objeto de estudio.
- 6.5 Servicios públicos :
- El inmueble objeto de estudio cuenta con Acueducto veredal y energía eléctrica.
- 6.6 Unidad fisiográfica :
- Presenta un Paisaje montañoso, clima frío, que generan zonas húmedas, ligeramente húmedas, con índices hídricos (IHT) de 60 a 100. Esta unidad fisiográfica está comprendida entre 2.500 y 2.800 m.s.n.m., con temperaturas entre 8 y 14 °C. Se encuentran relieves ondulados y fuertemente ondulados, quebrados y escarpados. Para el área específica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 7% .
- 6.7 Frente sobre vías :
- El predio cuenta con frente sobre la Carretera Central del Norte (Kr 7)
- 6.8 Clima :
- Frío, temperatura promedio 14° C.
- 6.9 Recursos hídricos sobre la zona requerida :
- No Presenta.
- 6.10 Sistema de riego :
- Información no suministrada
- 6.11 Actividad económica del predio :
- Espacio Público
- 6.12 Topografía de la zona requerida :
- Presenta una topografía plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026

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

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES : No existen construcciones en el área requerida.

7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 - Vía pavimentada : 232,79 m2

Descripción : Vía pavimentada y sardinel en lindero norte, conectante entre la Carrera Séptima y la Autopista Norte.

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES NA

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

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

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

8.1 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

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

8.2 MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN

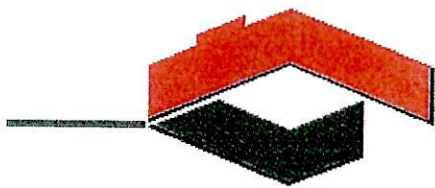
Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado para la zona donde se localiza el inmueble objeto de estudio y entorno inmediato, hallando un total de 64 ofertas, a cada una de las cuales se indaga: localización, área de terreno, disponibilidad de servicios públicos, área construida (si aplica), vetustez de las construcciones (si aplica), presencia de cultivos (si aplica) y posibilidad de negociación.

Una vez con la totalidad de las ofertas, se aplica el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008: "...Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial", en este sentido, para el estudio de mercado realizado se consideran cuatro (4) criterios fundamentales:

1. Normativa: como criterio que define la posibilidad de mayor aprovechamiento del predio de acuerdo con 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.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026



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

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

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

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

Análisis del Estudio de mercado por normativa:

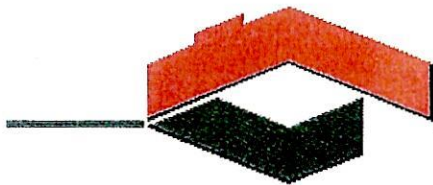
Se realiza sobre posición de cada una de las ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para el municipio de Chía, con lo cual se depura del mercado inicial, aquellas ofertas que correspondan a una condición normativa de Zona de Jardín Múltiple (ZJM) y Zona de Jardín Múltiple Especial (ZJME),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

Análisis del Estudio de mercado por clase agrológica:

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

Análisis del Estudio de mercado por localización:

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

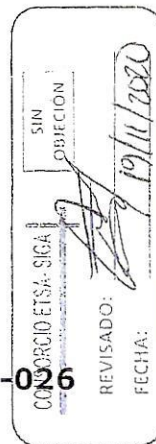
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-0026



Análisis del Estudio de mercado por área:

De acuerdo con la normatividad vigente y aunque la Zona de Jardín Múltiple y la Zona de Jardín Múltiple Especial exige un mínimo de 1 Ha y 2 Ha respectivamente para su desarrollo, en los lotes en donde esta área es inferior, la regulación de la norma, específicamente el parágrafo 5 del artículo 6 del decreto 1469 de 2010 dispone que "...Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley (ley 810 de 2003), y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes." tienen el mismo comportamiento normativo, por tanto, el factor "área" no se ha tenido en cuenta para el análisis.

Análisis del Estudio de mercado por área:

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

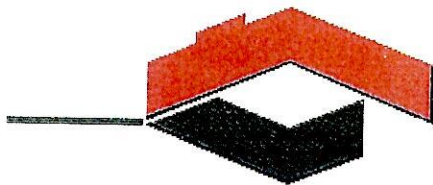
Relación de ofertas obtenidas : Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario específico.

10. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

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

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026



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

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

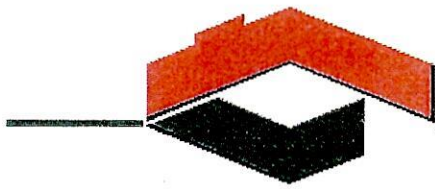
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

N/A

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

1. La localización de la vereda 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 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 comercial agrícola.
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 (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
9. El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural existente.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

CPR-026



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0,024785	\$ 10.000.000.000	\$ 247.850.000,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Vía pavimentada	m2	232,79	251.546	\$ 58.557.393,34
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 306.407.393,34

SON: TRESCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE.

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

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

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

Presupuesto: Mejora 1

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Para la elaboración del presente informe se declara que:

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

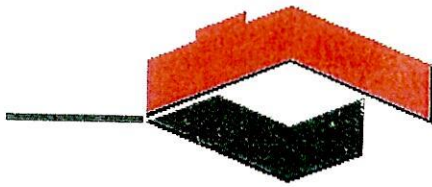
El presente avalúo se desarrolla con base en la ficha predial del predio y suministrada para la elaboración del avalúo, debidamente firmada por el profesional competente. Cualquier cambio, inclusión/ exclusión/ omisión de construcciones/mejoras, así como de las cantidades unitarias objeto de avalúo,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

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

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

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

NOTA: El señor José Ruben Giraldo Aristizabal 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.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-134A

2020

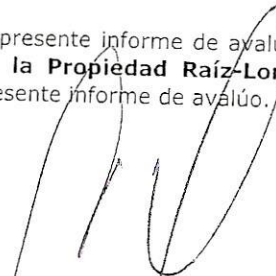
CPR-026

SIN OBJECION	19/11/2020
COMERCIO E.S.A. SICA	REVISADO:
	FECHA:

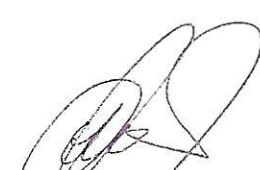
17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

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

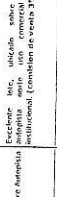
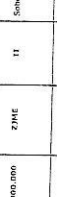
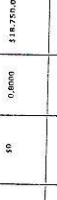
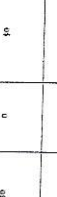
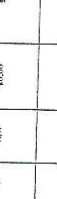
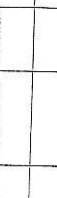
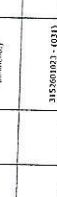
El presente informe de avalúo es confidencial; Para las partes, solicitante o sus asesores profesionales. La **Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria**; no acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.


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


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


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

Método de comparación o de mercado: Técnica valoratoria 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	Sitio	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depreciado	Fecha	EDIFICACIONES			CULTIVOS/ZONA PROTECCIÓN			TERRENO AREA			Norma	Clase Agrimétrica	Localización por el lote	Descripción	Registro Fotográfico	Link
											Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total	Área IIA	Valor IIA						
5	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Interes	3152608021 - (031) Cristina y César Hernández (celulares)	Carretera 7 Atenas	\$17.600.000.000	14,77%	\$15.000.000.000	13/07/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	0	\$0	\$0	0,0000	\$18.750.000.000	27HE	II	Sobre Autopista	Exterior: Hito, ubicación sobre la autopista, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles
5X	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Interes	3152608021 - (031) Cristina y César Hernández (celulares)	Carretera 7 Atenas	\$107.100.000.000	14,37%	\$91.000.000.000	13/07/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	0	\$0	\$0	5,0000	\$16.000.000.000	27HE	II	Sobre Autopista	Exterior: Hito, ubicación sobre la autopista, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles
6	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Interes	313300494	República VUP Vendedor: Rodolfo Hernández	\$4.667.000.000	17,51%	\$3.800.000.000	13/07/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	0	\$0	\$0	0,3570	\$10.740.333.993	27HE	II		Con terreno de 3.500 m2 (dos hectáreas) de Chía, sector de la Cima, entre la autopista y la carretera, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles
10h	Rural		Botaca	Interes	301659762	OTRE Colombia SAS	\$32.000.000.000	12,55%	\$28.000.000.000	13/07/2020	5285	N/A	\$1.020.000.000	\$5.390.700.000	6	\$0	\$0	1,6419	\$12.761.833.005	23H	II	Cuando mineral	El inmueble está compuesto por un lote de 10 hectáreas, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles
12	Rural	Chía	Lote	Interes	3006290612 - 301242319	Finca La Unión Cavallero	\$143.000.000.000	16,88%	\$120.000.000.000	13/07/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	4,6526	\$70.000.000	\$125.682.000	13,8915	\$9.383.192.749	27HE Y PROTECCIÓN	II	Sobre 677	Área: 120.000 metros cuadrados, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles
5X	Rural	Cerro de la Cruz al corregio Jorobado, Chía	Botaca	Campo	3005584646	Jairo Rodríguez	\$6.450.000.000	14,23%	\$5.500.000.000	14/07/2020	1200	Industrial	\$300.000.000	\$996.000.000	0	\$0	\$0	0,0000	\$11.666.666.667	23H	II		Terreno de 1.200 m2, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles
6h	Rural	República VUP, Llanos de Fusca	Lote	Campo	3103180780	Jairo Cárdenas	\$72.000.000.000	5,78%	\$70.000.000.000	21/09/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	0	\$0	\$0	6,0000	\$11.666.666.667	23H	II	Cuando mineral	Terreno de 1.200 m2, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles
61h	Rural	Bogotá - Llanos de Fusca	Lote	Campo	3103180782	Jairo Cárdenas	\$50.000.000.000	4,60%	\$48.000.000.000	21/09/2020	0	N/A	\$0,00	\$0	0	\$0	\$0	2,0000	\$19.200.000.000	23H	II	Sobre la Autopista Norte	Terreno de 1.200 m2, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles
13b	Rural		Lote	Interes	3110000000	Proyecto B. Sosa Asociados	\$46.000.000.000	13,09%	\$40.000.000.000		0	N/A	\$0,00	\$0	0	\$0	\$0	3,0000	\$13.333.333.333	27HE	II	Sobre Autopista Norte	Terreno de 1.200 m2, lote con terreno de venta 3ha		Ver fotos y detalles

Jairo Ximena G.P.
 MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 AVALUADOR
 RAA AVAL-52268407

BERNARDO BOMILUX PARRA
 REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
 RAA AVAL-304568

CONSEJO DE LA SGA
 SIN OBJECION
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 19/11/2020

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

SIN	ORIECION
CONSEJO ETSA SIGA	
REVISADO:	FECHA:
19/11/2020	



Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

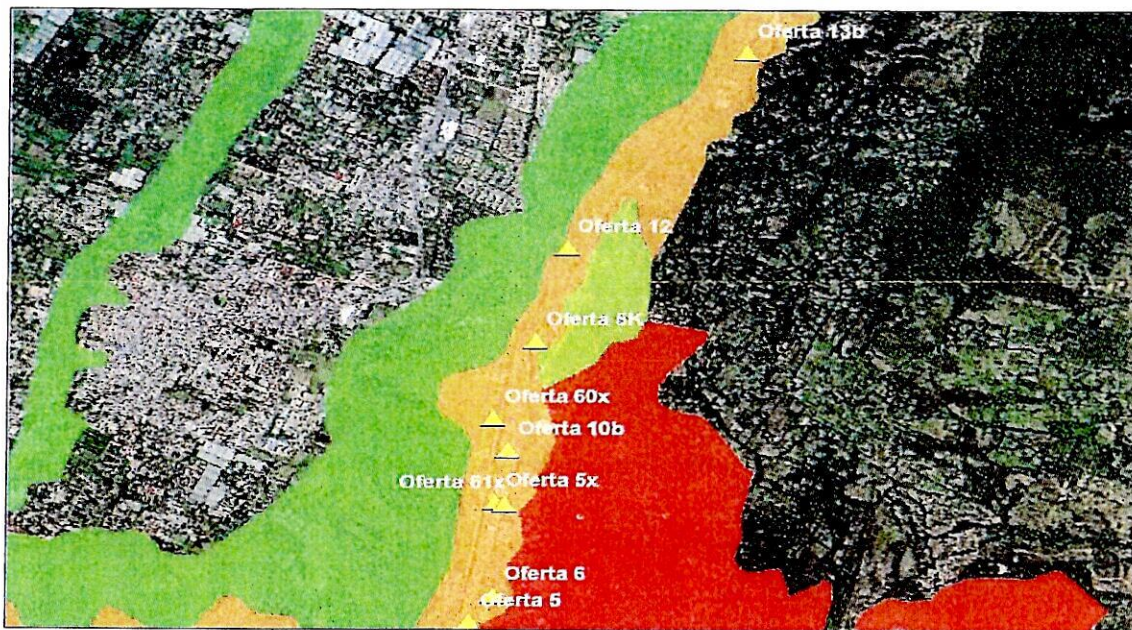
CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-134 A
PLANO OFERTAS GENERAL POR CLASE AGROLÓGICA y NORMA

SIN
CORREGION

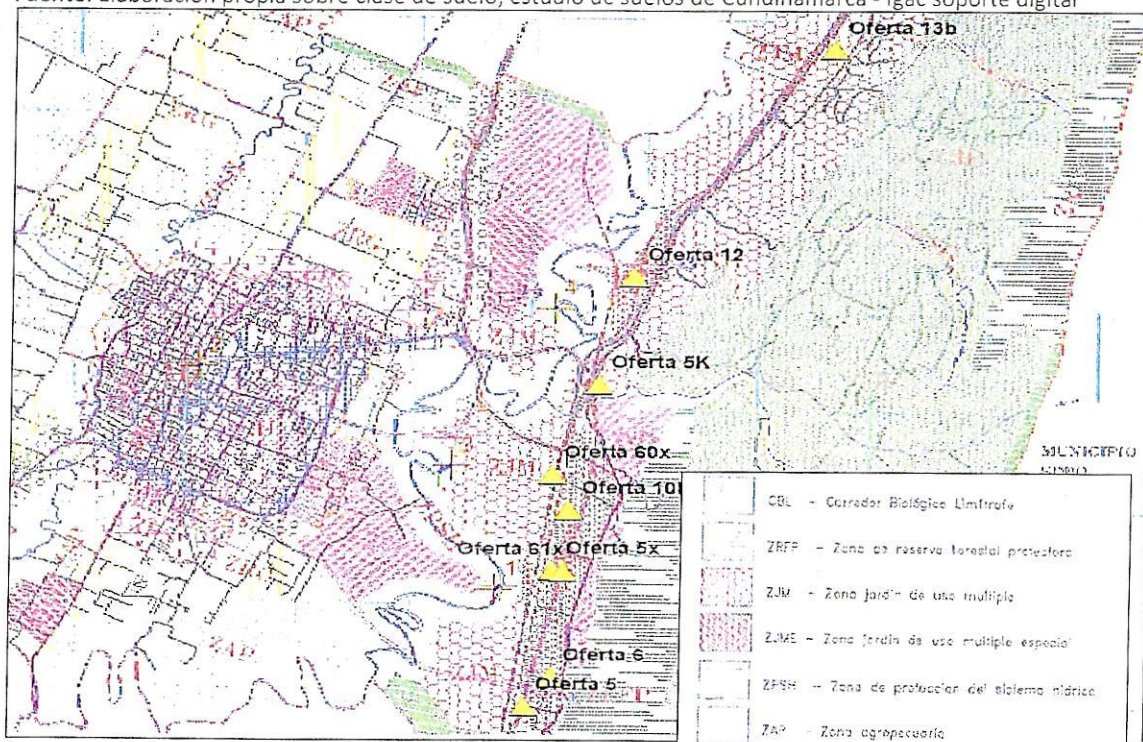
CONSORCIO E.T.S.A. SICA

REVISADO: *[Firma]*

FECHA: 19/11/2020



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"

SECTOR RURAL DEL MUNICIO DE CHIÁ - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOYA D.C. - TORCA.

SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C. - TORCA.

[illegible]

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINE

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORUVE									
NO ORIGIN	ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN N.º DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DIFICIENDO	VALOR ADOPTADO
SK	Biología	30	100	30,00%	3	30,00%	\$ 2.781.308	4452 776	\$ 832.000,00
	Zona Oscura	15	40	37,50%	2	27,64%	\$ 1.170.520	4141 166	\$ 123.000,00

FUENTE: Los costos directos para los estados de conservación.

	%	\$	\$
FUENTE:	Los costos directos para los valores de reposición a nuevo de la Redonda 1000 m ³ se tomaron de la Revista CONSTRUATA, N° 194 y presupuestos específicos.		
	7,600 %	\$ 170,520	\$47,166
			\$121,855

MEIA ARITMETICA	
RESERVAÇÃO ANUAL	\$9.933.754.000
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	\$735.997.000
	7,35%
MÁXIMO	\$10.679.457.000
MÍNIMO	\$9.228.056.000
VALOR ADOPTADO	\$10.000.000.000

BERNARDO BONILLA, PARRA,
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
CAA AVAL 3011588

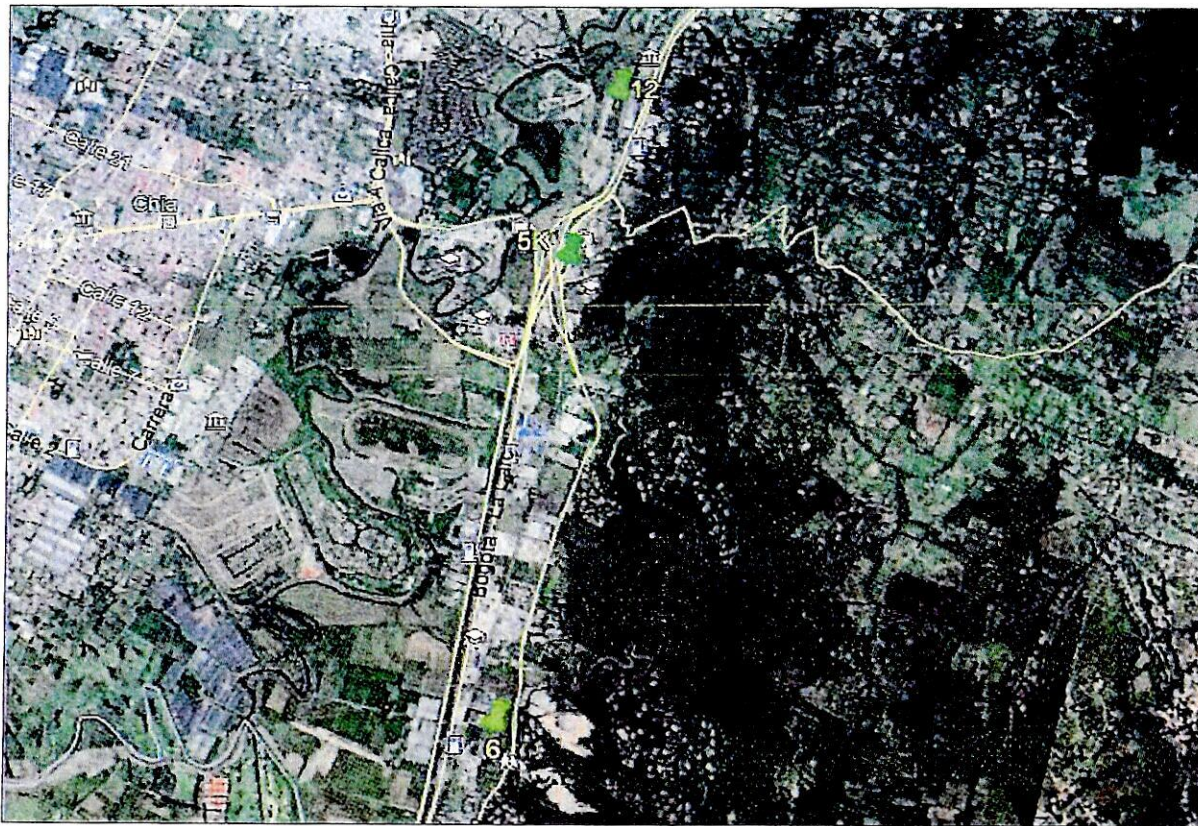
NOTA: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales ubicados en la Vereda Fusca del Municipio de Chibá, los ofertas 5, 5K y 12, se localizan con frente, colindancia o acceso directo desde la Vereda Fusca Central del Norte (7), razón por la cual estas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene así un promedio estadístico de \$725.697.000 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 reduciéndolo, lo que corresponde a \$30.000.000.000 por hectárea.

Jose Ximena Gomez P.
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR
RAA AVAL-52266407

CONSEJO ETSA SGA
REVISADO
FECHA: 19/11/2020

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

CONSOLIDADO E.T.S.A. SICA	REVISADO:	FECHA:
		19/11/2020

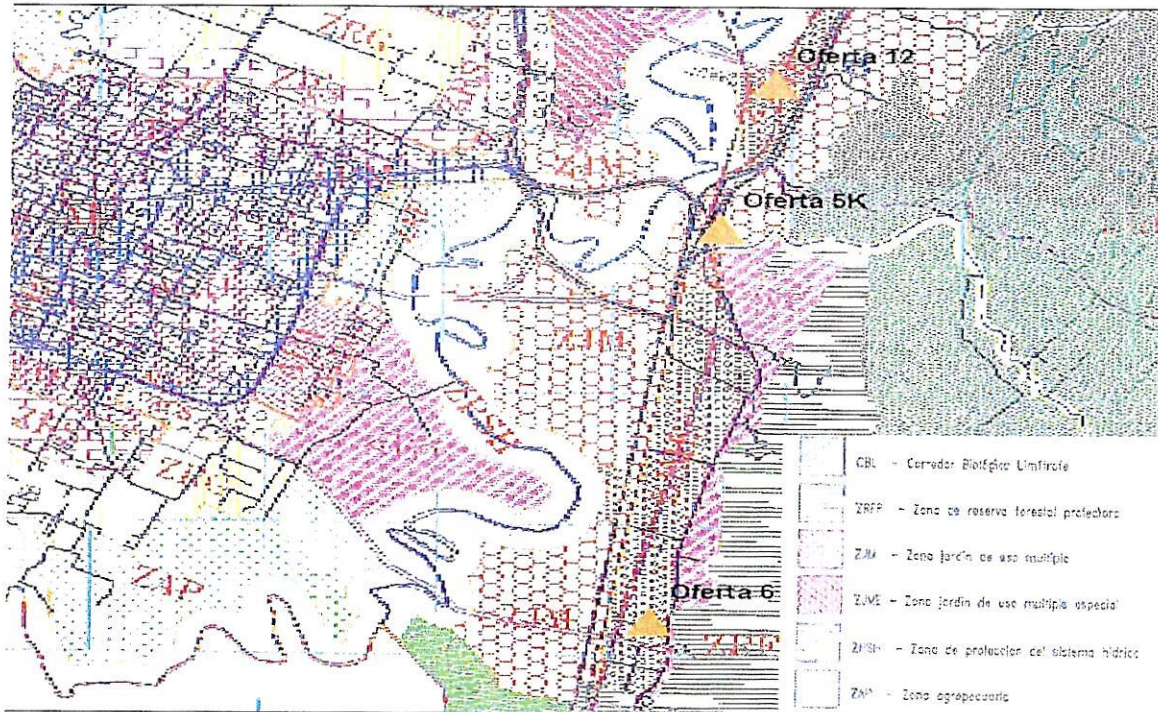


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

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

PREDIO No UF 1 ANB-1-134A

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"

SIN OBJECION

CONSORCIO ETSI-SGA

REVISADO: [Firma]

FECHA: 19/11/2020

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

PRESUPUESTO. M1 - VÍA PAVIMENTADA

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	232,79	m2	Ficha predial
LONGITUD (P 2-3)	39,57	m	Plano predial

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

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR TOTAL	C. 194
Vía pavimentada	39,57	m	\$3.229.117	\$127.776.159,69	Pag. 53

Lo que nos conduce a que al Área Total 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 45,47%, esto es:

\$ 58.094.592,32

TOTAL COSTO DIRECTOS	\$58.094.592,3
----------------------	----------------

		\$58.094.592,32
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$58.094.592,32
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$4.647.567,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$1.742.838,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$1.742.838,00
SUBTOTAL		\$66.227.835,32
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$331.139,22
VALOR ADOPTADO		\$66.558.974,54

VALOR M2	\$285.919,00
----------	--------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
VÍA PAVIMENTADA	20	100	20,00%	1,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
12,02%	\$ 285.919,00	\$ 34.373,75	\$ 251.545,25	\$ 251.546,00

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

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

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

BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
RAA AVAL 3011588

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

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

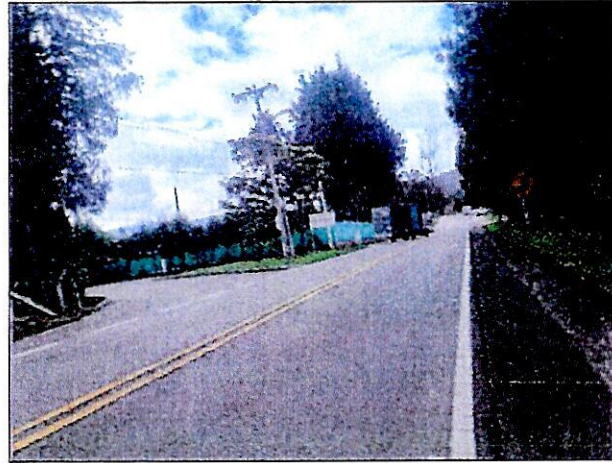


CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

ANB-1-134A

2020



SIN	OBJECION
CONCORDIA SICA	
REVISADO:	FECHA:

CARRETERA CENTRAL DEL NORTE (KR 7)



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA

M1 - VÍA PAVIMENTADA



M1 - VÍA PAVIMENTADA

M1 - VÍA PAVIMENTADA

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>