

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-163		

ACNB-14365-2022

Chía 02 de febrero de 2022

Señores:

CRISTINA ORTEGA NIETO.
LUIS MIGUEL ORTEGA NIETO.
MARIA TERESA ORTEGA NIETO.
CRISTINA ORTEGA NIETO.
JUAN CARLOS ORTEGA NIETO.
LUIS MIGUEL ORTEGA NIETO.
MARIA TERESA ORTEGA NIETO.
MONICA ORTEGA NIETO.

Dirección: AK 7 247-09

ZONA 1 MORRO DE TORCA SIN DIRECCIÓN MORRO DE TORCA ZONA I MORRO DE TORCA (según FMI).

E-mail: imortegan@gmail.com, lmortegan@gmail.com

Vereda Torca.

Bogotá – 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-14240-2022** de fecha **20 de enero de 2022**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-14241-2022** de fecha **20 de enero 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-14240-2022** de fecha **20 de enero 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 ZONA 1 MORRO DE TORCA, ubicado en la Vereda **Torca**, Municipio de **Bogotá**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial **Nacional 11-001-00-81-01-01-0001-0011-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20006690** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-163**, 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 imortegan@gmail.com, el día **20 de enero de 2022** con acuse de recibido el día **21 de enero de 2022**. Asimismo, se remitió directamente a la física del predio con firma de recibido el 21 de enero de 2022, y por último, se remitió mediante

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-163	

correo Certificado Nacional con Guías de Transporte No. **RA353977578CO**, la cual fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado 472 el día **21 de enero 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:

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-14240-2022** de fecha **20 de enero de 2022**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-14240-2022** de fecha **20 de enero 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 **ZONA 1 MORRO DE TORCA**, ubicado en la Vereda **Torca**, Municipio de **Bogotá**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial **Nacional 11-001-00-81-01-01-0001-0011-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20006690** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-163**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, Zona de Terreno que se segregara del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial **No. ANB-1-163** de fecha 18 de noviembre de 2021, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **CIENTO SESENTA Y SIETE COMA OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (0 Ha 167,85 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+555,59 I** y final **K0+627,23 I** la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **ZONA 1 MORRO DE TORCA**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **11-001-00-81-01-01-0001-0011-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20006690** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-163**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

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

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-163	

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-14241-2022** de fecha **20 de enero 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-14240-2022** de fecha **20 de enero de 2022**

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 03 DE FEBRERO DE 2022 A LAS 7:00 AM

DESIJADO 09 DE FEBRERO DE 2022 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2022.02.02 12:37:55
-05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: Juan David Murcia Cadena – Abogado Predial

Revisó y aprobó: María Fernanda Fonseca Trujillo – Abogada

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

Copia: Archivo

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-163		

ACNB-14240-2022

Chía (Cundinamarca), 20 de enero de 2022

Señores:

CRISTINA ORTEGA NIETO.
LUIS MIGUEL ORTEGA NIETO.
MARIA TERESA ORTEGA NIETO.
CRISTINA ORTEGA NIETO.
JUAN CARLOS ORTEGA NIETO.
LUIS MIGUEL ORTEGA NIETO.
MARIA TERESA ORTEGA NIETO.
MONICA ORTEGA NIETO.

Dirección física del predio: ZONA 1 MORRO DE TORCA SIN DIRECCIÓN MORRO DE TORCA ZONA I MORRO DE TORCA (según FMI).

Dirección según el proyecto: PR 2+320, costado occidental.

E-mail: imortegan@gmail.com

Vereda Torca.

Bogotá – 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 ZONA 1 MORRO DE TORCA SIN DIRECCIÓN MORRO DE TORCA ZONA I MORRO DE TORCA (según FMI), ubicado en la Vereda **Torca**, Municipio de **Bogotá**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial **Nacional 11-001-00-81-01-01-0001-0011-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20006690** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-163**, 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".

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-163	

Que mediante, el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno a segregarse del predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-1-163**, 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 **CIENTO SESENTA Y SIETE COMA OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (0 Ha 0167.85 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+555.59 I** y final **K0+627.23 I** la cual hace parte de un predio Rural denominado **ZONA 1 MORRO DE TORCA SIN DIRECCIÓN MORRO DE TORCA ZONA I MORRO DE TORCA** (según FMI), ubicado en la Vereda **Torca**, Municipio de **Bogotá**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **11-001-00-81-01-01-0001-0011-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20006690** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-163**, 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 **ONCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$11.189.540,54) 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-1-163 2021 CPR-095**, de fecha **13 de diciembre de 2021**.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-163		

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida fuera de Ronda Hídrica	Ha	0.003622	\$ 710,000,000.00	\$ 2,571,620.00
Área terreno requerida en Ronda Hídrica	Ha	0.013163	\$ 282,580,000.00	\$ 3,719,600.54
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Cerramiento frontal	m	60.81	34,000.00	\$ 2,067,540.00
M2 - Cerramiento frontal	m	6.72	74,000.00	\$ 497,280.00
M3 - Adecuación de acceso	m2	14.32	14,000.00	\$ 200,480.00
M4 - Poste en concreto	Un	1.00	672,000.00	\$ 672,000.00
CULTIVOS O ESPECIES				
Alcaparro	Un	9	85,000.00	\$ 765,000.00
Sangregado	Un	1	172,300.00	\$ 172,300.00
Bambú	m2	26.56	12,000.00	\$ 318,720.00
Sauco	Un	2	20,000.00	\$ 40,000.00
Penca	Un	2	20,000.00	\$ 40,000.00
Fucsia	Un	3	10,000.00	\$ 30,000.00
Chicalá	Un	1	20,000.00	\$ 20,000.00
Jazmín	Un	1	10,000.00	\$ 10,000.00
Papayo	Un	1	25,000.00	\$ 25,000.00
Aguacate	Un	1	40,000.00	\$ 40,000.00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 11,189,540.54

SON: ONCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS CON CINCUENTA 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, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia así:

Por daño emergente se tasó un valor total de **SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$756.631,44) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

- i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en **SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN**

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-163		

PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$756.631,44) 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	\$11,189,540.54
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)	\$33,568.62
COPIAS PRÓTOCOLLO -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%)	\$99,174.04
(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 notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14,000.00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$635,142.66
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)	\$ 35,358.95
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).	\$ 55,947.70
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 119,106.65
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$ 2,382.13
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 756,631.44

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-1-163	

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 **18 de noviembre de 2021**, los propietarios del predio que se requiere son los señores: **CRISTINA ORTEGA NIETO, LUIS MIGUEL ORTEGA NIETO, MARIA TERESA ORTEGA NIETO, CRISTINA ORTEGA NIETO, JUAN CARLOS ORTEGA NIETO, LUIS MIGUEL ORTEGA NIETO, MARIA TERESA ORTEGA NIETO y MONICA ORTEGA NIETO.**

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-2435-2021 del 14 de diciembre de 2021 y 5143.013ANI-OP-028-2022 del 6 de enero 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: 2022.01.20 17:23:55 -05'00'

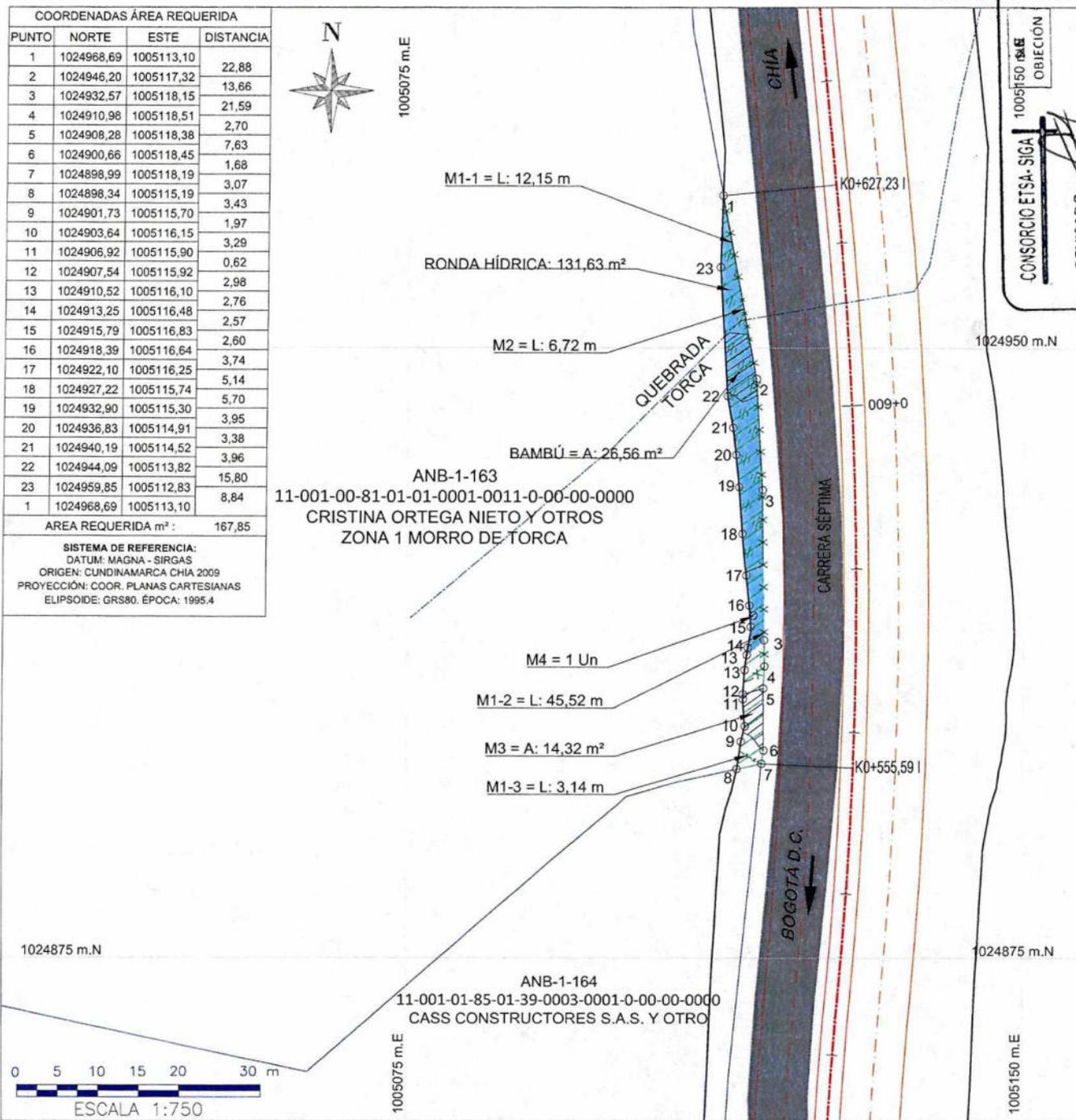
ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS
Representante Legal de **ACCENORTE S.A.S.**
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

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 ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1024968,69	1005113,10	22,88
2	1024946,20	1005117,32	13,66
3	1024932,57	1005118,15	21,59
4	1024910,98	1005118,51	2,70
5	1024908,28	1005118,38	7,63
6	1024900,66	1005118,45	1,68
7	1024898,99	1005118,19	3,07
8	1024898,34	1005115,19	3,43
9	1024901,73	1005115,70	1,97
10	1024903,64	1005116,15	3,29
11	1024906,92	1005115,90	0,62
12	1024907,54	1005115,92	2,98
13	1024910,52	1005116,10	2,76
14	1024913,25	1005116,48	2,57
15	1024915,79	1005116,83	2,60
16	1024918,39	1005116,64	3,74
17	1024922,10	1005116,25	5,14
18	1024927,22	1005115,74	5,70
19	1024932,90	1005115,30	3,95
20	1024936,83	1005114,91	3,38
21	1024940,19	1005114,52	3,96
22	1024944,09	1005113,82	15,80
23	1024959,85	1005112,83	8,84
1	1024968,69	1005113,10	
ÁREA REQUERIDA m ² :			167,85
SISTEMA DE REFERENCIA:			
DATUM: MAGNA - SIRGAS			
ORIGEN: CUNDINAMARCA CHIA 2009			
PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS			
ELIPSOIDE: GRS80, ÉPOCA: 1995,4			



1005075 m.E



CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

REVISADO: [Signature]

FECHA: 25/01/2022

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

REVISIÓN: 0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AcceNorte

DISEÑO Y CALCULO:
LUIS ORLANDO VÁSQUEZ HURTADO
M.P.: 01-15899 CPNT

PROPIETARIO:
CRISTINA ORTEGA NIETO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
10 Ha 0613,05 m ²	0 Ha 167,85 m ²	0 Has 0.000,00 m ²	10 Ha 0445,20 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.: 18-11-2021

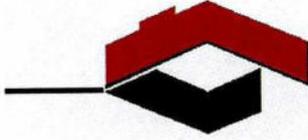
ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 1

SECTOR: CARRERA SÉPTIMA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 11-001-00-81-01-01-0001-0011-0-00-00-0000

FICHA GRÁFICA No. ANB-1-163



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

CONSEJO E.T.S.A. - SIGA SIN OBJECION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 25/01/2022

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-1-163	2021	CPR-095
FECHA	:	13 de diciembre de 2021	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	CARRERA SÉPTIMA - LA CARO	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	:	CRISTINA ORTEGA NIETO, LUIS MIGUEL ORTEGA NIETO, MARÍA TERESA ORTEGA NIETO, JUAN CARLOS ORTEGA NIETO, MÓNICA ORTEGA NIETO.	
Dirección	:	ZONA 1 MORRO DE TORCA	
Abscisa área requerida	:	Abscisa inicial: K0 + 555,59 I Abscisa final: K0 + 627,23 I	
Matrícula Inmobiliaria	:	50 N - 20006690	
Fecha Visita	:	26 de noviembre de 2021	
Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA RAA AVAL - 52268407	
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN			
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver artículo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C-1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.).			
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
AVALÚO TOTAL			\$11,189,540.54
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)			\$33,568.62
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%)			\$99,174.04
(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			\$635,142.66
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)	\$		35,358.95
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).	\$		55,947.70
SUBTOTAL REGISTRO	\$		119,106.65
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, Resolución No. 02436 del 19/03/2021)	\$		2,382.13
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$		756,631.44



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 25/01/2022

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-1-163	2021	CPR-095
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			\$ 756.631.44
SON: SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS MCTE.			
 MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA PROFESIONAL AVALUADOR RAA-AVAL No. 52268407			
GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ <small>Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ Fecha: 2022.01.07 11:01:31 -05'00'</small>		 BERNARDO BONILLA PARRA REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE DIRECTOR DEL PROYECTO	
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ REPRESENTANTE LEGAL PRESIDENTE			



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-1-163

2021

CPR-095

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECCION
REVISADO:	25/10/2022
FECHA:	

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-1-163 2021 CPR-095

1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	Bogotá
1.7 Vereda o corregimiento	:	Torca
1.8 Dirección del inmueble	:	ZONA 1 MORRO DE TORCA
1.9 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K0 + 555,59 I Abscisa final: K0 + 627,23 I
1.10 Uso actual del inmueble	:	Residencial
1.11 Zona de uso del suelo por norma	:	Parque Ecológico Distrital de Montaña "Cerro de Torca"
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral: 11-001-00-81-01-01-0001-0011-0-00-00-0000 Área terreno: 91.956,46 m2 Área construida: Construcción 1: 1.217 m2
1.13 Fecha de visita al predio	:	26 de noviembre 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 evaluador	:	ING. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 60 RAA AVAL-52268407 ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO VALUADOR PROFESIONAL CPR-082 RAA AVAL-79912123

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

a. Concepto de norma urbanística:	:	No 1-2019-77328 — Proceso: 1536747, del fecha 04 de diciembre de 2019. Expedidos por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá.
b. Certificado de Tradición y Libertad:	:	50 N - 20006690 con fecha de dieciocho (18) de noviembre (11) del dos mil veintiuno (2021) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
c. Escritura (s) pública (s)	:	7637 del 26 de diciembre de 1997, Notaría 52 del Círculo de Bogotá; y 1577 del 26 de diciembre de 2018, Notaría 10 del Círculo de Bogotá.
d. Estudio de títulos	:	con fecha dieciocho (18) de noviembre (11) de dos mil veintiuno (2021)

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
S/N OBJECION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 25/01/2022



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-1-163 2021 CPR-095

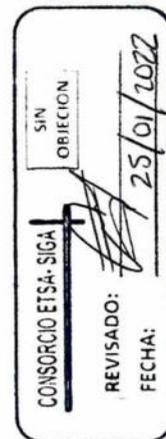
- e. Ficha predial: : con fecha dieciocho (18) de noviembre (11) de dos mil veintiuno (2021)
- f. Inventario predial: : con fecha dieciocho (18) de noviembre (11) de dos mil veintiuno (2021)
- g. Plano predial : con fecha dieciocho (18) de noviembre (11) de dos mil veintiuno (2021)
- h. Certificado Catastral
- i. Archivo de registro fotográfico del predio
- j. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras

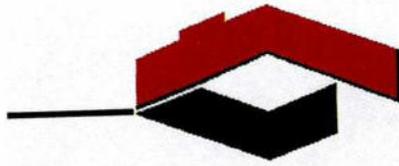
3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietarios : CRISTINA ORTEGA NIETO, LUIS MIGUEL ORTEGA NIETO, MARÍA TERESA ORTEGA NIETO, JUAN CARLOS ORTEGA NIETO, MÓNICA ORTEGA NIETO.
- 3.2 Título de adquisición : Escritura Pública No. 7637 del 26 de diciembre de 1997, Notaría 52 del Círculo de Bogotá; y Escritura Pública No. 1577 del 26 de diciembre de 2018, Notaría 10 del Círculo de Bogotá.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50 N - 20006690
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.5 Norma de uso de suelo : La ciudad de Bogotá D.C., se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo No 190 de 2004, por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales No 619 de 2000 y No 469 de 2003, y por los cuales se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial - POT.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 4.1 Delimitación del sector : La vereda Torca de la ciudad de Bogotá D.C., presenta los siguientes linderos:
- Por el norte: con la vereda Fusca de municipio de Chía.
 - Por el oriente: con el sector rural del municipio de La Calera.
 - Por el sur: con sector de Tibabita la ciudad de Bogotá D.C.
 - Por el occidente: con la Autopista Norte, Casa Blanca localidad de Suba.





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-1-163

2021

CPR-095

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECCION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 25/01/2022



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co>

4.2 Actividad predominante

El sector de localización del inmueble objeto del presente estudio corresponde a una zona ubicada al norte de la ciudad de Bogotá D.C., específicamente en la localidad de Usaquén, caracterizado por su desarrollo predio a predio, destinados vivienda en conjunto residencial, dotacional educativo y sedes deportivas. Sobre la AK 7 y Autopista Norte, se desarrollan servicios complementarios y de comercio variado. Se destacan en el sector conjuntos residenciales, como son; Bosque de Torca y Floresta de la Sabana; Colegios como Miguel Antonio Caro, Colegio nuevo Horizonte Sede Torca, Colegio Rosario Campestre; Club Nimajay Bavaria, parque Guaymaral, entre otros.

4.3 Topografía

Presenta topografía plana a ligeramente inclinada y ondulada, con pendientes entre 0 % y el 7 % y 8 % y 25%

4.4 Características climáticas

Bogotá se encuentra a 2.560 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

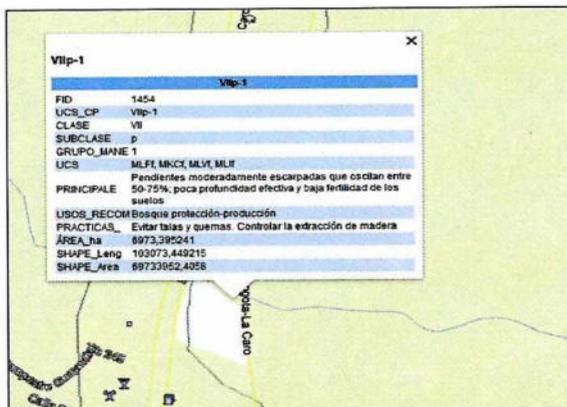
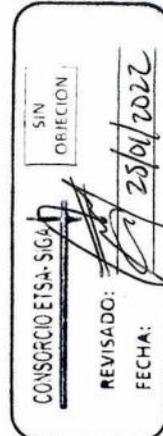
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-163

2021

CPR-095

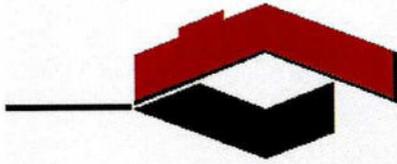


Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

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 clima adverso.

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



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-1-163 2021 CPR-095

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	25/01/2022
FECHA:	

Los suelos de la Subclase VIIp1, son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, de texturas medias a gruesas. Fuertemente ácidos, con baja saturación con aluminio y fertilidad baja a moderada. Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional. Gran parte de la unidad conserva la vegetación natural, pero en los últimos años se ha realizado una tala selectiva de las especies de mayor valor comercial degradando el bosque. as áreas sometidas a la tala total se han dedicado a la siembra de cultivos transitorios de bajo rendimiento y a pastos, para ganadería extensiva.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales. Es importante en la explotación de las especies forestales dar un manejo técnico e integral, realizando prácticas que protejan la vegetación y conserven el equilibrio del ecosistema. Se deben evitar las talas y quemas del bosque nativo y disminuir la extracción de madera con labores de entresaca. Pertenecen a esta subclase las tierras de las unidades MLFf, MKCf, MLVf y MLIf, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos, crestones, lomas y filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima frío húmedo.

USOS RECOMENDADOS: Bosque protección-producción.

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

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones (Internet, celular). Adicionalmente dispone de alumbrado público, servicios de aseo y recolección de basuras.. La vereda de Torca no cuentan con sistema de alcantarillado para aguas residual, por lo cual el manejo se realiza con pozo séptico.

4.6 Servicios públicos

:

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 al norte de la ciudad de Bogotá D.C., específicamente, Cementerio Jardines de Paz, Parque Guaymaral, entre otros.

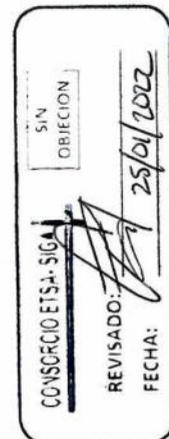


Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No. ANB-1-163 2021 CPR-095



- 4.8 Vías de acceso y transporte : 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 Torca que comunican la conexión Bogotá - La Caro (Autopista norte) con la Carretera Central del norte (Kr 7), vías de un solo carril doble sentido como; la CI 245 en buen estado de Conservación; la CI 235 y 224 carretables, 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).
- 4.10 Situación de orden público : 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.
- 4.11 Perspectivas de valorización : 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.
- 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.

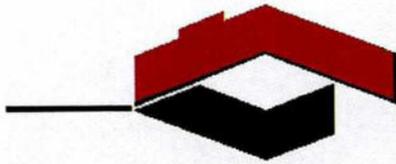
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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 el 26 de agosto de 2013 fue expedido el Decreto 364, por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Sin embargo, el Decreto 364 de 2013 se encuentra suspendido por el Consejo de Estado mediante Auto del 27 de marzo de 2014, notificado por estado el 3 de abril de 2014. En consecuencia, a partir de ese momento el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios recobraron vigencia de manera temporal hasta tanto se profiera sentencia definitiva al respecto.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004) y sus planos No. 2 y 31, Clasificación del suelo y Usos del suelo Rural, el inmueble objeto de avalúo, se encuentra regido bajo la siguiente reglamentación urbanística:

Clase de suelo: Rural



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-1-163 2021 CPR-095

CONSORCIO EISA-SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	25/01/2022
FECHA:	

Zona de Uso del suelo del área requerida: PARQUE ECOLÓGICO DISTRITAL DE MONTAÑA "CERRO DE TORCA"

5.1 Definición, objetivos, clasificación y régimen de usos permitidos según artículos 94, 95 y 96, del Decreto 190 de 2004.

Artículo 94. **Parque Ecológico Distrital** (Artículo 25 del Decreto 619 de 2000, modificado por el Artículo 85 del Decreto 469 de 2003). El Parque Ecológico Distrital es el área de alto valor escénico y/o biológico que, por ello, tanto como por sus condiciones de localización y accesibilidad, se destina a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos para educación ambiental y recreación pasiva. Los Parques Ecológicos Distritales son de dos tipos:

1. Parque Ecológico Distrital de Montaña.

2. Parque Ecológico Distrital de Humedal.

Artículo 95. **Parque Ecológico Distrital. Identificación** (Artículo 26 del Decreto 619 de 2000, modificado por el Artículo 86 del Decreto 469 de 2003). Los Parques Ecológicos Distritales de Montaña son:

- Cerro de La Conejera.
- **Cerro de Torca.**
- Entrenubas (Cuchilla del Gavilán, Cerro de Juan Rey, Cuchilla de Guacamayas).
- Peña Blanca.
- La Regadera.

Artículo 96. **Parque Ecológico Distrital. Régimen de usos** (artículo 27 del Decreto 619 de 2000, modificado por el Artículo 87 del Decreto 469 de 2003). Esta categoría se acoge al siguiente régimen de usos:

1. Usos principales: Preservación y restauración de flora y fauna nativos, educación ambiental.

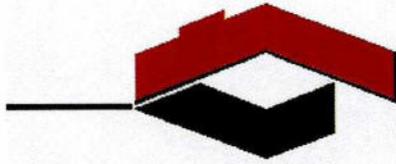
2. Uso compatible: Recreación pasiva.

3. Usos condicionados: Centros de recepción, educación e información ambiental para los visitantes del parque; senderos ecológicos, peatonales y para bicicletas; dotacional de seguridad ligado a la defensa y control del parque; demás infraestructura asociada a los usos permitidos.

Los usos condicionados deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. No generar fragmentación de la cobertura vegetal nativa ni de los hábitat de la fauna nativa.
- b. Integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural.
- c. No propiciar altas concentraciones de personas.
- d. En los Parques Ecológicos de Humedal, los senderos para bicicletas sólo podrán ubicarse en el perímetro del Parque, dentro de la zona de manejo y preservación ambiental, y como cinta dura no podrán exceder un ancho de 1.5 metros.
- e. En los Parques Ecológicos de Humedal, los senderos peatonales se ubicarán exclusivamente en la zona de manejo y preservación ambiental y como cinta dura no podrán exceder un ancho de 1.5 metros.
- f. En los Parques Ecológicos de Humedal sólo los senderos ecológicos y los observatorios de aves podrán localizarse dentro de la ronda hidráulica. Los senderos ecológicos serán de materiales permeables y no excederán un ancho de 1 metro.
- g. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines educativos.
- h. El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente definirá el porcentaje máximo de áreas duras que se podrán construir en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental y en la ronda hidráulica.
- i. La iluminación del sendero para bicicleta y el sendero peatonal, deberá estar dirigida hacia el exterior del parque ecológico de humedal.

4. Usos prohibidos: Agrícola y pecuario, forestal productor, recreación activa, minero industrial de todo tipo, residencial de todo tipo, dotacionales salvo los mencionados como permitidos.



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-1-163

2021

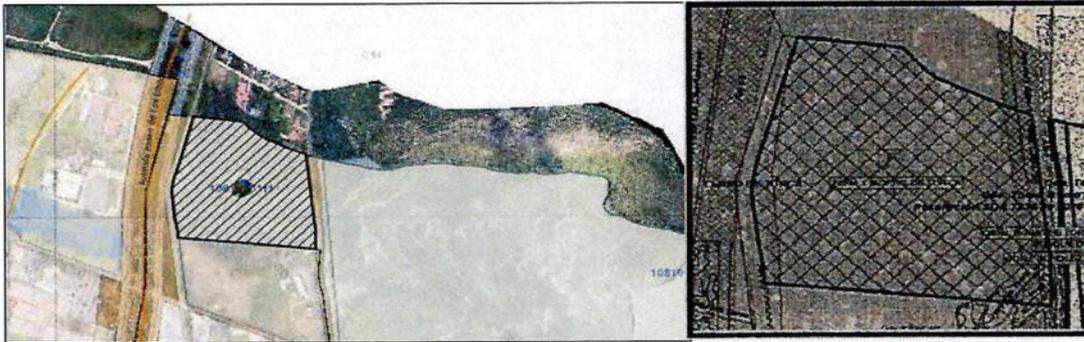
CPR-095

CONSORCIO ETSA-SIGA
REVISADO: 
FECHA: 25/01/2022
SIN OBJECCION

5.3 Afectaciones:

No tiene inscritas en el folio de matricula inmobiliaria.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



Fuente: No 1-2019-77328 — Proceso: 1536747, del fecha 04 de diciembre de 2019. Consulta: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

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.

El predio se encuentra afectado por la Reserva Vial de la Avenida Alberto Lleras Camargo, según Concepto de Uso 1-2019-77328 — Proceso: 1536747, del fecha 04 de diciembre de 2019.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

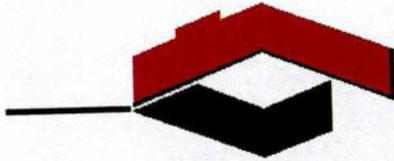
6.1 Ubicación : Lote que se localiza en la vereda Torca de la ciudad de Bogotá D.C., a la margen izquierda de la vía Carrera séptima.

Se toma la Carretera Central del Norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido sur-norte desde la Calle 245 y en 300 metros al costado izquierdo, se encuentra el frente y acceso al predio objeto de estudio.

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	10.061305	Ha
6.2.2 Área requerida	:	0.016785	ha
Área fuera de Ronda Hídrica	:	0.003622	ha
Área en Ronda Hídrica	:	0.013163	ha
6.2.3 Área remanente	:	0.000000	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0.016785	ha
6.2.5 Área sobrante	:	10.044520	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-163 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-1-163 2021 CPR-095**

SIN
OBJECCION

CONSORCIO EISA-SIGA

REVISADO:

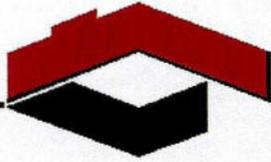
FECHA:

25/01/2022

- 6.3 Linderos
- 6.3.1 Linderos (área requerida) :
- Norte: En 0,00 Punto de inflexión uno (P1) del plano predial.
 - Sur: En 3,07 m., CASS Constructores S.A.S. y otro (ANB-1-164) (P7-P8).
 - Oriente: En 70,14 m., con Carrera Séptima (P1-P7).
 - Occidente: En 70,73 m., con mismo propietario (área sobrante) (P8-P1).
- Fuente: Ficha Predial ANB-1-163 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 300 mts desde LA CI 245 hasta encontrar la entrada o frente que da acceso al predio objeto de estudio.
- 6.5 Servicios públicos :
- El inmueble objeto de estudio cuenta con Acueducto veredal y energía eléctrica.
- 6.6 Unidad fisiográfica :
- Presente un Paisaje montañoso, clima frío, que generan zonas húmedas, ligeramente húmedas, con índices hídricos (IHT) de 60 a 100. Esta unidad fisiográfica está comprendida entre 2.500 y 2.800 m.s.n.m., con temperaturas entre 8 y 14 °C. Se encuentran relieves ondulados y fuertemente ondulados, quebrados y escarpados. Para el área específica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 25% .
- 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 :
- Ronda Hídrica de la quebrada Torca.
- 6.10 Sistema de riego :
- No se evidencian en el área requerida
- 6.11 Actividad económica del predio :
- Residencial
- 6.12 Topografía de la zona requerida :
- Presenta una topografía plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

- 7.1 CONSTRUCCIONES :
- No existen construcciones en el área requerida.
- 7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS
- M1 - Cerramiento frontal :
- 60.81 m
- Descripción :
- Cerramiento frontal en 5 hilos de alambre de púas soportado en postes de madera, cuenta con malla tipo galpón y alambre concertina en la parte superior.



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-1-163 2021 CPR-095

M2 - Cerramiento frontal	:	6.72	m	
Descripción	:	Cerramiento frontal con 4 hilos de alambre de púas soportado en postes de madera y 4 hilos de alambre tipo concertina.		
M3 - Adecuación de acceso	:	14.32	m ²	
Descripción	:	Adecuación de acceso en terreno afirmado y recebado.		
M4 - Poste en concreto	:	1	Un	
Descripción	:	Poste en concreto.		

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

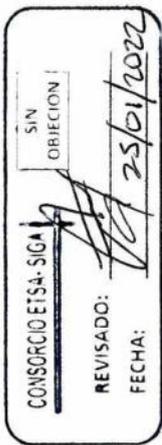
7.3.1.1 Maderables	:	Alcaparro	9	Un	(D <0,60 M)
	:	Sangregado	1	Un	(D <0,60 M)
7.3.1.2 Ornamentales	:	Bambú	26.56	m ²	
	:	Sauco	2	Un	
	:	Penca	2	Un	
	:	Fucsia	3	Un	
	:	Chicalá	1	Un	
	:	Jazmín	1	Un	
7.3.1.3 Frutales	:	Papayo	1	Un	
	:	Aguacate	1	Un	

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

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

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-1-163

2021

CPR-095

9. INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS ECONÓMICO

9.1 ÁREA FUERA DE RONDA HIDRÁULICA

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado para la zona donde se localiza el inmueble y de los sectores que presentan suelo de protección de los municipios de Chía y Sopó, hallando un total de 5 ofertas, a cada una de las cuales se indaga: localización, área de terreno, disponibilidad de servicios públicos, área construida (si aplica), vetustez de las construcciones (si aplica), presencia de cultivos (si aplica) y el porcentaje de negociación frente una eventual compra. Es importante resaltar que el valor de oferta ajustada se establece a partir de la información que suministra el vendedor (inmobiliaria, propietario).

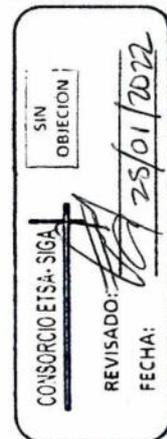
Una vez se conoce la localización de cada una de las ofertas, se procede a la sobreposición de dichas ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para los municipios de Chía y Sopó (zona ampliada de estudio), con lo cual se depura del mercado inicial con aquellas ofertas que correspondan a una condición normativa de Suelo de Protección de Bosque Protector y Suelo de Protección Forestal Protectora y que posibilite dentro de sus usos complementarios, actividades de vivienda aislada. Así mismo, se revisa que la ubicación de las ofertas, se encuentren sobre o muy cercana al acceso principal, y en lo posible que estén referidas a lotes de terreno sin construcciones, con lo cual se obtiene un valor de terreno neto. De esta manera, las ofertas son comparables desde el punto de vista de la norma de uso del suelo y ubicación sobre corredor vial (Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario general).

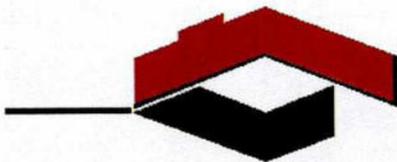
Posteriormente, se analiza cada una de las cinco (5) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No. 9, dado que su topografía y acceso no son comparables al inmueble objeto de estudio.

Es importante resaltar que la Resolución No 138 del 31 de enero de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en su artículo 6 menciona lo siguiente: " Los municipios no podrán otorgar nuevas licencias de parcelación, ampliación y obra nueva, hasta tanto se determine en el Plan de Manejo de la reserva forestal las áreas, unidades mínimas de parcelación en suelo rural y las densidades para construcciones nuevas que mantengan el efecto protector de la reserva, para lo cual se realizará un estudio técnico que permita identificar el límite de cambio aceptable de la reserva forestal " y debido a que la zona de estudio comprende el costado oriental de la Carretera Central del Norte o prolongación de la Carrera séptima, en donde se localiza gran parte de esta zona en Reserva Forestal, el presente estudio se enfoca únicamente en la sección que corresponde a la colindancia sobre la vía y que tiene como sector de zonificación el de suelo de Protección Forestal protectora, que ya tiene o se desarrolla para vivienda aislada, comparando directamente las áreas de las ofertas con las áreas de los predios requeridos para la ampliación de la vía.

Una vez, se cuenta con la homogeneidad comparativa tanto norma de uso del suelo, con acceso vial, topografía plana y/o ondulada, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica del predio objeto de avalúo, al conjunto de ofertas seleccionadas, se aplica el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008: "...Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial ", para lo cual se analiza la variable de actividad económica y su grado de desarrollo sobre eje vial. De esta manera, las ofertas identificadas como No. 10, 1N, 2N y 3N, cuentan con frente o colindancia con el vía de acceso principal, las cuales presentan una intensidad y desarrollo similar al sector y al inmueble objeto de estudio.

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-1-163

2021

CPR-095

De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales en el sector de Yerbabuena en el municipio de Chía y Sopó, muy cerca a la vía de acceso principal al sector, las ofertas No. 10, 1N, 2N, 3N y 4N, se localizan sobre zona normativa de uso del Suelo de Protección, Bosque protector, 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 No. 10, 1N, 2N y 3N como aquellas más semejantes y comparables con el predio objeto de análisis, con posibilidad de desarrollar vivienda aislada, con acceso a la vía principal del sector, con disponibilidad de servicios básicos, con topografía planas y onduladas, razones por las cuales éstas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene así un promedio estadístico de 713.418.757 por Ha (\$71.342 por m²), una desviación estándar de \$21.856.423 y un coeficiente de variación de 3.06%. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de avalúo es un área parcial con frente inmediato sobre la vía, que esta desarrollado para vivienda, se adopta el valor del promedio aritmético del análisis estadístico redondeado, lo que corresponde a \$710.000.000 Ha (71.000 /m²).

Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas parciales requeridas para la ampliación del corredor vial Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, y que tiene como análisis principal su ubicación y su frente inmediato sobre la vía arterial.

9.2 SUELO RURAL - ÁREA DE PROTECCIÓN (RONDA HÍDRICA)

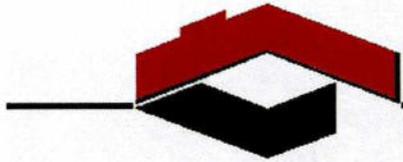
El método de mercado requiere la investigación de ofertas de predios homogéneos con el inmueble en estudio, en cuanto a localización, área, uso normativo, disponibilidad de servicios públicos, entre otros aspectos. Por su parte, el predio objeto de avalúo se refiere específicamente a un inmueble en suelo rural, demarcado dentro de la zona de manejo y protección ambiental ronda hídrica, es decir, que pese a contar con una localización dentro del conjunto residencial Los Robles, la condición normativa específica del predio, restringe el libre aprovechamiento y limita la máxima apropiación de la norma rural que podría llegar a presentar otro predio cercano que no se encuentre sujeto a condiciones y restricciones ambientales. Sin embargo, la oferta abierta de dicho tipo de inmuebles directamente comparables es escasa, y presenta deficiencias para ser concluyente.

Por tal razón, para el presente avalúo se enfoca a un análisis desde la teoría de la renta absoluta del inmueble, con el fin de interpretar el mayor y mejor uso asociado a la capacidad de renta que un inmueble en las condiciones normativas ambientales del predio objeto de avalúo pudiera percibir.

En este sentido, la zona de manejo y protección ambiental ronda hídrica, implica usos de reforestación con especies nativas, protección de avifauna, recreación pasiva o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores), con estudios previos para evitar amenazas, es decir, aprovechamientos inferiores al pleno desarrollo constructivo que un inmueble dentro del zona rural pudiera ejercer, sin embargo, la localización del inmueble permite ventajas de acceso a la infraestructura urbana. Por dicha razón, el presente estudio comparativo o de mercado relaciona el bien objeto de avalúo con predios localizados en la sabana de Bogotá de aprovechamiento netamente agrícola y que estén afectados por zonas de manejo y protección ambiental, como son las ronda hídricas.

De acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente al casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa, los segmentos de predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre, donde se observan actividades de tipo urbano. De esta manera, se obtiene un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo.

SIN OBJECION
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
REVISADO: [Firma]
FECHA: 25/01/2022



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-1-163 2021 CPR-095

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECCION:
REVISADO: [Firma]
FECHA: 25/01/2022

En síntesis, para estructurar la base comparativa se toma como referente el mercado de inmuebles localizados en áreas rurales de la sabana de Bogotá, con vocación y explotación netamente agropecuaria, con zonas de manejo y protección ambiental (ronda hídrica), con la mínima influencia posible de desarrollos urbanos. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad, y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones a las agrícolas o afectadas por la incidencia de condiciones urbanas.

En el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de fincas agropecuarias sobre la sabana de Bogotá, que tuviesen características físicas similares al inmueble objeto de avalúo, en la cual se encontraron seis (6) ofertas de terrenos rurales en venta, ubicadas en municipios de Madrid, Facatativá y Cota, los cuales están referidas a fincas de entre 9 y 42 Ha, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características físicas principales como son área de terreno, área construida, usos, accesos, actividades y valor de pedido.

Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación manifestado al momento de oferta por parte del posible comprador al oferente. Ver anexo 1 - Estudio de mercado General.

Posteriormente, se analiza cada una de las seis (6) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No 4 y 5, dado que el sector donde se ubican los inmuebles, se está desarrollando actividades agroindustriales, cultivos bajo invernaderos, bodegas. Así mismo se descarta la oferta No 6, en la medida que se posibilita dentro de los usos normativos, la construcción de vivienda campestre restringida.

Se seleccionan finalmente las ofertas No. 1, 2, y 3, como las más comparables para la determinación de valor del inmueble objeto de estudio, se concluye que las ofertas tienen poco o marginal expectativa económica por rentas adicionales a la renta absoluta asociada a la agricultura, y que se ubican en sectores de la sabana de Bogotá homologables a la de estudio. Así mismo, el criterio de área de terreno no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia) por lo que ésta variable no se tendrá en cuenta para la definición del valor final de terreno. Ver anexo 2 Estudio de mercado específico.

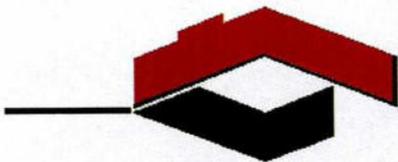
Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas parciales requeridas para la construcción del corredor vial variante Chía, y que tiene como análisis principal su ubicación, análisis normativo y actividad económica.

10. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

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

VALOR TERRENO FUERA DE RONDA HÍDRICA

Promedio aritmético	\$713,418,757
Desviación estándar	\$21,856,423
Coefficiente de variación	3.06%
Límite superior	\$735,275,180
Límite inferior	\$691,562,334
Valor adoptado	\$710,000,000



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-163

2021

CPR-095

Obteniendo así un promedio estadístico de \$713.418.757 por Hectárea, una desviación estándar de \$21.856.423 y un coeficiente de variación de 3,06%, 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 \$710.000.000 por Ha (71.000 /m2).

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

VALOR TERRENO EN RONDA HÍDRICA

Promedio aritmético	\$28,258
Desviación estándar	\$1,372
Coefficiente de variación	4.85%
Límite superior	\$29,630
Límite inferior	\$26,887
Valor adoptado	\$28,258

Obteniendo así un promedio estadístico de \$282.580.000 por Hectárea, una desviación estándar de \$13.715.492 y un coeficiente de variación de 4,85 %, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008. Dado que el área objeto de avalúo es parcial y que colinda con la Carrera 7, se adopta el límite superior del análisis estadístico, en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio y equivalente a \$282.580.000 por Ha (\$28.258 /m2).

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

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

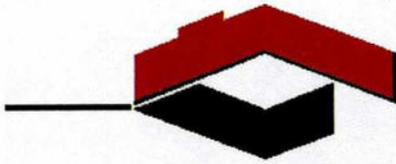
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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





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-1-163 2021 CPR-095

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECCION
REVISADO:	25/01/2022
FECHA:	

1. La localización de la vereda Torca, al norte del casco urbano de la ciudad de Bogotá, y la cual esta delimitada por la Carretera central del Norte y los Cerros Orientales. Así mismo, la colindancia que tiene la vereda Torca con la vereda Fusca del municipio de Chía.
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 o prolongación de la carrera séptima, forma y la destinación del inmueble.
4. La topografía del terreno plano, la disponibilidad de servicios públicos: Acueducto, energía eléctrica, gas natural, telefonía, alumbrado público y recolección de basuras con que cuenta el sector.
5. La norma urbanística vigente del predio, según el Decreto 190 de 2004, el cual reglamenta y clasifica el uso del suelo como Parque Ecológico Distrital de Montaña "Cerro de Torca", y la cual esta descrita en el numeral 5 del presente informe.
6. La información del área de terreno se tomó de la respectiva Ficha Técnica Predial, aportada por el concesionario ACCENORTE para la realización del presente estudio.
7. La edad de las construcciones 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. Así mismo, el parágrafo 2 del artículo 9 de la ley 1882 del 15 de enero de 2018, expedido por el Ministerio de Transporte, menciona que el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este.
9. El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural existente.
10. De acuerdo a lo observado en la visita de inspección al predio, se encuentra una densidad de 6 unidades de bambú por metro cuadrado, unidad a razón de \$2.000, esto quiere decir que el valor de reposición del metro cuadrado de bambú es de \$ 12.000.
11. El propietario del inmueble no permitió el acceso, por tanto, las características de las mejoras se toman de la ficha predial suministrada. El registro fotográfico se obtiene del archivo fotográfico de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, tomadas el día 30 de septiembre de 2020.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

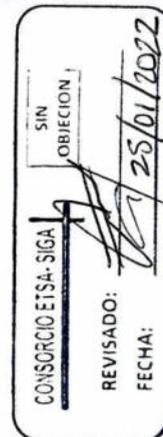
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-163

2021

CPR-095



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida fuera de Ronda Hídrica	Ha	0.003622	\$ 710,000,000.00	\$ 2,571,620.00
Área terreno requerida en Ronda Hídrica	Ha	0.013163	\$ 282,580,000.00	\$ 3,719,600.54
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Cerramiento frontal	m	60.81	34,000.00	\$ 2,067,540.00
M2 - Cerramiento frontal	m	6.72	74,000.00	\$ 497,280.00
M3 - Adecuación de acceso	m2	14.32	14,000.00	\$ 200,480.00
M4 - Poste en concreto	Un	1.00	672,000.00	\$ 672,000.00
CULTIVOS O ESPECIES				
Alcaparro	Un	9	85,000.00	\$ 765,000.00
Sangregado	Un	1	172,300.00	\$ 172,300.00
Bambú	m2	26.56	12,000.00	\$ 318,720.00
Sauco	Un	2	20,000.00	\$ 40,000.00
Penca	Un	2	20,000.00	\$ 40,000.00
Fucsia	Un	3	10,000.00	\$ 30,000.00
Chicalá	Un	1	20,000.00	\$ 20,000.00
Jazmín	Un	1	10,000.00	\$ 10,000.00
Papayo	Un	1	25,000.00	\$ 25,000.00
Aguacate	Un	1	40,000.00	\$ 40,000.00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 11,189,540.54

SON: ONCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE.

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

Como evidencia de la visita, se adjunta 16 (dieciséis) fotografías.
Estudio de mercado del producto inmobiliario, Concepto de norma urbanística y soportes técnicos.
Presupuestos: Mejora 1-4, arboles.

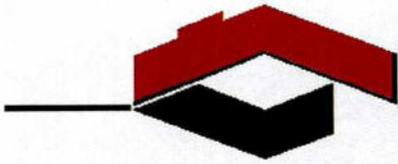
16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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



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-1-163 2021 CPR-095

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECCION
REVISADO:	
FECHA:	25/01/2022

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

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

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

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 avaluada 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 si 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 avaluado 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. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
VALUADOR PROFESIONAL CPR-060
RAA AVAL-52268407**

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2022.01.07 11:03:01
-05'00'
**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
PRESIDENTE**


**BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
DIRECTOR DEL PROYECTO**

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO BOGOTÁ Y CHÍA - BOSQUE PROTECTOR - LOTES FUERA DE CONJUNTO RESIDENCIAL**

Método de comparación o de mercado: Técnica valorativa que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de 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			TERRENO AREA HA		Descripción	Registro Fotográfico	Link
											Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Área Ha			
9	Rural	Chía veredas Yerbabuena	Lote	Internet	3134621193	Loti Code Group Real State	\$450,000,000	3.53%	\$450,000,000	30/11/2021	0	Vivienda	\$0.00	\$0	1.70	\$482,332,441		https://www.bonilla.com.co/AVALES/Chia-vereda-Yerbabuena-1000-51336300-000
10	Rural	Chía veredas Yerbabuena	Lote	Internet	3134621193	Loti Code Group Real State	\$2,000,000,000	7.50%	\$1,850,000,000	01/12/2021	0	Vivienda	\$0.00	\$0	3.50	\$740,000,000		https://www.bonilla.com.co/AVALES/Chia-vereda-Yerbabuena-1000-51336300-000
1N	Rural	Chía veredas Yerbabuena, vía Yerbabuena	Lote	Internet	3134621193	Code Group Real	\$550,000,000	7.27%	\$550,000,000	30/11/2021	0	Vivienda	\$0.00	\$0	0.71	\$718,209,859		https://www.bonilla.com.co/AVALES/Chia-vereda-Yerbabuena-1000-51336300-000
2N	Rural	Chía veredas Yerbabuena, vía Yerbabuena	Lote	Internet	3134621193	Code Group Real	\$680,000,000	7.35%	\$630,000,000	30/11/2021	0	Vivienda	\$0.00	\$0	0.89	\$707,885,168		https://www.bonilla.com.co/AVALES/Chia-vereda-Yerbabuena-1000-51336300-000
3N	Rural	Chía veredas Yerbabuena, vía Yerbabuena	Lote	Internet	3223849556	Hitus Inmobiliaria	\$3,000,000,000	8.33%	\$2,750,000,000	30/11/2021	0	Vivienda	\$0.00	\$0	4.00	\$687,500,000		https://www.bonilla.com.co/AVALES/Chia-vereda-Yerbabuena-1000-51336300-000

MEDIA ARITMÉTICA	\$611,176,471
DEVIACIÓN ESTÁNDAR	\$182,183,982
COCIENTE DE VARIACIÓN	29.81%
MÁXIMO	\$793,360,433
MÍNIMO	\$425,992,488

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ
Representante legal por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2022/01/11 11:58:23 -0500

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL

Maria Ximena Gomez Padilla

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR
RAA AVAL-52268407

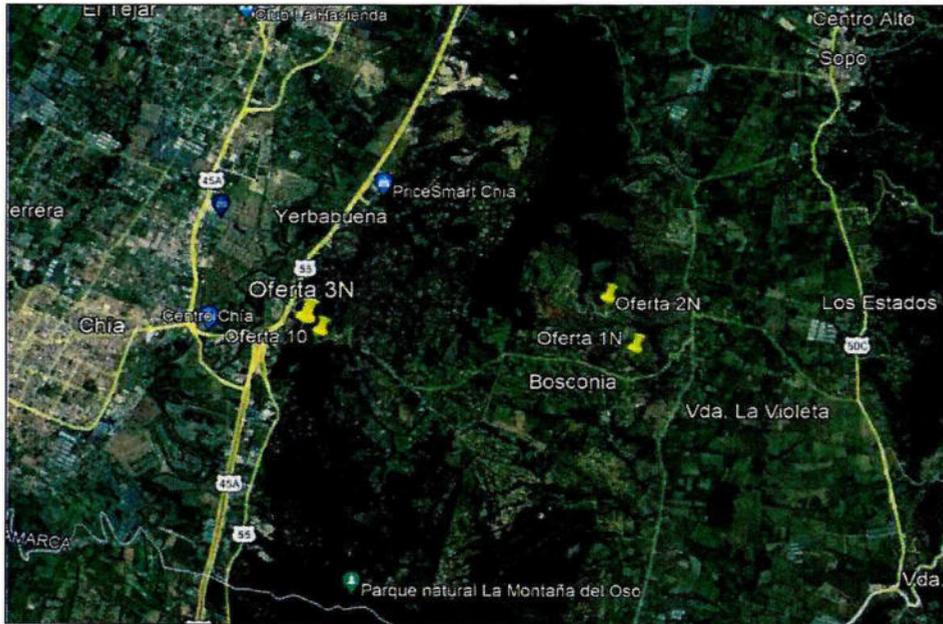
CONSORCIO E.T.S.A. SICA

SIN OBJECION

REVISADO:

FECHA: 25/01/2022

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-163
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS GENERAL**



Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECION
REVISADO: [Signature]
FECHA: 25/01/2022

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-163
 PLANO OFERTAS GENERAL POR NORMA DE USO**

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 25/10/2022

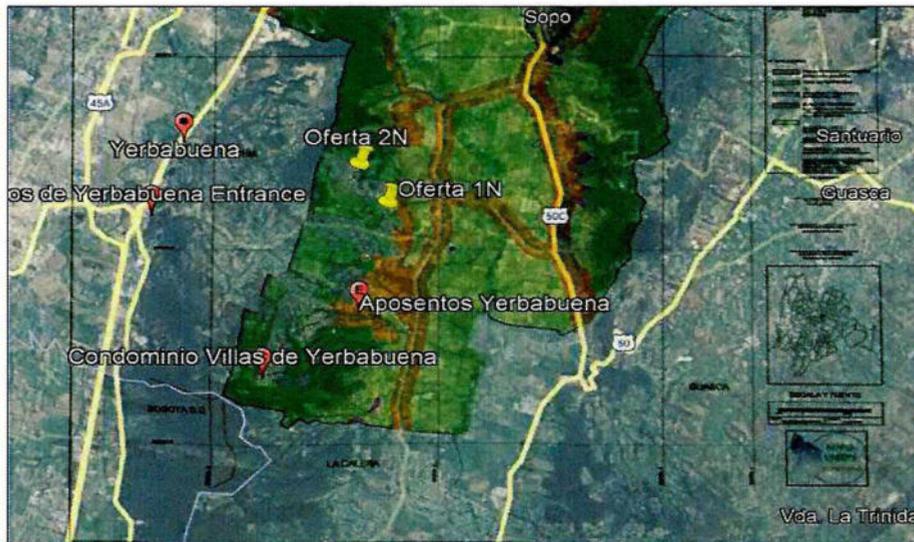


SUELO RURAL		7314.72 Ha.
	ZRS - Zona rural suburbana	124.24 Ha.
	ZRG - Zona rural de granjas	778.86 Ha.
	ZCS - Zona de corredor vial suburbana	128.70 Ha.
	ZBP - Zona de bosque protector	1823.60 Ha.
	CBL - Corredor Biológico Limitrofe	91.72 Ha.
	ZRFPP - Zona de reserva forestal protectora	787.34 Ha.
	ZM - Zona jardín de uso múltiple	872.10 Ha.
	ZME - Zona jardín de uso múltiple especial	162.00 Ha.
	ZPSH - Zona de protección del sistema hídrico	683.49 Ha.
	ZAP - Zona agropecuaria	1236.66 Ha.
	ZRI - Zona de resguardo indígena	212.03 Ha.
	ZVC - Zona de Vivienda Campesina	298.86 Ha.
	ZVCE - Zona de Vivienda Campesina Especial	90.24 Ha.
	ZEU - Zona Especial de Urbano	15.06 Ha.

Fuente: Acuerdo Municipal No 017 de 2000 del municipio de Chía, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-163
 PLANO OFERTAS GENERAL POR NORMA DE USO**

CONSORCIO ETSA-SIGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 25/01/2022



AREAS DE ACTIVIDAD USOS DEL SUELO	
1 SUELO RURAL SUBURBANO	
	CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
	AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
	AREA DE ACTIVIDAD DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS
	AREA ESPECIAL SUBURBANA RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL CONDICIONADO EXISTENTES, CON COMPROMISOS AMBIENTALES
2 SUELO RURAL	
	Area de restauración morfológica y recuperación paisajística
	ZONA DE PROTECCION
	COMERCIO Y SERVICIOS I DE COMERCIO LOCAL
	SUELO DE PROTECCION REDA Y ZONA DE VIGILIA Y PRESERVACION AMBIENTAL RIO BOGOTÁ, TELUSADE Y QUEBRADAS
	INDUSTRIA TIPO I DE COMERCIO LOCAL
	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS I DE COMERCIO LOCAL
	RESIDENCIAL CAMPESINO VIVIENDA RURAL Y EN POBLADO RURAL
	AGROPECUARIO SILVOPASTORIL AGROPECUARIO, PECUARIO INTENSIVO, AGROPECUARIO SEMIINTENSIVO Y TRADICIONAL

Fuente: Decreto Municipal 080 de 2010 del municipio de Sopó, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Acuerdos Municipales No. 009 de 2000 y No. 012 de 2007, referentes al Plan Básico de Ordenamiento."

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO
SABANA DE BOGOTÁ - SUELO RURAL PROTEGIDO (RONDA DE RÍO).**

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 evaluación. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

No. orden	Sueto	Dirección	Tipo	Teléfono	Contacto	Valor	% Np	Valor Depurado	EDIFICACIONES		TERRENO AREA IN		Descripción	Fuente Información	Registro Fotográfico		
									Destino	Área Const.	Valor	Valor Total				Área Ha	Valor Ha
1	Rural	FACATIMA - VEREDA MANCILLA, VEREDA A SURESTE DEL SURESTE DE LA MANCILLA	Venta	820554 312377854	ASOCIACION INMOBILIARIA DE LA SABANA, Vendedor Gilberto Herrera	\$12.350.700.000	6,79%	\$11.500.000.000	200	Vivienda y construcciones para uso agropecuario	\$740.000,00	\$148.000,000	41,60	972.884,415	Ficha de producción agrícola, con heno, maíz y papa en sueltas, con ganado andino ecológico, con lago natural y nacimientos (terreno para producción de 3 producciones de leche, 100 vacas, 100 cerdos, 100 aves, 100 conejos) (en total 200), son de tipo agropecuario. Para uso actual agropecuario. Sector Agropecuario	https://www.fincera.com.co/ficha-informacion/vereda-manquilla-1482252500-1482	
2	Rural	MAJURO - VEREDA LA PUNTA	Venta	820554 312377854	ASOCIACION INMOBILIARIA DE LA SABANA	\$3.150.000.000	11,11%	\$2.800.000.000	100	Vivienda y construcciones para uso agropecuario	\$548.000,00	\$48.200,000	9,60	282.478,167	Ficha de 15 hectáreas ganadera, casa y pozos (predio, servicio de energía y servicios, etc.) para uso agropecuario. Para uso actual agropecuario. Sector Agropecuario	https://www.fincera.com.co/ficha-informacion/vereda-la-punta-1482252500-1482	
3	Rural	MAJURO - VEREDA LA PUNTA	Venta	820554 312377854	ASOCIACION INMOBILIARIA DE LA SABANA	\$4.200.000.000	9,52%	\$3.800.000.000	100	Vivienda y construcciones para uso agropecuario	\$548.000,00	\$18.800,000	12,80	292.281,250	Ficha de 20 hectáreas, vendiendo los arboles (predio, servicio de energía y servicios, etc.) para uso agropecuario. Para uso actual agropecuario. Sector Agropecuario	https://www.fincera.com.co/ficha-informacion/vereda-la-punta-1482252500-1482	

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

No. Orden	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	30	70	42,86%	3	51,37%	\$ 1.302.201	\$740.000,00	\$ 740.000,00
2	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.302.201	\$482.757	\$ 482.757,00
3	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.302.201	\$482.757	\$ 482.800,00

FUENTE: Los costos directos para los valores de reposición a nuevo de la vivienda Unifamiliar VIP se tomaron de la Revista CONSTRUATA N°. 199, sector Bogotá.

INDICADORES	NA	ME
MEDE ARITMETICA	\$282.828,250	\$18.258
DESVIACION ESTANDAR	\$13.714,90	\$3.372
COCIENTE DE VARIACION	4,8%	
LIMITE SUPERIOR	\$296.543,150	\$21.630
LIMITE INFERIOR	\$269.112,350	\$14.887
VALOR ADOPTADO	\$282.500,000	\$18.258

GLORIA YAMILLE
YAMILLE BORELLA CHAUVEZ
BONILLA CHAUVEZ
Fono: 30322010 / 1104338-0530

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTA

Jose Ximo Corp.
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR
RAA AVAL 52268407

NOTA 1: Con base en la investigación de mercado inmobiliario adelantado en la SABANA DE BOGOTÁ, específicamente en los suelos rurales con uso actual agropecuario en los municipios de Madrid y Facatativá, se observa que el valor final por Hectárea (o metro cuadrado) depende directamente de la posibilidad de generar rentas adicionales futuras (Industria, comercio y vivienda) y que el vendedor las anticipa en sus respectivas ofertas de venta. Por lo anterior, se analiza solamente las ofertas que no tiene expectativas económicas por rentas adicionales a la renta absoluta asociada a la capacidad agrícola del suelo Ofertas 1, 2, 3, por lo que se adopta el valor del terreno de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$282.580.000) por Hectárea (\$28.258 por metro cuadrado).

CONSORCIO EISA - SIGA
SIN OBJECCION
REVISADO:
FECHA: 23/01/2022

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-163**

PRESUPUESTO. M1 - CERRAMIENTO FRONTAL

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	60.81	m	Ficha predial
ALTURA	1.00	m	Observado en sitio

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 201
Cerca 5 hilos alambre de púas y postes de madera	60.81	m	\$13,010.90	\$791,192.83	ANEXO CERCAS
Malla tipo galpón	1.35	rl	\$97,900.00	\$132,165.00	ANEXO
Concertina	60.81	m	\$7,990.00	\$485,871.90	ANEXO
Mano de obra albañilería	3.00	d	\$162,028.00	\$486,084.00	Paq. 57
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$1,895,313.73	

				\$1,895,313.73
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$1,895,313.73
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS		8%		\$151,625.10
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS		3%		\$56,859.41
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS		3%		\$56,859.41
SUBTOTAL				\$2,160,657.65
IVA SOBRE UTILIDAD		19%		\$10,803.29
VALOR ADOPTADO				\$2,171,460.94

VALOR M	\$35,708.94
----------------	--------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CERRAMIENTO FRONTAL	1	10	10.00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5.49%	\$ 35,708.94	\$ 1,961.81	\$ 33,747.13	\$ 34,000.00

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

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

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

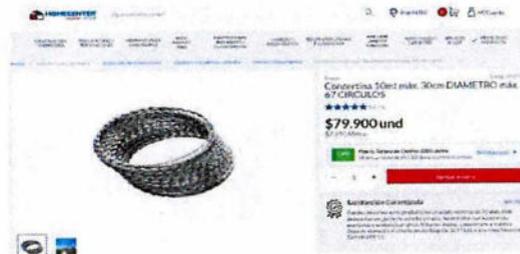
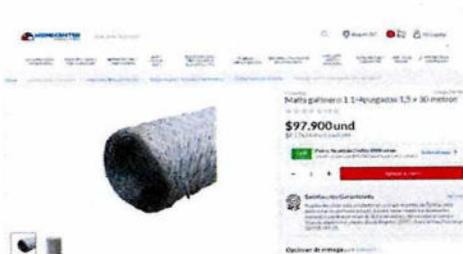
GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2022.01.07 11:05:00 -05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL**

Maria Ximena Gómez Padilla

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



SIN OBJECCION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 25/01/2022

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-163**

PRESUPUESTO. M2 - CERRAMIENTO FRONTAL

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	6.72	m	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 201
Cerca 4 hilos alambre de púas y postes de madera	6.72	m	\$12,435.61	\$83,567.30	ANEXO CERCAS
Concertina	26.88	m	\$7,990.00	\$214,771.20	ANEXO
Mano de obra	1.00	d	\$162,028.00	\$162,028.00	Paq. 57
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$460,366.50	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$460,366.50
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$36,829.32
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$13,811.00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$13,811.00
SUBTOTAL		\$524,817.82
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$2,624.09
VALOR ADOPTADO		\$527,441.91

VALOR M	\$78,488.38
----------------	--------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CERRAMIENTO FRONTAL	1	10	10.00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5.49%	\$ 78,488.38	\$ 4,312.07	\$ 74,176.31	\$ 74,000.00

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

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

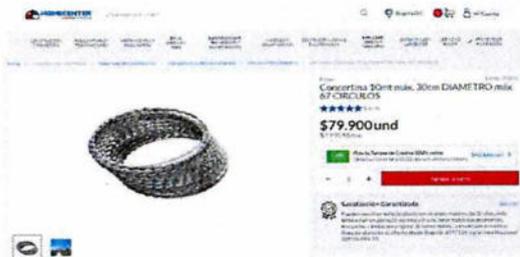
Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2022.01.07 11:05:24
-05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL**

Maria Ximena Gómez Padilla

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



CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECCION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 25/01/2022

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-163**

PRESUPUESTO. M3 - ADECUACIÓN DE ACCESO

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	14.32	m2	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 201
Descapote (e=0,10)	1.43	m3	\$10,110.00	\$14,457.30	Pag. 137
Recebo común	1.43	m3	\$10,497.00	\$15,010.71	Pag. 66
Mano de obra	1.00	d	\$162,028.00	\$162,028.00	Pag. 57
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$191,496.01	

	\$191,496.01
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$191,496.01
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$15,319.68
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$5,744.88
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$5,744.88
SUBTOTAL	\$218,305.45
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$1,091.53
VALOR ADOPTADO	\$219,396.98

VALOR M2	\$15,321.02
-----------------	--------------------

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
ADECUACIÓN DE ACCESO	1	15	6.67%	2

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
6.00%	\$ 15,321.02	\$ 919.13	\$ 14,401.89	\$ 14,000.00

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

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

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

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2022.01.07 11:05:47
-05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL



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

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECION
 REVISADO: 
 FECHA: 25/01/2022

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-163**

PRESUPUESTO. M4 - POSTE EN CONCRETO

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
UNIDADES	1.00	Un	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 201
Poste en concreto	1.00	Un	\$527,192.00	\$527,192.00	Pag. 113
Mano de obra	1.00	d	\$162,028.00	\$162,028.00	Pag. 57
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$689,220.00	

				\$689,220.00
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$689,220.00
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS			8%	\$55,137.60
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS			3%	\$20,676.60
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS			3%	\$20,676.60
SUBTOTAL				\$785,710.80
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	\$3,928.55
VALOR ADOPTADO				\$789,639.35

VALOR UN	\$789,639.35
-----------------	---------------------

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
POSTE EN CONCRETO	21	100	21.00%	2

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
14.91%	\$ 789,639.35	\$ 117,732.86	\$ 671,906.49	\$ 672,000

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto. La mejora se compara con un asta en concreto.

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

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2022.01.07 11:06:12 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL

Maria Ximena Gómez Padilla

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

SIN OBJECION
CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
REVISADO: *[Firma]*
FECHA: 25/01/2022

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

Tipo de Cerca		Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/m	Jornales \$/ml	Transporte \$/m	# poste/ml	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)
Definitiva (Madera) 1 hilos alambre púas		472.29	10,810.00	103.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	10,709.74
Definitiva (Madera) 2 hilos alambre púas		944.58	10,810.00	206.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	11,285.03
Definitiva (Madera) 3 hilos alambre púas		1,416.87	10,810.00	309.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	11,860.32
Definitiva (Madera) 3 hilos alambre púas (Distancia entre postes cada 3.2 metros)		1,416.87	10,810.00	309.00	3,255.33	1,474.12	0.3	3,378.13	9,833.45
Definitiva (Madera) 4 hilos alambre púas		1,889.16	10,810.00	412.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	12,435.61
Definitiva (Madera) 5 hilos alambre púas		2,361.45	10,810.00	515.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	13,010.90
Definitiva (Madera) 6 hilos alambre púas		2,833.74	10,810.00	618.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	13,586.19
Definitiva (Madera) 7 hilos alambre púas		3,306.03	10,810.00	721.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	14,161.48
Definitiva (Madera) 8 hilos alambre púas		3,778.32	10,810.00	824.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	14,736.77
Definitiva (Madera) 9 hilos alambre púas		4,250.61	10,810.00	927.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	15,312.06
Definitiva (Madera) 10 hilos alambre púas		4,722.90	10,810.00	1,030.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	15,887.35
Definitiva (Madera) 11 hilos alambre púas		5,195.19	10,810.00	1,133.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	16,462.64
Definitiva (Madera) 12 hilos alambre púas		5,667.48	10,810.00	1,236.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	17,037.93
Definitiva (Madera) 13 hilos alambre púas		6,139.77	10,810.00	1,339.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	17,613.22
Definitiva (Madera) 14 hilos alambre púas		6,612.06	10,810.00	1,442.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	18,188.51
Definitiva (Madera) 15 hilos alambre púas		7,084.35	10,810.00	1,545.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	18,763.80
Definitiva (Madera) 16 hilos alambre púas		7,556.64	10,810.00	1,648.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	19,339.09
Definitiva (Madera) 17 hilos alambre púas		8,028.93	10,810.00	1,751.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	19,914.38
Definitiva (Madera) 18 hilos alambre púas		8,501.22	10,810.00	1,854.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	20,489.67
Definitiva (Madera) 19 hilos alambre púas		8,973.51	10,810.00	1,957.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	21,064.96
Definitiva (Madera) 20 hilos alambre púas		9,445.80	10,810.00	2,060.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	21,640.25
Definitiva (Madera) 21 hilos alambre púas		9,918.09	10,810.00	2,163.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	22,215.54
Definitiva (Madera) 22 hilos alambre púas		10,390.38	10,810.00	2,266.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	22,790.83
Definitiva (Madera) 23 hilos alambre púas		10,862.67	10,810.00	2,369.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	23,366.12
Definitiva (Madera) 24 hilos alambre púas		11,334.96	10,810.00	2,472.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	23,941.41
Definitiva (Madera) 25 hilos alambre púas		11,807.25	10,810.00	2,575.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	24,516.70
Definitiva (Madera) 26 hilos alambre púas		12,279.54	10,810.00	2,678.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	25,092.00
Definitiva (Madera) 27 hilos alambre púas		12,751.83	10,810.00	2,781.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	25,667.29
Definitiva (Madera) 28 hilos alambre púas		13,224.12	10,810.00	2,884.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	26,242.58
Definitiva (Madera) 29 hilos alambre púas		13,696.41	10,810.00	2,987.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	26,817.87
Definitiva (Madera) 30 hilos alambre púas		14,168.70	10,810.00	3,090.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	27,393.16
Definitiva (Madera) 31 hilos alambre púas		14,641.00	10,810.00	3,193.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	27,968.45
Definitiva (Madera) 32 hilos alambre púas		15,113.29	10,810.00	3,296.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	28,543.74
Definitiva (Madera) 33 hilos alambre púas		15,585.58	10,810.00	3,399.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	29,119.03
Definitiva (Madera) 34 hilos alambre púas		16,057.87	10,810.00	3,502.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	29,694.32
Definitiva (Madera) 35 hilos alambre púas		16,530.16	10,810.00	3,605.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	30,269.61
Definitiva (Madera) 36 hilos alambre púas		17,002.45	10,810.00	3,708.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	30,844.90
Definitiva (Madera) 37 hilos alambre púas		17,474.74	10,810.00	3,811.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	31,420.19
Definitiva (Madera) 38 hilos alambre púas		17,947.03	10,810.00	3,914.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	31,995.48
Definitiva (Madera) 39 hilos alambre púas		18,419.32	10,810.00	4,017.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	32,570.77
Definitiva (Madera) 40 hilos alambre púas		18,891.61	10,810.00	4,120.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	33,146.06
Definitiva (Madera) 41 hilos alambre púas		19,363.90	10,810.00	4,223.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	33,721.35
Definitiva (Madera) 42 hilos alambre púas		19,836.19	10,810.00	4,326.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	34,296.64
Definitiva (Madera) 43 hilos alambre púas		20,308.48	10,810.00	4,429.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	34,871.93
Definitiva (Madera) 44 hilos alambre púas		20,780.77	10,810.00	4,532.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	35,447.22
Definitiva (Madera) 45 hilos alambre púas		21,253.06	10,810.00	4,635.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	36,022.51
Definitiva (Madera) 46 hilos alambre púas		21,725.35	10,810.00	4,738.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	36,597.80
Definitiva (Madera) 47 hilos alambre púas		22,197.64	10,810.00	4,841.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	37,173.09
Definitiva (Madera) 48 hilos alambre púas		22,669.93	10,810.00	4,944.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	37,748.38
Definitiva (Madera) 49 hilos alambre púas		23,142.22	10,810.00	5,047.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	38,323.67
Definitiva (Madera) 50 hilos alambre púas		23,614.51	10,810.00	5,150.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	38,898.96
Definitiva (Madera) 51 hilos alambre púas		24,086.80	10,810.00	5,253.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	39,474.25
Definitiva (Madera) 52 hilos alambre púas		24,559.09	10,810.00	5,356.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	40,049.54
Definitiva (Madera) 53 hilos alambre púas		25,031.38	10,810.00	5,459.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	40,624.83
Definitiva (Madera) 54 hilos alambre púas		25,503.67	10,810.00	5,562.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	41,200.12
Definitiva (Madera) 55 hilos alambre púas		25,975.96	10,810.00	5,665.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	41,775.41
Definitiva (Madera) 56 hilos alambre púas		26,448.25	10,810.00	5,768.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	42,350.70
Definitiva (Madera) 57 hilos alambre púas		26,920.54	10,810.00	5,871.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	42,926.00
Definitiva (Madera) 58 hilos alambre púas		27,392.83	10,810.00	5,974.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	43,501.29
Definitiva (Madera) 59 hilos alambre púas		27,865.12	10,810.00	6,077.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	44,076.58
Definitiva (Madera) 60 hilos alambre púas		28,337.41	10,810.00	6,180.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	44,651.87
Definitiva (Madera) 61 hilos alambre púas		28,809.70	10,810.00	6,283.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	45,227.16
Definitiva (Madera) 62 hilos alambre púas		29,282.00	10,810.00	6,386.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	45,802.45
Definitiva (Madera) 63 hilos alambre púas		29,754.29	10,810.00	6,489.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	46,377.74
Definitiva (Madera) 64 hilos alambre púas		30,226.58	10,810.00	6,592.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	46,953.03
Definitiva (Madera) 65 hilos alambre púas		30,698.87	10,810.00	6,695.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	47,528.32
Definitiva (Madera) 66 hilos alambre púas		31,171.16	10,810.00	6,798.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	48,103.61
Definitiva (Madera) 67 hilos alambre púas		31,643.45	10,810.00	6,901.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	48,678.90
Definitiva (Madera) 68 hilos alambre púas		32,115.74	10,810.00	7,004.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	49,254.19
Definitiva (Madera) 69 hilos alambre púas		32,588.03	10,810.00	7,107.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	49,829.48
Definitiva (Madera) 70 hilos alambre púas		33,060.32	10,810.00	7,210.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	50,404.77
Definitiva (Madera) 71 hilos alambre púas		33,532.61	10,810.00	7,313.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	50,980.06
Definitiva (Madera) 72 hilos alambre púas		34,004.90	10,810.00	7,416.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	51,555.35
Definitiva (Madera) 73 hilos alambre púas		34,477.19	10,810.00	7,519.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	52,130.64
Definitiva (Madera) 74 hilos alambre púas		34,949.48	10,810.00	7,622.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	52,705.93
Definitiva (Madera) 75 hilos alambre púas		35,421.77	10,810.00	7,725.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	53,281.22
Definitiva (Madera) 76 hilos alambre púas		35,894.06	10,810.00	7,828.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	53,856.51
Definitiva (Madera) 77 hilos alambre púas		36,366.35	10,810.00	7,931.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	54,431.80
Definitiva (Madera) 78 hilos alambre púas		36,838.64	10,810.00	8,034.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	55,007.09
Definitiva (Madera) 79 hilos alambre púas		37,310.93	10,810.00	8,137.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	55,582.38
Definitiva (Madera) 80 hilos alambre púas		37,783.22	10,810.00	8,240.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	56,157.67
Definitiva (Madera) 81 hilos alambre púas		38,255.51	10,810.00	8,343.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	56,732.96
Definitiva (Madera) 82 hilos alambre púas		38,727.80	10,810.00	8,446.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	57,308.25
Definitiva (Madera) 83 hilos alambre púas		39,200.09	10,810.00	8,549.00	3,255.33	1,474.12	0.5	5,405.00	57,883.54
Definitiva (Madera									

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

TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS.	Nº HILOS	POSTES/ML	GRAPAS
Definitiva (Madera 1 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 2 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 4,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Plástico 4 hilos alambre púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 5 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 6 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 7 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 8 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 9 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 10 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 13 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 3 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2,3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 4 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2,3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 5 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2,3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 6 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2,3 m	2,00	\$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 7 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2,3 m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 8 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2,3 m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 9 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2,3 m	2,00	\$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 13 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2,3 m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 13 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	10,00	\$ 1,00	0,10	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	3,20	\$ 4,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	3,20	\$ 2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 12,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) varilla 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada

CONSORCIO E.T.S.A. SGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: [Firma]
 FECHA: 25/01/2022

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

Definitiva (mixta) Madera y concreto	3 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2.00	\$	3.00	0.50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto	4 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2.00	\$	4.00	0.50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto	5 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2.00	\$	5.00	0.50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto	7 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.14	11*11*2,3 m	2.00	\$	7.00	0.50	grapas para cerca 1/2 pulgada

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

1. El valor de alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$165.300 (calibre 14) y se divide por 350 mts, lo que equivale a \$ 472,29 por ml. Se toma de la revista Construdata 201 sección de insumos, Concentinas y Alambre de púas - Pág. 81.
2. El valor de alambre por metro, parte del valor actual del rollo de alambre liso calibre 16 \$14.400 con un rendimiento de 59,57 mts, de acuerdo al manual de alambres que fuente de consulta. Tomado de la página principal de Homecenter (<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/14700/Alambre-Calibre-16-Galvanizado-1kg/14700>)
3. El valor de poste de madera se toma de la revista Construdata 201, sección de insumos - Maderas, pág. 104: Limatón de 10 a 12 cm por 4.00 m. (21620)
4. El valor de poste de concreto para cerca 11*11* 2,3 m, se toma de la revista Construdata 201, sección de insumos - Postes, pág. 113.
5. El valor de la grapa por unidad, se toma de la revista Construdata 201, sección de insumos - Herrajes - Grapa galvanizada de 1/2"
6. El valor de Jomales es tomado de la revista Construdata No 201, sección de insumos - Suelidos y Jomales, página 61: Hora de ayudante para instalaciones con prestaciones \$9.766 pesos por Hora.
7. El rendimiento de colocación de postes es de 20 minutos por unidad para postes de madera y de 30 minutos para postes de concreto y cerca viva.
8. El valor de transporte, Revista Construdata 201, sección detallados generales, pág. 136 Cargue y retiro de material por m3, transporte de 34 postes de madera (0,12*0,12*2) ó de 17 postes de concreto (11*11*1,5).
9. Para las cercas eléctricas mixtas, de madera y concreto, se toma el valor promedio del valor del poste de concreto y el poste de madera, dando como resultado el valor promedio por poste de \$ 21.349
10. El valor de poste plástico para cerca 7*6*200 cm, se toma de anexo mercado libre fecha 20 de Julio de 2020, anexo.

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

FUENTES ADICIONALES

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

GLORIA YAMILLE
BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILLE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2022.07.11 08:49:45:00P

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL



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

CONSORCIO EISA-SIGA

SIN
OBJECCION

REVISADO:

FECHA:

25/01/2022

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

Nombre vulgar (cultivos)	Familia	Nombre científico	USO	VALOR POR ESTADO DE DESARROLLO											
				EN DESARROLLO (DAP menor o igual a 30 cm)					DESARROLLADOS (DAP mayor a 30 cm)						
				BASE DE DATOS DE CÁMARA	BUENO	REGULAR	MALO	PROMEDIO BASE DE DATOS	VALOR ADOPTADO	BASE DE DATOS DE CÁMARA	BUENO	REGULAR	MALO	PROMEDIO BASE DE DATOS	
ACACIA JAPONESA	FABACEAE	Acacia melanoxylon	Ornamental	\$ 20,023	\$ 29,700	\$ 17,820	\$ 8,910	\$ 24,861.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 99,000	\$ 59,400	\$ 29,700	\$ 66,186.07	\$ 60,000.00
ARRAYAN	MYRTACEAE	Myrcia sp.	Ornamental	\$ 20,023	\$ 39,600	\$ 23,760	\$ 11,880	\$ 29,811.64	\$ 30,000.00	\$ 33,372	\$ 132,000	\$ 79,200	\$ 39,600	\$ 82,686.07	\$ 80,000.00
CAUCHO	MORACEAE	Ficus sp.	Ornamental	\$ 20,023	\$ 26,400	\$ 15,840	\$ 7,920	\$ 23,211.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 88,000	\$ 52,800	\$ 26,400	\$ 60,686.07	\$ 60,000.00
CIPRES	CUPRESSACEAE	Cupressus	Ornamental y maderable	\$ 20,023	\$ 9,900	\$ 5,940	\$ 2,970	\$ 14,961.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 33,000	\$ 19,800	\$ 9,900	\$ 33,186.07	\$ 40,000.00
CUCHARO	MYRSINACEAE	Myrsine guianensis	Ornamental	\$ 20,023	\$ 6,600	\$ 3,960	\$ 1,980	\$ 13,311.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 22,000	\$ 13,200	\$ 6,600	\$ 27,686.07	\$ 30,000.00
SAUCE	SALICACEAE	Salix humboldtiana	Native - ornamental	\$ 20,023	\$ 13,200	\$ 7,920	\$ 3,960	\$ 16,611.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 44,000	\$ 26,400	\$ 13,200	\$ 38,086.07	\$ 40,000.00
SAUCO DE MONTE	CAPRIFOLIACEAE	Viburnum lehmanni	Native - ornamental	\$ 20,023	\$ 9,240	\$ 5,544	\$ 2,772	\$ 14,631.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 30,800	\$ 18,480	\$ 9,240	\$ 32,086.07	\$ 30,000.00
SIETE CUEROS	MELASTOMACEAE	Tibouchina lepidota	Native - Ornamental	\$ 20,023	\$ 13,200	\$ 7,920	\$ 3,960	\$ 16,611.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 44,000	\$ 26,400	\$ 13,200	\$ 38,686.07	\$ 40,000.00
URAPÁN	OLEACEAE	Fraxinus chinensis	Ornamental y maderable	\$ 20,023	\$ 19,800	\$ 11,880	\$ 5,940	\$ 19,911.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 66,000	\$ 39,600	\$ 19,800	\$ 49,686.07	\$ 50,000.00
CAJETO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 30,000.00	
AGRACEJO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 30,000.00	
OTROS ***	-	-	Native - ornamental	\$ 20,023	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 50,000.00	
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	-	\$ 19,324.97	-	-	-	-	-	\$ 47,730.51	
ÁRBOLES , ARBUSTOS FRUTALES															
BREVO	MORACEAE	Ficus carica	Frutal	\$ 53,395	\$ 23,100	\$ 13,860	\$ 6,930	\$ 38,247.71	\$ 40,000.00	\$ 80,093	\$ 77,000	\$ 46,200	\$ 23,100	\$ 78,546.56	\$ 80,000.00
CEREA (o), CIRUELA	ROSACEAE	Prunus sp.	Frutal	\$ 53,395	\$ 19,800	\$ 11,880	\$ 5,940	\$ 36,597.71	\$ 40,000.00	\$ 80,093	\$ 66,000	\$ 39,600	\$ 19,800	\$ 73,046.56	\$ 80,000.00
TOMATE DE ARBOL	SOLANACEAE	Solanum betaceum	Frutal	\$ 53,395	\$ 19,800	\$ 11,880	\$ 5,940	\$ 36,597.86	\$ 40,000.00	\$ 80,093	\$ 66,001	\$ 39,601	\$ 19,800	\$ 73,047.06	\$ 80,000.00
MORA	MORACEAE	Morus alba	Frutal	\$ 53,395	\$ 6,600	\$ 3,960	\$ 1,980	\$ 29,997.71	\$ 30,000.00	\$ 80,093	\$ 22,000	\$ 13,200	\$ 6,600	\$ 51,046.56	\$ 50,000.00
BANANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25,000.00	-	-	-	-	-	
PAPAYUELO (Papayo)	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25,000.00	-	-	-	-	-	
PAPAYA	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 15,700.00	-	-	-	-	-	
CAFÉ	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25,000.00	-	-	-	-	-	
PLÁTANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25,000.00	-	-	-	-	-	
CHIRIMOYO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40,000.00	-	-	-	-	-	
NARANJO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 80,000.00	-	-	-	-	-	
MANDARINO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 80,000.00	-	-	-	-	-	
NISPERO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40,000.00	-	-	-	-	-	
MANGO COMÚN	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40,000.00	-	-	-	-	-	
OTROS ***	-	-	Frutales	-	-	-	-	-	\$ 40,000.00	-	-	-	-	\$ 80,000.00	
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	-	\$ 35,360.25	-	-	-	-	-	\$ 68,921.69	
ORNAMENTALES DE JARDÍN															
HELICONIA	HELICONIACEAE	Heliconia wagneriana	Ornamental de Jardín	\$ 20,023	\$ 13,200	\$ 7,920	\$ 3,960	\$ 16,611.64	\$ 20,000.00	\$ 33,372	\$ 19,800	\$ 11,880	\$ 5,940	\$ 27,686.07	\$ 30,000.00
EUGENTIAS	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 30,000.00	
FIQUE	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 30,000.00	
MIRTO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 30,000.00	
DURANTA	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 30,000.00	
LAUREL	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 30,000.00	
OTROS ***	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20,000.00	-	-	-	-	\$ 30,000.00	
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	\$ 16,611.64	-	-	-	-	-	\$ 30,000.00	

CONSORCIO E.T.S.A. SICA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: 
 FECHA: 25/01/2022

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

ORNAMENTALES INTERMEDIOS									
JAZMIN	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$10,000.00
GARDENIA	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$10,000.00
SAGÚ	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$10,000.00
HIGUERILLO (A)	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$10,000.00
OTROS *****	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$10,000.00
ORNAMENTALES MENORES									
TICAMA	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$2,000.00
LLANTÉN	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$2,000.00
VICARIA	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$2,000.00
OTROS *****	-	Ornamental	-	-	-	-	-	-	\$2,000.00
GRAMINEAS									
CAÑA BRAVA	-	Gramíneas	-	-	-	-	-	-	\$1,000.00

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

** Otros hacen referencia a todos los árboles que tengan categoría de ornamentales nativos que no son aprovechables comercialmente y que no están en el listado: Acacia Baileana Purpurea, Acacia Negra, Acacia Amarilla, Alcaparro, Araucario, Amarillo, Aguahú, Aliso, Arbolito, Ayuelo, Acer negundo aureo variegatum (Arce de Manito), Balú, Borrachero, Callistemo, Cambulio, Carbonero, Coronado (espinoso), Cucharos, Chocho, Chisgua, Chirco, Chilca (Gurubo), Chicla, Chiriguay, Duprácea, Flor Amarilla, Grado, Gurubo, Higuero, Laurel, Levaduro, Magnolia, Maguay, Manzanillo, Mano de oso, Mangie, Manguay, Mermelada, Mortiño, Punta de Lanza, Pagoda, Palma, Palma Pie de Elefante, Palma Botella, Palma azul mexicana, Palma Fenix, Parraco, Yuca, Sauco, Sauco Kholby, Raque, Salvio, Sauco, Pino Kholby, Tibar, Toquin, Trompeto.

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

**** Otros hacen referencia a todos los ornamentales de jardín que no están en el listado: Acanthus (Acanto), Antirino (Boca de Dragón), Aloe de Montaña (Aloe Mariotti), Abutilón, Aligustre, Astronella, Begonia, Bignonía, Boj Común, Buganville (Buganvilla o Veranera), Bucho, Coronilla valentina, Cactus, Campanilla, Cayena (o) (Hibiscus), Cedrillo, Cidron, Dedierra, Digitalis, Dusty miller centaurea cineraria (Poivo de Plata), Enredadera, Espino, Figue Amarillo, Figue verde, Ficus, Follis espinoso, Hebes, Hiedra, Hiedra Gloria de Marengo, Holy, Lechero, Lino, Llama Roja, Margarita Africana (Gérbers), Paja, Papiro, Platanillo, Pasto veriver, Tuno, Sábila, Sándalo, Siempre Viva, Siete Cueros, Succallón, Veiltas, Viburnum Lucidum.

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

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

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

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

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

FUENTES

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

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

GLORIA YAMILÉ
 Firmado digitalmente por GLORIA
 YAMILÉ BONILLA CHAUVEZ
 BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2022.01.07 11:07:11 -0500
 REPRESENTANTE LEGAL


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

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: 
 FECHA: 25/01/2022

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

CONSIDERACIONES GENERALES

El valor de un árbol siempre estará definido por su precio de madera en pie.
El D.A.P. se estiman a partir de fuentes secundarias para comercializar las cuales recomiendan medidas promedio de 20 a 30 cm.
Los árboles de 1 a 2 años se valoran con base en los costos promedio de la plántula, hoyado y siembra y el posible mantenimiento durante el tiempo de vida.
Las especies que no tienen mercado maderero definido, (variedad de frailejones) pero que tiene un alto valor ecológico se pagara por el costo promedio de la plántula y mantenimiento del primer año del árbol.
Para la determinación del valor de los árboles en pie, en relación con su volumen de madera no se puede considerar la altura total, se deben tomar únicamente las alturas comerciales - (provechables)

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

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

Donde,

I árbol = Indemnización por árbol

VC= Volumen comercial de madera

Vmm = Valor de la madera en el mercado

Ca = Costos de aserrada

Ct = Costos de transporte

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

VC = (V * FF)

V= Volumen de madera

FF = Factor de Forma (según su fuste)

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

V= (DAP)² X (p/4) X (hc)

Donde:

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

p = n

p/4 = 0,7854

hc = Altura comercial

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

TIPO DE INDEMNIZACION DEL ARBOL	FACTOR DE FORMA
Cilíndrico	FF = 0,65
Paraboloidal	0,65 < FF < 0,70
Cono	0,70 < FF < 0,80
Redondeado	0,80 < FF < 0,85

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

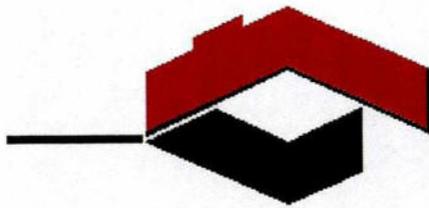
Tipo de madera	Nombres	Factor forma	(DAP en pie hasta)	Altura Comercial (hc) mts	Volumen m3	Volumen comercial m3	Valor madera comercial m3	Costos de aserrada (costo)	Costos de Transporte	Valor por unidad de árbol
MADERA FINA O VALIOSA	ABARCO, ALGABRERO, ARAVANI, CENZO, GUAYACAN, MELINA, MUDAL, PINO, PINO PATULLA, RODELE	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	\$1.016,655	\$9.766,00	\$5.568,89	\$239.500,00
MADERA INTERMEDIA O REGULAR	ALHONORO, CAÑELO, CARBONERO, CAUCHO, GUANOIA, HORD PHIZENTO, FALSO, FICUS, BITELEBROS	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	\$693,934	\$9.766,00	\$5.568,89	\$172.800,00
MADERA ORDINARIA - ORNAMENTALES	AGUAY, ALGABRERO, CARBONERO, CHILCO, CEREJO, ESCALUPITO, URUPALI, JAZMIN NATIVO, SAUCE, CAUCHO	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	\$371,212	\$9.766,00	\$5.568,89	\$85.000,00

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

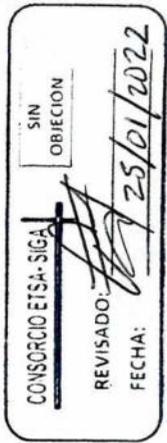
SIN OBJECCION

REVISADO: 

FECHA: 25/04/2022



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria



**ACTA COMITÉ AVALUADORES
PROYECTO ACCENORTE SAS**

FECHA: 13 de diciembre de 2021
HORA: 5:00 p.m.
LUGAR: Comité virtual de la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria

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

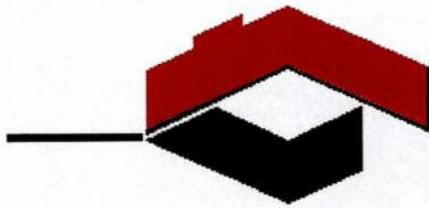
Que, hoy 13 de diciembre de 2021 previa citación, se reunió virtualmente el comité de Avaluadores de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, conformado por los siguientes participantes:

Gloria Y. Bonilla Chauvez, Representante Legal.
Bernardo Bonilla Parra, Vicepresidente.
Alberto Pinzón Romero, Valuador.
María Ximena Gómez Padilla, Valuador.
Lilia Esperanza Rodríguez Forero - secretaria del Comité de Valuadores

Orden del Día.

Presentar el INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO Y AVALÚO INDEMNIZATORIO RESPECTIVO, UNIDAD FUNCIONAL 1, PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.:

Código Predio: ANB-1-163
Municipio: BOGOTÁ
Vereda: TORCA
Dirección: ZONA 1 MORRO DE TORCA
Avaluador: ING. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
Norma uso: PARQUE ECOLÓGICO DISTRITAL DE MONTAÑA
"CERRO DE TORCA"



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria



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.

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

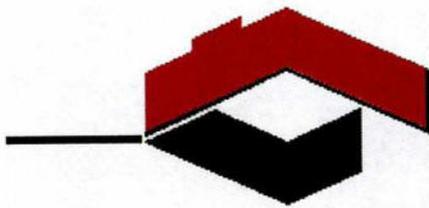
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación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

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

ÁREA FUERA DE RONDA HIDRÁULICA

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado para la zona donde se localiza el inmueble y de los sectores que presentan suelo de protección de los municipios de Chía y Sopó, hallando un total de 5 ofertas, a cada una de las cuales se indaga: localización, área de terreno, disponibilidad de servicios públicos, área construida (si aplica), vetustez de las construcciones (si aplica), presencia de cultivos (si aplica) y el porcentaje de negociación frente una eventual compra. Es importante resaltar que el valor de oferta ajustada se establece a partir de la información que suministra el vendedor (inmobiliaria, propietario).

Una vez se conoce la localización de cada una de las ofertas, se procede a la sobreposición de dichas ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para los municipios de Chía y Sopó (zona ampliada de estudio), con lo cual se depura del mercado inicial con aquellas ofertas que correspondan a una condición normativa de Suelo de Protección de Bosque Protector y Suelo de Protección Forestal Protectora y que posibilite dentro de sus usos complementarios, actividades de vivienda aislada. Así mismo, se revisa que la ubicación de las ofertas, se encuentren sobre o muy cercana al acceso principal, y en lo posible que



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

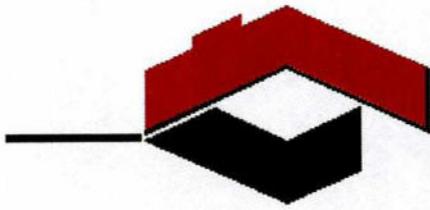
estén referidas a lotes de terreno sin construcciones, con lo cual se obtiene un valor de terreno neto. De esta manera, las ofertas son comparables desde el punto de vista de la norma de uso del suelo y ubicación sobre corredor vial (Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario general).

Posteriormente, se analiza cada una de las cinco (5) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No. 9, dado que su topografía y acceso no son comparables al inmueble objeto de estudio.

Es importante resaltar que la Resolución No 138 del 31 de enero de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en su artículo 6 menciona lo siguiente: " Los municipios no podrán otorgar nuevas licencias de parcelación, ampliación y obra nueva, hasta tanto se determine en el Plan de Manejo de la reserva forestal las áreas, unidades mínimas de parcelación en suelo rural y las densidades para construcciones nuevas que mantengan el efecto protector de la reserva, para lo cual se realizará un estudio técnico que permita identificar el límite de cambio aceptable de la reserva forestal " y debido a que la zona de estudio comprende el costado oriental de la Carretera Central del Norte o prolongación de la Carrera séptima, en donde se localiza gran parte de esta zona en Reserva Forestal, el presente estudio se enfoca únicamente en la sección que corresponde a la colindancia sobre la vía y que tiene como sector de zonificación el de suelo de Protección Forestal protectora, que ya tiene o se desarrolla para vivienda aislada, comparando directamente las áreas de las ofertas con las áreas de los predios requeridos para la ampliación de la vía.

Una vez, se cuenta con la homogeneidad comparativa tanto norma de uso del suelo, con acceso vial, topografía plana y/o ondulada, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica del predio objeto de avalúo, al conjunto de ofertas seleccionadas, se aplica el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008: "...Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial ", para lo cual se analiza la variable de actividad económica y su grado de desarrollo sobre eje vial. De esta manera, las ofertas identificadas como No. 10, 1N, 2N y 3N, cuentan con frente o colindancia con el vía de acceso principal, las cuales presentan una intensidad y desarrollo similar al sector y al inmueble objeto de estudio.





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO ETS4 - SIGA	SIN OBJECCION
REVISADO: 	FECHA: 25/01/2022

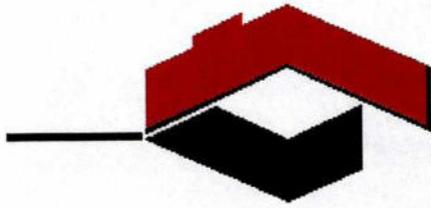
Relación de ofertas obtenidas

De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales en el sector de Yerbabuena en el municipio de Chía y Sopó, muy cerca a la vía de acceso principal al sector, las ofertas No. 10, 1N, 2N, 3N y 4N, se localizan sobre zona normativa de uso del Suelo de Protección, Bosque protector, 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 No. 10, 1N, 2N y 3N como aquellas más semejantes y comparables con el predio objeto de análisis, con posibilidad de desarrollar vivienda aislada, con acceso a la vía principal del sector, con disponibilidad de servicios básicos, con topografía planas y onduladas, razones por las cuales éstas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene así un promedio estadístico de 713.418.757 por Ha (\$71.342 por m²), una desviación estándar de \$21.856.423 y un coeficiente de variación de 3.06%. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de avalúo es un área parcial con frente inmediato sobre la vía, que está desarrollado para vivienda, se adopta el valor del promedio aritmético del análisis estadístico redondeado, lo que corresponde a \$710.000.000 Ha (71.000 /m²).

Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas parciales requeridas para la ampliación del corredor vial Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, y que tiene como análisis principal su ubicación y su frente inmediato sobre la vía arterial.

SUELO RURAL - ÁREA DE PROTECCIÓN (RONDA HÍDRICA)

El método de mercado requiere la investigación de ofertas de predios homogéneos con el inmueble en estudio, en cuanto a localización, área, uso normativo, disponibilidad de servicios públicos, entre otros aspectos. Por su parte, el predio objeto de avalúo se refiere específicamente a un inmueble en suelo rural, demarcado dentro de la zona de manejo y protección ambiental ronda hídrica, es decir, que pese a contar con una localización dentro del conjunto residencial Los Robles, la condición normativa específica del predio, restringe el libre aprovechamiento y limita la máxima apropiación de la norma rural que podría llegar a presentar otro predio cercano que no se encuentre sujeto



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

a condiciones y restricciones ambientales. Sin embargo, la oferta abierta de dicho tipo de inmuebles directamente comparables es escasa, y presenta deficiencias para ser concluyente.

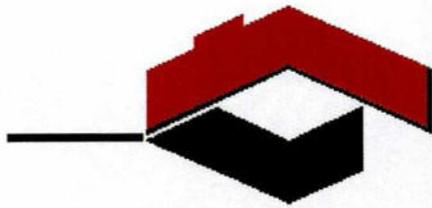
Por tal razón, para el presente avalúo se enfoca a un análisis desde la teoría de la renta absoluta del inmueble, con el fin de interpretar el mayor y mejor uso asociado a la capacidad de renta que un inmueble en las condiciones normativas ambientales del predio objeto de avalúo pudiera percibir.

En este sentido, la zona de manejo y protección ambiental ronda hídrica, implica usos de reforestación con especies nativas, protección de avifauna, recreación pasiva o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores), con estudios previos para evitar amenazas, es decir, aprovechamientos inferiores al pleno desarrollo constructivo que un inmueble dentro del zona rural pudiera ejercer, sin embargo, la localización del inmueble permite ventajas de acceso a la infraestructura urbana. Por dicha razón, el presente estudio comparativo o de mercado relaciona el bien objeto de avalúo con predios localizados en la sabana de Bogotá de aprovechamiento netamente agrícola y que estén afectados por zonas de manejo y protección ambiental, como son las rondas hídricas.

De acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente al casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa, los segmentos de predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre, donde se observan actividades de tipo urbano. De esta manera, se obtiene un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo.

En síntesis, para estructurar la base comparativa se toma como referente el mercado de inmuebles localizados en áreas rurales de la sabana de Bogotá, con vocación y explotación netamente agropecuaria, con zonas de manejo y protección ambiental (ronda hídrica), con la mínima influencia posible de desarrollos urbanos. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad, y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones a las agrícolas o

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECCION
REVISADO:	
FECHA:	28/01/2022



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

afectadas por la incidencia de condiciones urbanas.

En el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de fincas agropecuarias sobre la sabana de Bogotá, que tuviesen características físicas similares al inmueble objeto de avalúo, en la cual se encontraron seis (6) ofertas de terrenos rurales en venta, ubicadas en municipios de Madrid, Facatativá y Cota, los cuales están referidas a fincas de entre 9 y 42 Ha, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características físicas principales como son área de terreno, área construida, usos, accesos, actividades y valor de pedido.

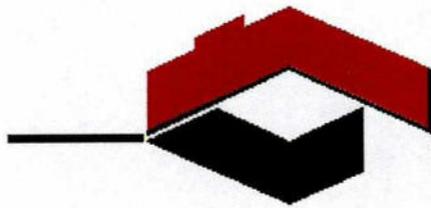
Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación manifestado al momento de oferta por parte del posible comprador al oferente. Ver anexo 1 - Estudio de mercado General.

Posteriormente, se analiza cada una de las seis (6) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No 4 y 5, dado que el sector donde se ubican los inmuebles, se está desarrollando actividades agroindustriales, cultivos bajo invernaderos, bodegas. Así mismo se descarta la oferta No 6, en la medida que se posibilita dentro de los usos normativos, la construcción de vivienda campestre restringida.

Se seleccionan finalmente las ofertas No. 1, 2, y 3, como las más comparables para la determinación de valor del inmueble objeto de estudio, se concluye que las ofertas tienen poco o marginal expectativa económica por rentas adicionales a la renta absoluta asociada a la agricultura, y que se ubican en sectores de la sabana de Bogotá homologables a la de estudio. Así mismo, el criterio de área de terreno no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia) por lo que ésta variable no se tendrá en cuenta para la definición del valor final de terreno. Ver anexo 2 Estudio de mercado específico.

Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas parciales requeridas para la construcción del corredor vial variante Chía, y que tiene como análisis principal su ubicación, análisis normativo y actividad económica.

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECION
REVISADO: 	FECHA: 25/01/2022



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

REVISADO:

FECHA:

SIN OBJECION
25/01/2022

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Análisis de los datos obtenidos (Valores en Has):

VALOR TERRENO FUERA DE RONDA HÍDRICA

Promedio aritmético	\$713,418,757
Desviación estándar	\$21,856,423
Coefficiente de variación	3.06%
Límite superior	\$735,275,180
Límite inferior	\$691,562,334
Valor adoptado	\$710,000,000

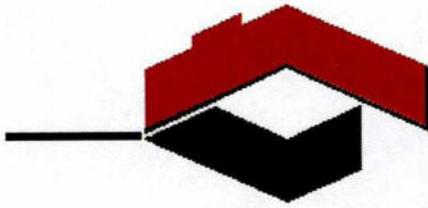
Obteniendo así un promedio estadístico de \$713.418.757 por Hectárea, una desviación estándar de \$21.856.423 y un coeficiente de variación de 3,06%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008, con lo cual se adopta el promedio aritmético de la misma en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio y equivalente a \$710.000.000 por Ha (71.000 /m²).

Análisis de los datos obtenidos (Valores en Has):

VALOR TERRENO EN RONDA HÍDRICA

Promedio aritmético	\$28,258
Desviación estándar	\$1,372
Coefficiente de variación	4.85%
Límite superior	\$29,630
Límite inferior	\$26,887
Valor adoptado	\$28,258

Obteniendo así un promedio estadístico de \$282.580.000 por Hectárea, una desviación estándar de \$13.715.492 y un coeficiente de variación de 4,85 %, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008. Dado



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO EISA-SIGA
SIN OBJECCION
REVISADO: [Signature]
FECHA: 25/01/2022

que el área objeto de avalúo es parcial y que colinda con la Carrera 7, se adopta el límite superior del análisis estadístico, en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio y equivalente a \$282.580.000 por Ha (\$28.258 /m2).

CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

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

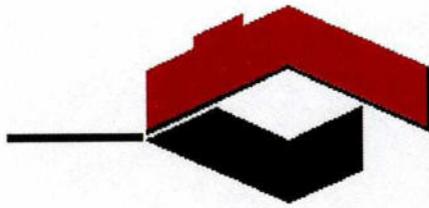
CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

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

El resultado del avalúo se describe a continuación:

No. PREDIO	AREA TOTAL PREDIO	AREA REQUERIDA	AREA SOBRANTE	VALOR / HA	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR TOTAL AVALUO	VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE	VALOR TOTAL LUCRO CESANTE
ANB-1-163	10.061305	0.003622 0.013163	10.044520	\$710.000.000,00 \$282.580.000,00	\$ 6,291,220.54	\$ 11,189,540.54	\$ 756,631.44	N/A

Puesto a consideración del comité, éste **APRUEBA** el informe de avalúo.



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECCION
REVISADO: <i>[Signature]</i>	FECHA: 25/01/2022

Se aclara que los valores estudiados en este comité son avalúos comerciales corporativos puntuales para cada predio. Siendo las 6:30 pm., se levanta la sesión.

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2022.01.07 11:08:20 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL

[Signature]
BERNARDO BONILLA PARRA
VICEPRESIDENTE

[Signature]

ALBERTO PINZÓN ROMERO
RAA AVAL-79912123

[Signature]

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA AVAL-52268407

[Signature]

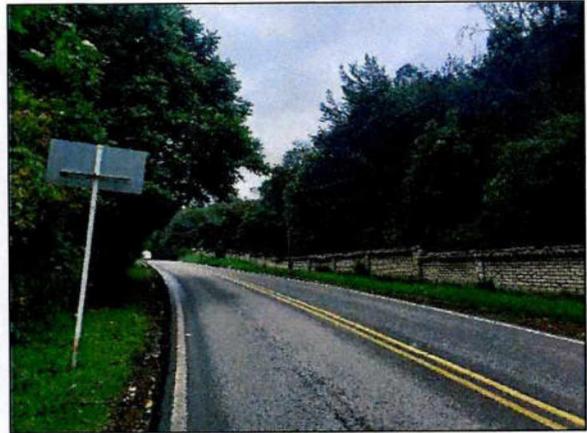
MILIA E. RODRÍGUEZ FORERO
SECRETARIA COMITÉ

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

FICHA PREDIAL:

ANB-1-163

2020



CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

SIN OBJECCION

REVISADO: [Signature]

FECHA: 25/01/2022

CARRETERA CENTRAL DEL NORTE (KR 7)



VISTA FRONTAL DEL PREDIO



M1 – CERRAMIENTO FRONTAL



M1 – CERRAMIENTO FRONTAL



M2 – CERRAMIENTO FRONTAL

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

FICHA PREDIAL:

ANB-1-163

2020



CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECION
REVISADO: [Signature]
FECHA: 23/01/2022

M3 – ADECUACIÓN DE ACCESO

M4 – POSTE EN CONCRETO



BAMBÚ

SAUCO



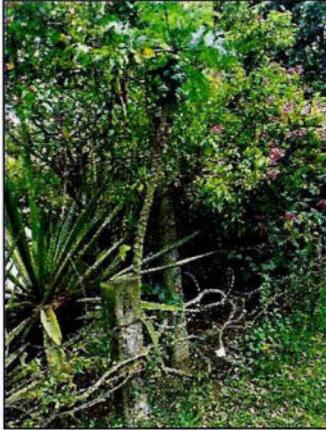
PENCA

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

FICHA PREDIAL:

ANB-1-163

2020



PAPAYO Y FUCSIA



AGUACATE



ALCAPARRO Y CHICALÁ



JAZMÍN



SANGREGADO

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECCION
REVISADO: [Signature]
FECHA: 25/01/2022

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>