

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-152		

ACNB-14560-2022

Chía, 28 de febrero de 2022

Señora:

ALICIA TORRES DE NOGUERA.

Dirección: Lote 2 (según FMI).

Email: Franknogueratorres@gmail.com sandranoguera@gmail.com
mauricionoguera@yahoo.es

Vereda Fusca.

Chía – Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-14449-2022** de fecha **11 de febrero de 2022**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-14448-2022** de fecha **11 de febrero de 2022** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-14449-2022** de fecha **11 de febrero de 2022**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio Rural denominado **Lote 2 (según FMI)**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0065-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20558932** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-152**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**”, mediante el correo electrónico Franknogueratorres@gmail.com sandranoguera@gmail.com mauricionoguera@yahoo.es, el día **11 de febrero de 2022** con entrega efectiva el día **11 de febrero de 2022 a las 5:11 p.m.** Asimismo, se remitió mediante correo Certificado Nacional con Guías de Transporte No. **RA357467840CO**, la cual fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado 4-72 el día **16 de febrero de 2022**.

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-152	

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-14449-2022** de fecha **11 de febrero de 2022**.

Que, por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-14449-2022** de fecha **11 de febrero de 2022**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio Rural denominado **Lote 2 (según FMI)**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0065-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20558932** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-152**, 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 julio extensión identificado con la ficha predial No. **ANB-1-152** de fecha 23 de noviembre de 2021, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **SESENTA Y OCHO COMA NOVENTA METROS CUADRADOS (0 Ha 68,90 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K1+421.43 I** y final **K1+426.50 I** la cual hace parte de un predio Rural denominado **Lote 2 (según FMI)**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0065-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20558932** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-152**, 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-14448-2022** de fecha **11 de febrero de 2022**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-14449-2022** de fecha **11 de febrero de 2022**

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-152	

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 02 DE MARZO DE 2022 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 08 DE MARZO DE 2022 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Firmado digitalmente por OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2022.03.01 08:52:02 -05'00'

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

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

	CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN	
	PREDIO ANB-1-152	

ACNB-14448-2022

Chía (Cundinamarca), 11 de febrero de 2022

Señora:

ALICIA TORRES DE NOGUERA.

Dirección: Lote 2 (según FMI).

Email: Franknoqueratorres@gmail.com

sandranoguera@gmail.com mauricionoguera@yahoo.es

Vereda Fusca. *Km 14 Carre 7*

Chía – Cundinamarca.

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

Asunto: Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra del predio **ANB-1-152**.

Respetados señores:

Conforme a lo establecido en los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito citarlo para que se presente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del recibo de la presente comunicación, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono (1) 552 3355, donde la Sociedad Accesos Norte de Bogotá S.A.S., en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, se permitirá notificarle personalmente o en su defecto, a través de representante o apoderado, debidamente acreditado, de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio **ACNB-14449-2022** de fecha **once (11) de febrero de 2022**, por medio del cual se determina la compra de el Predio denominado **Lote 2 (según FMI)**, ubicado en la Vereda Fusca, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0065-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20558932** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-152**, Unidad Funcional 1 - **Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y La Caro (Chía)**.

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

	CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-152	

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

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

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2022.02.11 17:06:23 -05'00'

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

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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-152		

ACNB-14449-2022

Chía (Cundinamarca), 11 de febrero de 2022

Señora:

ALICIA TORRES DE NOGUERA.

Dirección: Lote 2 (según FMI).

Email: Franknoqueratorres@gmail.com

sandranoguera@gmail.com mauricionoguera@yahoo.es

Vereda Fusca.

Chía – Cundinamarca.

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

Asunto: Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **Lote 2 (según FMI)**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0065-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20558932** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-152**, 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 Orosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-152	

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-1-152**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida es de **SESENTA Y OCHO COMA NOVENTA METROS CUADRADOS (0 Ha 68,90 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K1+421.43 I** y final **K1+426.50 I** la cual hace parte de un predio Rural denominado **Lote 2 (según FMI)**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0065-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20558932** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-152**, 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 **SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$68.900.000,00) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA PREDIO No. ANB-1-152 2021 CPR-097**, de fecha **13 de diciembre de 2021**.

14 RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0.006890	\$ 10,000,000,000	\$ 68,900,000.00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 68,900,000.00

SON: SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL 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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-152		

cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (\$1.442.993,48) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

- i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (\$1.442.993,48) 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	\$68,900,000.00
NOTARIADO	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24, Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ÍTEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N°0536 de 2021)	\$20,400.00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resoluciones N°536 y 545 de febrero de 2021, actos con cuantía)	\$206,700.00
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 536 de Febrero de 2021, valor por Unidad doble cara \$3.900)	\$117,000.00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$351,000.00
I.V.A. (19%)	\$132,069.00
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 536 de Febrero 2021). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14,000.00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$841,169.00
REGISTRO (Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	
Porcentaje aplicable	50%
ÍTEM	VALOR
Decreto 1785 de 2020 Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal de 2021	\$ 908,526.00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 217,724.00
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 10,800.00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 17,000.00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 344,500.00
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 990,024.00
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 11,800.48
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 1,442,993.48

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.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-152		

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 **23 de julio de 2021**, el propietario del predio que se requiere es la señora **ALICIA TORRES DE NOGUERA** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.200.430.

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicaciones identificadas bajo consecutivos 5143.013ANI-OP-024-2022 del 05 de enero de 2022 y 5143.013ANI-OP-0231-2022 del 10 de febrero de 2022.

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **301 3377964**, donde serán atendidos por **DANIELA YOSSA GARZÓN**, correo electrónico d.yossa@accenorte.co, Abogada Predial.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS**

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2022.02.15 09:54:04
-05'00'

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

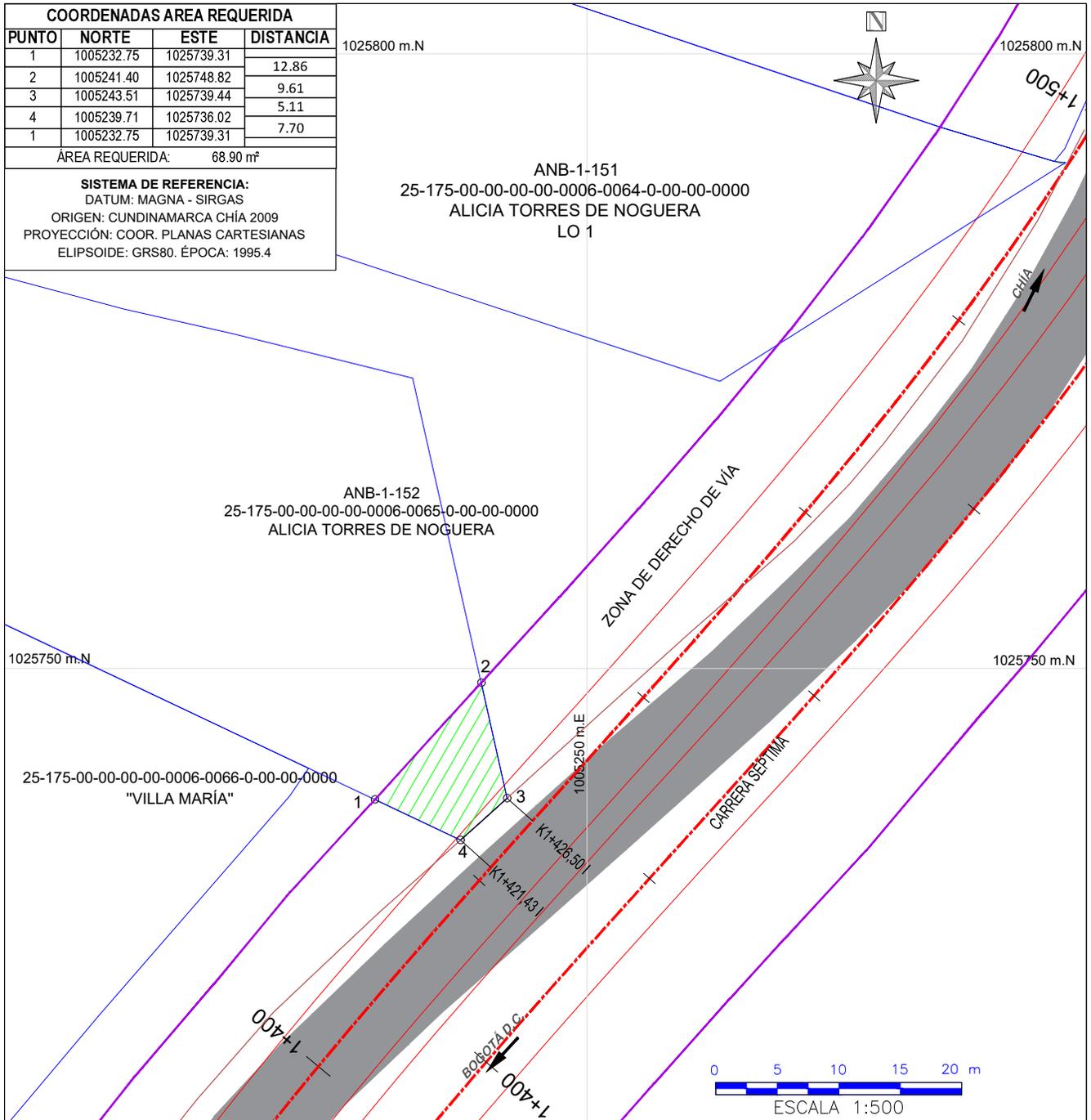
Proyectó: DYG – Abogada Predial.

Revisó y aprobó: MFFT- Coordinadora Jurídica.

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

Copia: Archivo

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1005232.75	1025739.31	12.86
2	1005241.40	1025748.82	
3	1005243.51	1025739.44	9.61
4	1005239.71	1025736.02	5.11
1	1005232.75	1025739.31	7.70
ÁREA REQUERIDA:			68.90 m ²
SISTEMA DE REFERENCIA:			
DATUM: MAGNA - SIRGAS			
ORIGEN: CUNDINAMARCA CHÍA 2009			
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



DISEÑO Y CALCULÓ:
LUIS ORLANDO VÁSQUEZ HURTADO
M.P. 01-15889 CPNT

PROPIETARIO:
ALICIA TORRES DE NOGUERA

CONVENCIONES	
CALZADA VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUÍDA 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 SOBANTE:	ÁREA CONSTRUÍDA:
0 Ha 1840,00 m ²	0 Ha 68,90 m ²	0 Ha 0,000,00 m ²	0 Ha 1.771,10 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.:
23-07-2021

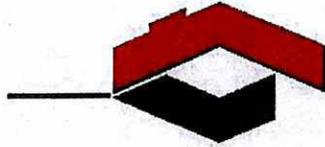
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
1

SECTOR:
CARRERA SÉPTIMA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
25-175-00-00-00-00-0006-0065-0-00-00-0000

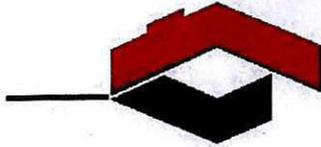
FICHA GRÁFICA No.,
ANB-1-152



Cámara de la Propiedad Raíz

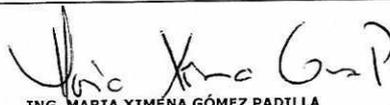
Lonja Inmobiliaria

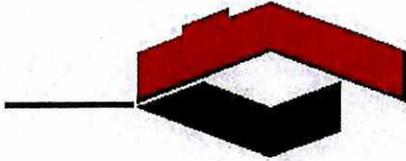
INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-1-152	2021	CPR-097
FECHA	:	13 de diciembre de 2021	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	CARRERA SÉPTIMA - LA CARO	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	:	ALICIA TORRES DE NOGUERA	
Dirección	:	LOTE 2	
Abscisa área requerida	:	Abscisa inicial: K1 + 421,43 Abscisa final: K1 + 426,50 I	
Matrícula Inmobiliaria	:	50N-20558932	
Fecha Visita	:	1 de diciembre de 2021	
Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA ING. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA RAA AVAL - 52268407	
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN			
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver artículo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C-1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.).			
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
AVALÚO TOTAL			\$68,900,000.00
NOTARIADO			
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)			
ÍTEM		VALOR	
Porcentaje		100%	
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N°0536 de 2021)			\$20,400.00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resoluciones N°536 y 545 de febrero de 2021, actos con cuantía)			\$206,700.00
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 536 de Febrero de 2021, valor por Unidad doble cara \$3.900)			\$117,000.00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)			\$351,000.00
I.V.A. (19%)			\$132,069.00
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 536 de Febrero 2021). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.			\$14,000.00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL			\$841,169.00
REGISTRO (Resolución No. 02436 del 19/03/2021)			
Porcentaje aplicable		50%	
ÍTEM		VALOR	
Decreto 1785 de 2020 Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal de 2021	\$		908,526.00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$		217,724.00
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$		10,800.00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$		17,000.00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$		344,500.00
SUBTOTAL REGISTRO	\$		590,024.00
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$		11,800.48
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$		1,442,993.48



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-1-152	2021	CPR-097
OBSERVACIONES:			
a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 536 de febrero de 2021, y la Resolución N° 02436 de marzo 19 de 2021. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2021 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$20.400,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$30.900,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$37.200,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$50.900,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$60.000,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$68.100.00.			
c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno y construcciones objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2021, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.			
f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.			
h. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
2. IMPUESTO PREDIAL			
CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 0.00	0%	\$ 0.00
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			\$ 0.00
OBSERVACIONES:			
a. Este concepto se reconocerá para la adquisición total del predio a partir de la fecha en que el propietario realice la entrega real y material del inmueble a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, de forma proporcional de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N°0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento.			
TOTAL DAÑO EMERGENTE			\$ 1,442,993.48
SON: UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS MCTE.			
			
ING. MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA PROFESIONAL AVALUADOR RAA AVAL-52268407			
GLORIA YAMILÉ BONILLA CHAUVEZ Firmado digitalmente por GLORIA YAMILÉ BONILLA CHAUVEZ Fecha: 2022.02.11 10:52:42 +05'00'			
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ PRESIDENTE		BERNARDO BONILLA PARRA VICEPRESIDENTE	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-152

2021

CPR-097

1. INFORMACIÓN GENERAL

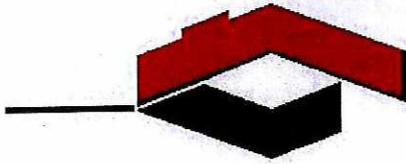
- 1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S
1.2 Tipo del inmueble : Lote en suelo rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

1.3.1 Propósito del avalúo :

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

1.4 Marco normativo

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

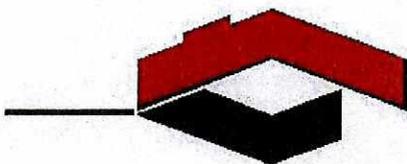
PREDIO No. ANB-1-152 2021 CPR-097

1.5 Departamento : Cundinamarca
1.6 Municipio : Chía
1.7 Vereda o corregimiento : Fusca
1.8 Dirección del inmueble : LOTE 2
1.9 Abscisas área requerida : Abscisa inicial: K1 + 421,43 I Abscisa final: K1 + 426,50 I
1.10 Uso actual del inmueble : Residencial
1.11 Zona de uso del suelo por norma : Zona Jardín de Uso Múltiple Especial - ZJME
1.12 Información catastral : Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00-0006-0065-0-00-00-0000
Área terreno: 0 Ha 1948 m2
Área construida: 161 m2
1.13 Fecha de visita al predio : 1 de diciembre de 2021
1.14 Fecha del informe de avalúo : 13 de diciembre 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. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 060
RAA AVAL-52268407

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

- a. Concepto de norma urbanística: : D.O.T.P. 1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019.
: Expedidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
- b. Certificado de Tradición y Libertad: : 50N - 20558932 con fecha de dieciocho (18) de noviembre (11) del dos mil veintiuno (2021) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de la Zona Norte de la ciudad de Bogotá D.C.
- c. Sentencia : Sentencia - Declaración Judicial de Pertenencia del 27 de Junio de 2008, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.



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

PREDIO No. ANB-1-152 2021 CPR-097

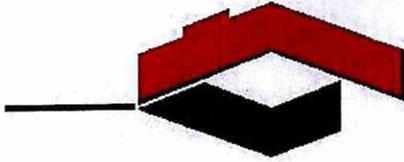
- d. Estudio de títulos : con fecha veintitrés (23) de julio (07) de dos mil veintiuno (2021)
- e. Ficha predial: : con fecha veintitrés (23) de julio (07) de dos mil veintiuno (2021)
- f. Inventario predial: : con fecha veintitrés (23) de julio (07) de dos mil veintiuno (2021)
- g. Plano predial: : con fecha veintitrés (23) de julio (07) de dos mil veintiuno (2021)
- h. Certificado Catastral
- i. Registro 1 y 2 del predio
- j. Consulta Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- j. Archivo de registro fotográfico del predio
- k. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietario : ALICIA TORRES DE NOGUERA
- 3.2 Título de adquisición : Sentencia - Declaración Judicial de Pertenencia del 27 de Junio de 2008, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.
- 3.3 Matrícula(s) inmobiliaria(s) : 50N-20558932
El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El inmueble no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.
- 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 DC.
- Por el occidente :con la vereda Bojacá del mismo municipio.



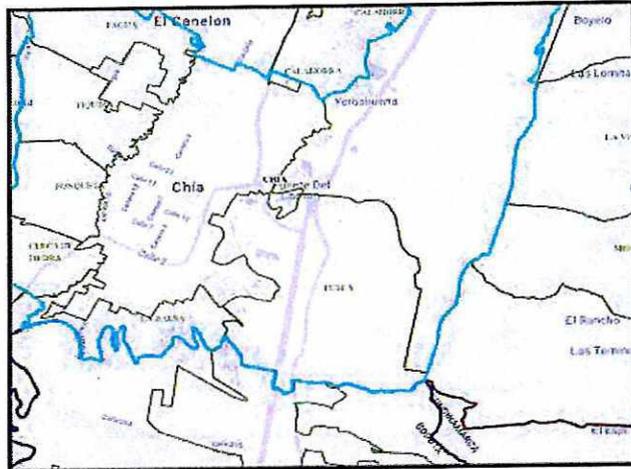
Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No. ANB-1-152 2021 CPR-097



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, 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.

4.3 Topografía

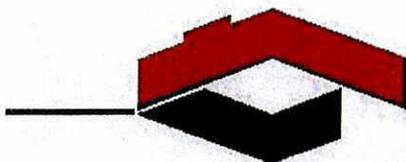
Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre 0% y el 7% plana.

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.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

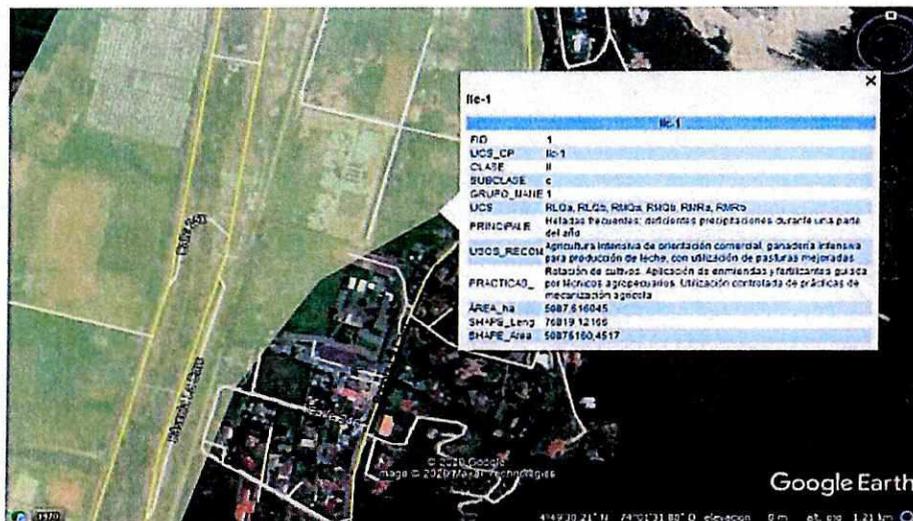
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-152

2021

CPR-097

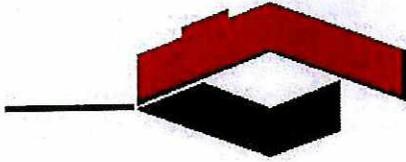


Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

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

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

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-1-152

2021

CPR-097

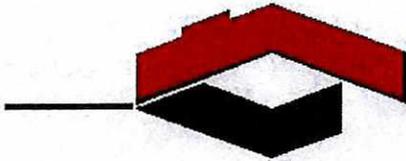
Los suelos de la Subclase Iic1, son bien drenados en la mayor parte de los casos, profundos a muy profundos, de texturas moderadamente finas, fertilidad moderada a alta y ligera a moderadamente ácidos. El mayor limitante para el uso de estas tierras es la frecuente ocurrencia de heladas que ocasiona 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**

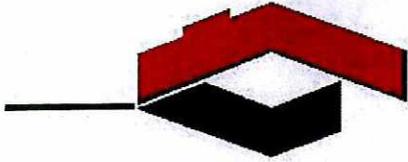
PREDIO No.

ANB-1-152

2021

CPR-097

- 4.6 Servicios públicos : El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público. La vereda de Fusca no cuentan con sistema de alcantarillado residual, por lo cual el manejo se realiza con pozo séptico.
- 4.7 Servicios comunales : Algunos condominios de la zona conducen sus aguas residuales a plantas de tratamiento de carácter privado, igualmente el desarrollo del sistema de alcantarillado y tratamiento lo deben efectuar los propietarios de los inmuebles.
- 4.8 Vías de acceso y transporte : La zona donde se localiza el predio objeto de avalúo cuenta con cercanía a zonas de alto reconocimiento como la Clínica de la Sabana y demás servicios comunales con los cuales cuenta el municipio de Chía.
- 4.9 Nivel socioeconómico : La zona cuenta con las siguientes vías de acceso que permiten facilidad de desplazamiento a los diferentes puntos cardinales de la región, entre ellas:
- La Carretera Central del Norte (Kr 7) vía de un carril de doble sentido en buen estado de conservación.
- La conexión Bogotá - La Caro (Autopista Norte) vía de múltiples carriles en ambos sentidos, en excelente estado de conservación.
- Vías internas de la vereda fusca que comunican la conexión Bogotá - La Caro (Autopista norte) con la Carretera Central del norte (Kr 7), vías de un solo carril, carreteables y en regular estado de conservación.
- 4.10 Situación de orden público : El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá - La Caro (Autopista Norte).
- 4.11 Perspectivas de valorización : De acuerdo con el tipo de establecimientos de uso mixto presentes en la zona, así como la calidad arquitectónica de los conjuntos residenciales en la zona, el nivel socio-económico del mismo se considera medio- alto y alto.
- 4.12 Situación de orden público : En el momento de la visita técnica de inspección no se evidenciaron problemas de inseguridad o alteración del orden público, adicionalmente, diversos predios cuentan con seguridad privada.
- 4.13 Perspectivas de valorización : En el presente estudio valuatorio no se tienen en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dado la consolidación de industria, el mejoramiento vial de la conexión Bogotá - La Caro y la futura ampliación de la Kr 7, se presumen condiciones favorables de valorización.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-152

2021

CPR-097

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

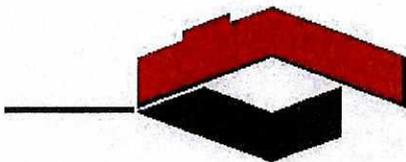
A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende el inmueble en estudio. Es importante mencionar que en el momento se encuentra suspendido el Acuerdo No 100 de 2016, por medio de la cual se adopta la revisión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

- Clase de suelo: Rural
- Zona de Uso del suelo del área requerida: ZONA JARDÍN DE USO MÚLTIPLE ESPECIAL (ZJME)
- 5.1 Usos permitidos según artículo 219, Acuerdo No 17 de 2000 (localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.)
- Uso principal: Agropecuarias y forestales.
- Usos compatibles: Actividades deportivas, recreativas y turísticas, usos institucionales y culturales, comercial I y II, industrial I.
- Usos condicionados: Todas las instituciones que complementen el uso principal - bodegas - zona de parqueos, industrial tipo II, comercial clase III, estaciones de servicio, centros de convenciones.
- Usos prohibidos: Industrial de tipo III, planta para fábricas de asfalto, actividades extractivas, fábrica de ladrillos, vivienda.
- 5.2 Edificabilidad
- Densidad máxima: No se especifica.
- Área mínima de lote: 1 Ha
- Cesiones:
- Cesión tipo A (Art 194.3) 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
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 el superior para predios grandes...



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

PREDIO No.

ANB-1-152

2021

CPR-097

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:

Cuadro No. 5 Artículo 197.

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...**

Estacionamientos:

Cuadro No. 3 Artículo 83.

Cerramiento lateral y posterior:

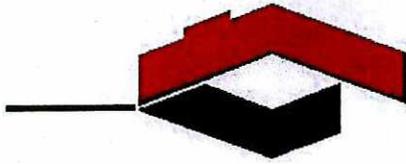
De 2,50 con 50% de transparencia; frontal 80% de transparencia con tratamiento vegetal.

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 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.



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-1-152 2021 CPR-097

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 sólidos. Sanitarios: las empresas deberán contar con abastecimiento de agua potable y sistemas propios de tratamiento aguas servidas. Plan de manejo de residuos sólidos. Plan de seguridad industrial. Licencia ambiental de acuerdo a las norma vigente.

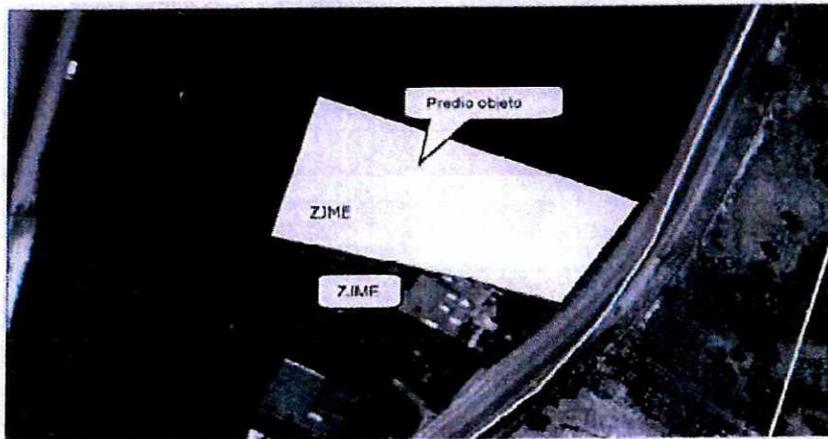
Los proyectos presentados sobre ésta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes ambientales, plantas de borde, arbustos, arboles combinados armónicamente con zonas duras, construcciones y e mobiliario complementario ante la oficina de planeación.

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 ciclovia. Se dejará independientemente de la zona de desaceleración una franja de siete metros para ciclovia.

5.3 Afectaciones:

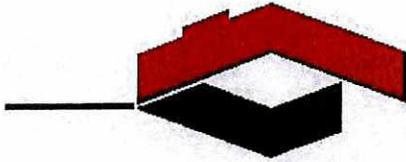
No tiene inscritas en el folio de matricula inmobiliaria.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



Fuente: Concepto de Norma Urbanística No.1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019.

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



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-1-152

2021

CPR-097

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación : Lote que se localiza en la vereda Fusca del municipio de Chía, a la margen izquierda de la vía Carrera séptima.

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 : 0.184000 ha
6.2.2 Área requerida : 0.006890 ha
6.2.3 Área remanente : 0.000000 ha
6.2.4 Área total requerida : 0.006890 ha
6.2.5 Área sobrante : 0.177110 ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-152 suministrada

6.3 Linderos

6.3.1 Linderos (área requerida) : Norte: En 9,61 m., con zona de derecho de vía (P2-P3)
Sur: En 7,70 m., con zona de derecho de vía (P4-P1)
Oriente: En 5,11 m., con Carrera Séptima (P3-P4)
Occidente: En 12,86 m., con mismo propietario (Área Sobrante) (P1-P2)

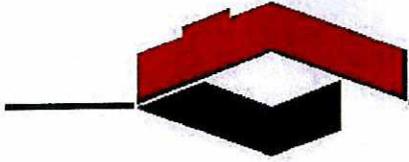
Fuente: Ficha Predial ANB-1-152 suministrada

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 500 mts 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.



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-1-152 2021 CPR-097

6.6 Unidad fisiográfica	:	Presente un Paisaje montañoso, clima frío, que generan zonas húmedas, ligeramente húmedas, con índices hídricos (IHT) de 60 a 100. Esta unidad fisiográfica está comprendida entre 2.500 y 2.800 m.s.n.m., con temperaturas entre 8 y 14 °C. Se encuentran relieves ondulados y fuertemente ondulados, quebrados y escarpados. Para el área específica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 7% .
6.7 Frente sobre vías	:	El predio cuenta con frente inmediato sobre la Carretera Central del Norte (Kr 7)
6.8 Clima	:	Frío, temperatura promedio 14° C.
6.9 Recursos hídricos sobre la zona requerida	:	No Presenta.
6.10 Sistema de riego	:	No presenta sobre el área requerida.
6.11 Actividad económica del predio	:	Residencial
6.12 Topografía de la zona requerida	:	Presenta una topografía ligeramente plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES	
7.1.1 CONSTRUCCIÓN C1	: No hay
7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS	: No hay
7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES	
7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES	No hay

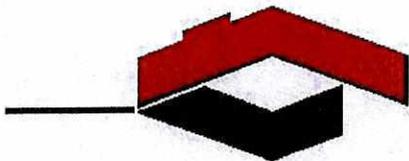
8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

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

Para adoptar el valor de las construcciones y/o anexos constructivos dentro de los predio se empleó el método de Costos de Reposición, por medio de verificar 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.



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-1-152

2021

CPR-097

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 ocho (8) 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:

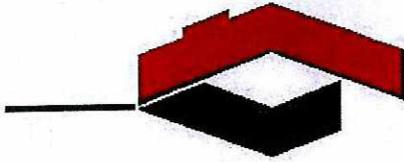
1. Normativa: como criterio que define la posibilidad de mayor aprovechamiento del predio de acuerdo con los estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, dicha variable permite identificar las potencialidades del predio no solamente en usos permitidos sino en su máxima edificabilidad.

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:



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-1-152 2021 CPR-097

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, siete (7) ofertas son comparativas desde el punto de vista de la norma de uso del suelo. La oferta 2N se ubica en el municipio de Sopo el cual se asiga una norma de uso diferenciable con diferentes índices de ocupación y construcción, por lo cual es excluido del estudio. (Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario general).

Análisis del Estudio de mercado por clase agrológica:

Se analiza cada una de las ocho (8) 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, y 10b, 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.

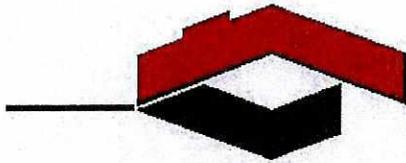
Análisis del Estudio de mercado por área:

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 por área:

Verificados los datos de mercado, por ubicación, topografía, norma urbanística, disponibilidad de servicios públicos, las ofertas identificadas como 6, 6A, 1N y 3N, 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, 6A, 1N y 3N 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.



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-1-152

2021

CPR-097

10. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

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

Promedio aritmético	9,939,389,775
Desviación estándar	647,896,941
Coefficiente de variación	6.52%
Límite superior	10,587,286,716
Límite inferior	9,291,492,833
Valor adoptado	10,000,000,000

Obteniendo así un promedio estadístico de \$9.939.389.775 por Hectárea, una desviación estándar de \$647.896.941 y un coeficiente de variación de 6,52%, 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).

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

NA.

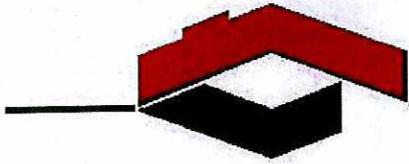
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

NA.

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. 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.



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-1-152 2021 CPR-097

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

8. La cerca frontal no será tenida en cuenta, ya que será restituida por la obra, de acuerdo con la ficha predial suministrada.

14 RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0.006890	\$ 10,000,000,000	\$ 68,900,000.00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 68,900,000.00

SON: SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE.

15 ANEXOS (DATOS RELACIONADOS CON LOS CÁLCULOS DE VALORES)

Como evidencia de la visita, se adjunta seis (6) fotografías

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

16 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente se declara que:

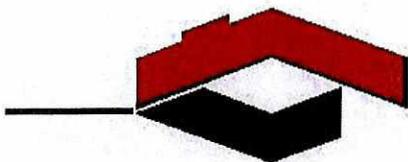
Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

El presente avalúo se desarrolla con base en la ficha predial suministrada para el predio objeto de avalúo debidamente firmada por el profesional competente, el presente evaluador libra responsabilidad por cualquier inclusión/ exclusión/ omisión de construcciones/mejoras así como de las cantidades unitarias objeto de avalúo.

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

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-152

2021

CPR-097

17 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

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

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

**ING. MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
PROFESIONAL AVALUADOR
RAA AVAL-52268407**

GLORIA YAMILE Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILE BONILLA CHAUVEZ
BONILLA CHAUVEZ Fecha: 2022.02.11 10:53:17 -05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE**

**BERNARDO BONILLA PARRA
VICEPRESIDENTE**

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO VIAL CONCESIONARIO ACCENORTE UNIDAD FUNCIONAL 4 CARREERA 7 SÉPTIMA
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO GENERAL.
SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIÁ - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ 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	Usado	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES				CULTIVOS/ZONA PROTECCIÓN			TIERRENO ÁREA HA		Norma	Clase Agrícola	Localización para el vial	Descripción	Registro Fotográfico	Link
											Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total	Área HA	Valor HA						
5	Rural	Chiá vereda Fusca	Lote	Internet	313261922 - (311) 6254503 (vendedor Carlos Martínez)	Castañeros y Gómez Asociados	\$17,600,000,000	14.77%	\$15,000,000,000	30/11/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	0	0.8000	\$16,750,000,000	Z3ME	II	Sobre Autopista Norte	Excelente lote, ubicado sobre la autopista norte uso comercial e institucional. (comisión de venta 3%)		https://www.bonilla.com.co/vereda-fusca-5	
5c	Rural	Chiá vereda Fusca	Lote	Internet	313261922 - (311) 6254503 (vendedor Carlos Martínez)	Castañeros y Gómez Asociados	\$107,095,000,000	14.26%	\$91,860,000,000	30/11/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	0	5.0998	\$10,000,705,910	Z3ME	II	Sobre Autopista Norte	Excelente ubicación sobre la autopista norte uso comercial e institucional. (comisión de venta 3%)		https://www.bonilla.com.co/vereda-fusca-5c	
6	Rural	Chiá vereda Fusca	Lote	Internet	3123372511	Invervals	\$2,086,100,000	8.70%	\$1,904,700,000	02/12/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	0	0.1814	\$10,500,000,000	Z3ME	II	Con ingreso desde la Rv 7 diagonal al colegio Rochester y contiguo al colegio María Angélica y Fontán Capital	PARA VENTA LOTE DE 3.591 M2 VEREDA FUSCA CERCA A PEÑE NORTE BOGOTÁ. Lote plano ubicado en el sector La Caro, entre la carrera 7a y la autopista del municipio de Chiá, al oeste tiene de frente 51, 70 mts y de fondo 70, 40 mts, dividido en dos lotes de terreno, así: LOTE 1: con un área de 1,776, 63 metros cuadrados y LOTE 2: con una área de 1,814, 10 metros cuadrados, con frentes de 25, 60 metros y largos de 70, 50 metros aproximadamente cada uno, con opción de comprar todo el predio o uno de los lotes. Negociable.		https://www.bonilla.com.co/vereda-fusca-6	
6A	Rural	Chiá vereda Fusca	Lote	Internet	3123372511	Invervals	\$2,042,400,000	8.70%	\$1,859,800,000	02/12/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	0	0.1776	\$10,500,000,000	Z3ME	II	Con ingreso desde la Rv 7 diagonal al colegio Rochester y contiguo al colegio María Angélica y Fontán Capital	PARA VENTA LOTE DE 3.591 M2 VEREDA FUSCA CERCA A PEÑE NORTE BOGOTÁ. Lote plano ubicado en el sector La Caro, entre la carrera 7a y la autopista del municipio de Chiá, al oeste tiene de frente 51, 70 mts y de fondo 70, 40 mts, dividido en dos lotes de terreno, así: LOTE 1: con un área de 1,776, 63 metros cuadrados y LOTE 2: con una área de 1,814, 10 metros cuadrados, con frentes de 25, 60 metros y largos de 70, 50 metros aproximadamente cada uno, con opción de comprar todo el predio o uno de los lotes. Negociable.		https://www.bonilla.com.co/vereda-fusca-6a	
10b	Rural	Chiá	Botega	Internet	3016967682	CBRE Colombia SAS	\$32,000,000,000	12.50%	\$28,000,000,000	30/11/2021	5285	N/A	\$1,020,000,000	\$5,790,700,000	0	0	0	1.6429	\$13,781,823,609	Z3H	II	Costado oriental de la Autopista	El inmueble está compuesto por una zona de oficinas y de almacenamiento con más de 80 mts de frente sobre la Autopista Norte. Al contar con vías laterales es un predio ideal para el uso que estaba dispuesto o para un restaurante utilizando las construcciones existentes. Ubicado en el costado oriental de la Autopista Norte, después del paso Andes, se caracteriza por presentar un mix entre usos comerciales e institucionales con preponderancia al comercio		https://www.bonilla.com.co/vereda-fusca-10b
1N	Rural	Chiá	Lote	Internet	3108529218	Inmobiliaria Romero Servino	\$17,000,000,000	5.88%	\$16,000,000,000	30/11/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	0	1.7000	\$9,411,764,708	Z3H	II	Frente sobre la Autopista norte (se encuentra entre Juan De los Rios y Arenal)	Magnifico lote ubicado sobre la autopista norte, uso comercial, vivienda y educativo 163-2311. Disponibilidad del terreno es sobre el costado oriental de la autopista norte.		https://www.bonilla.com.co/vereda-fusca-1n	
2N	Rural	Sopó	Lote	Internet	3204298348	ERNESTO PRECIADO	\$10,000,000,000	5.60%	\$9,500,000,000	30/11/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	0	1.0000	\$9,500,000,000	Z3H	II	Frente sobre la Autopista norte, costado occidental.	Vendo lote de 1.000 m2, sobre autopista norte con uso comercial de servicios e institucionales. Ubicado por el costado occidental. Ideal para viviendas, parques, colegios, hoteles, restaurantes, centro comercial, estación de servicios etc. Tiene 85 metros de frente sobre autopista, altura permitida hasta 3 pisos.		https://www.bonilla.com.co/vereda-fusca-2n	
3N	Rural	Chiá	Lote	Internet	57-320180586	Gladys Díaz	\$10,700,000,000	6.54%	\$10,000,000,000	30/11/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	0	1.0700	\$9,345,794,393	Z3H	II	Frente sobre la Autopista norte, costado occidental.	Sobre Corredor vial Autopista Norte (kilómetro 13, excelente lote en venta por 10,700 m2 sobre autopista (Industrial, comercial y vivienda) Agua y Luz Corredor vial de la Autopista.		https://www.bonilla.com.co/vereda-fusca-3n	

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE

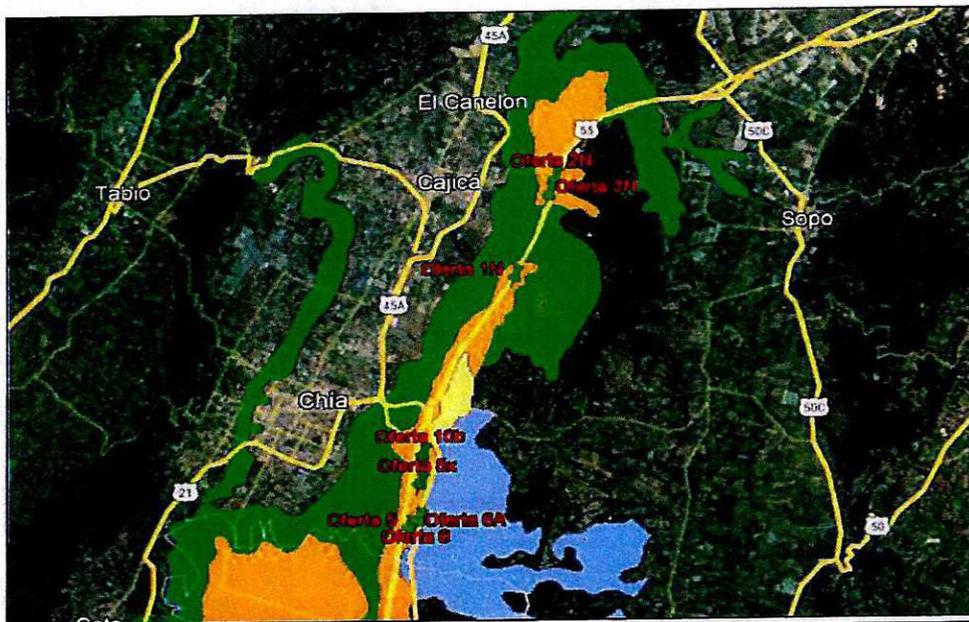
Maria Ximena Gomez P
ING. MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALIADOR
RAA AVAL-52268407

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-152
ESQUEMA DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

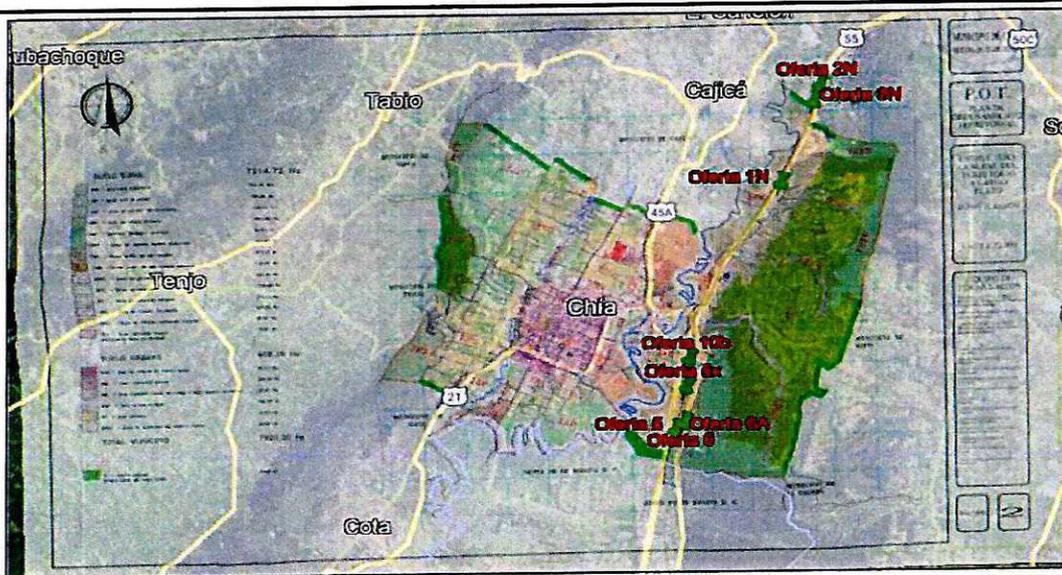


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-152
 PLANO OFERTAS GENERAL - POR CLASE AGROLÓGICA y NORMA**



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



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

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO VIAL CONCESIONARIO ACCENORTE UNIDAD FUNCIONAL 1 CARRERA 7 SÉPTIMA
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO - ESPECÍFICO
SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA - VEREDA FUSCA.

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	Sueldo	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES			CULTIVOS/ZONA PROTECCIÓN		TERRENO AREA HA		Norma	Clase Agrofitica	Localización por el vial	Descripción	Registro Fotográfico	Link	
											Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total							Área HA
6	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	313377511	Inversal	\$2,066,100,000	8.70%	\$1,904,700,000	03/12/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	\$0	0	0.1814	\$10,500,000,000	ZJHE	II	Con ingreso desde la Kr 7 diagonal al colegio Rochester y Fontan Capital		https://www.bancomercantil.com.co/valor/comercial/1311
6A	Rural	Chía vereda Fusca	Lote	Internet	313377511	Inversal	\$2,042,400,000	8.70%	\$1,864,800,000	02/12/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	\$0	0	0.1776	\$10,500,000,000	ZJHE	II	Con ingreso desde la Kr 7 diagonal al colegio Rochester y Fontan Capital		https://www.bancomercantil.com.co/valor/comercial/1311
1N	Rural	Chía	Lote	Internet	3108529218	Inmobiliaria Romano Sarango	\$17,000,000,000	5.88%	\$16,000,000,000	30/11/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	\$0	0	1.7000	\$9,411,784,708	ZJH	II	Frete sobre la Autopista norte (se encuentra entre Pion Doré y Automel)		https://www.bancomercantil.com.co/valor/comercial/1311
3N	Rural	Chía	Lote	Internet	57-3293180586	Gladys Diaz	\$10,700,000,000	6.54%	\$10,000,000,000	30/11/2021	0	N/A	\$0.00	\$0	0	\$0	0	1.0700	\$9,345,794,393	ZJH	II	Frete sobre la Autopista norte, costado occidental		https://www.bancomercantil.com.co/valor/comercial/1311

MEZCLA ARITMÉTICA	\$9,939,389,775
DEVIACIÓN ESTÁNDAR	6847,896,841
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.72%
MÁXIMO	\$10,587,286,716
MÍNIMO	\$9,391,492,833
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1.732
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, 6A, 1N y 3N, se localizan con frente, colindancia o acceso desde la Carretera Central del Norte (Kr 7), presentan la misma norma de uso del suelo, similares condiciones agrofiticas, disponibilidad de servicios básicos, razones por la cuales éstas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene así un promedio estadístico de \$ 9.939.389.775 por Hectárea, una desviación estándar de \$ 6.847.896.841 y un coeficiente de variación de 6,52%. 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 (\$1,000,000/m²).

GLORIA YAMILE Firmado digitalmente por GLORIA
 BONILLA CHAUVEZ YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2022.02.11 10:53:58 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 PRESIDENTE

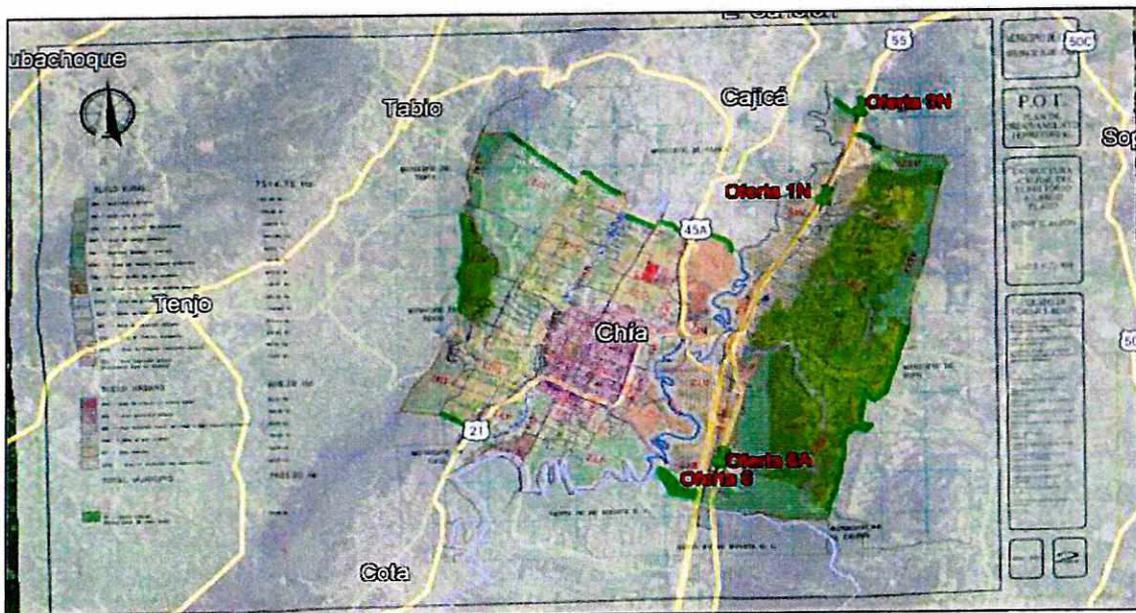
ING. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 AVALUADOR CPR 060
 RAA AVAL - 52268407

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-152
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**



Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

PLANO OFERTAS ESPECÍFICAS POR NORMA DE USO DEL SUELO



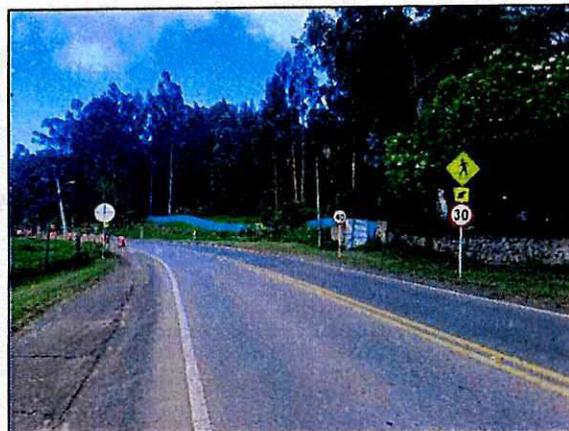
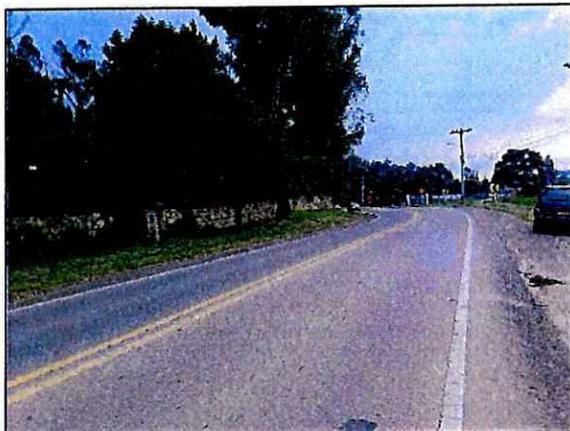
Fuente: Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca"

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

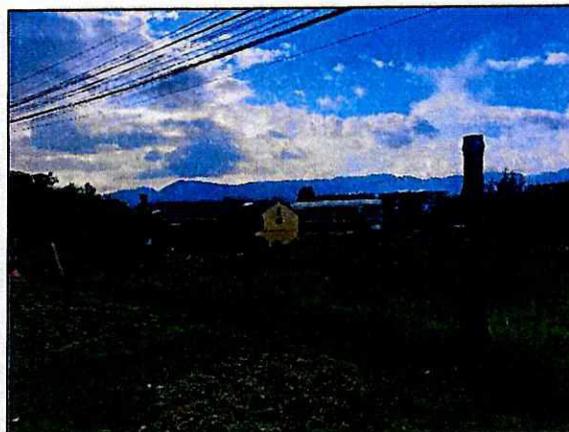
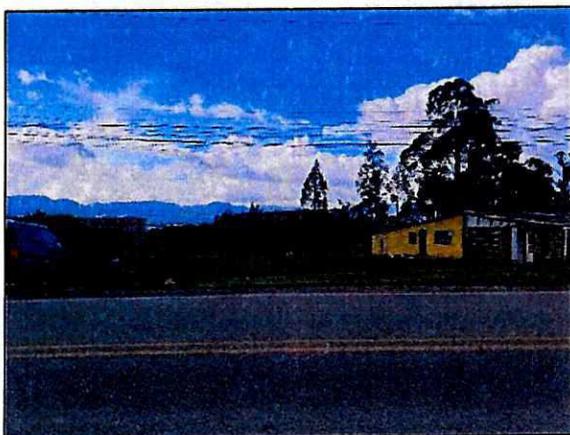
FICHA PREDIAL:

ANB-1-152

2021



CARRETERA CENTRAL DEL NORTE (KR 7)



VISTA FRONTAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

- Ley 9 de 1989: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1565665>
- Ley 388 de 1997: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1659295>
- Ley 1682 de 2013: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1686323>
- Ley 1742 de 2014: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1687510>
- Ley 1882 de 2018: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30034454>