

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025		

ACNB-9498-2020

Chía 16 de septiembre de 2020

Señores

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.

Email: mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Dirección 1: Carrera 14 No. 93B-32 Oficina 201 – Bogotá D.C.

Dirección 2: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Edificio Tyfa Piso 5

Email: mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Piso 2.

Email: capitaltowersa@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.

Email: inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com -

mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

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

ASUNTO: Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-9210-2020** de fecha **4 de septiembre de 2020**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-9211-2020** de fecha **4 de septiembre de 2020** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-9210-2020** de fecha **4 de septiembre de 2020**, "Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **Las Veguitas (Lote 2 (Meandros), según Títulos)**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-025**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.", mediante los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com -

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025		

capitaltowersa@gmail.com - inversionescandem@gmail.com, el día **4 de septiembre de 2020** y con certificado de entrega del día **4 de septiembre de 2020**.

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

AVISO

La Sociedad ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos por el proyecto, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020, expidió el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-9210-2020** de fecha **4 de septiembre de 2020**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-9210-2020** de fecha **4 de septiembre de 2020**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio Rural denominado **Las Veguitas (Lote 2 (Meandros), según Títulos)**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-025**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**”, se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, Zona de Terreno que se segregará del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial No. **ANB-3-025** de fecha 15 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **CINCO HECTÁREAS OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COMA CERO TRES METROS CUADRADOS (5 Ha 8279,03 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+684,08 ID** y final **K1+600,83 ID**, la cual hacen parte de un predio Rural denominado **LAS VEGUITAS (LOTE 2 (MEANDROS), SEGÚN TÍTULOS)**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-025**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

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

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo No. **ACNB-9211-2020** de fecha **4 de septiembre de 2020**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025	

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-9210-2020** de fecha **4 de septiembre de 2020**

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

EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

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

Proyectó: REEB – Coordinador
Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.
Copia: Archivo

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025		

ACNB-9210-2020

Chía (Cundinamarca), 04 de septiembre de 2020

Señores

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.

Email: mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Dirección 1: Carrera 14 No. 93B-32 Oficina 201 – Bogotá D.C.

Dirección 2: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Edificio Tyfa Piso 5

Email: mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Piso 2.

Email: capitaltowersa@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.

Email: inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com -

mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

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

Asunto: Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **Las Veguitas (Lote 2 (Meandros), según Títulos)**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-025**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025	

Respetados señores:

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

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

Que mediante, el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 3 - Troncal de los Andes**, 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-3-025**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **CINCO HECTÁREAS OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COMA CERO TRES METROS CUADRADOS (5 Ha 8279,03 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+684,08 ID** y final **K1+600,83 ID**, la cual hacen parte de un predio Rural denominado **LAS VEGUITAS (LOTE 2 (MEANDROS), SEGÚN TÍTULOS)**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-025**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de: **TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$ 3.366.809.412) 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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025	

de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014 del IGAC, 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. TRONCAL DE LOS ANDES PREDIO No. ANB-3-025 2020 – CPR-001**, de fecha **29 de julio de 2020**.

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido (ZVC)	ha	1,572127	\$ 1.500.000.000	\$ 2.358.190.500
Área terreno requerido (ZPSH)	ha	4,255776	\$ 237.000.000	\$ 1.008.618.912
TOTAL AVALÚO COMERCIAL		5,827903		\$ 3.366.809.412

SON: TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES, OCHOCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/CTE.

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

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

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **CUARENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 40.533.422,43) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025		

AVALUO TOTAL	\$3.366.809.412
NOTARIADO	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ITEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$65.800,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$10.100.428,24
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$2.018.223,37
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$12.654.451,61
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)	
Porcentaje aplicable	50%
ITEM	VALOR
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$ 877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.470.777,27
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	16.834.047,06
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 27.332.324,33
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 546.646,49
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 40.533.422,43

Hasta donde se pudo observar, no se evidencia que se desarrolle ninguna actividad económica en el predio objeto de avalúo, razón por la cual, **no es susceptible de que se calcule ninguna indemnización por concepto de lucro cesante.**

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

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

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

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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025	

se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta oferta.

Según el estudio de títulos de fecha **15 de julio de 2020**, los propietarios del predio que se requiere son **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.** (antes **MUSTAFÁ & CÍA. S. EN C.**), **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, **CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.**, **INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION.**

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-2110-2020** del **02 de septiembre de 2020** y **5143.013ANI-OP-2146-2020** del **04 de septiembre de 2020.**

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2020.09.04 13:15:34
-05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

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

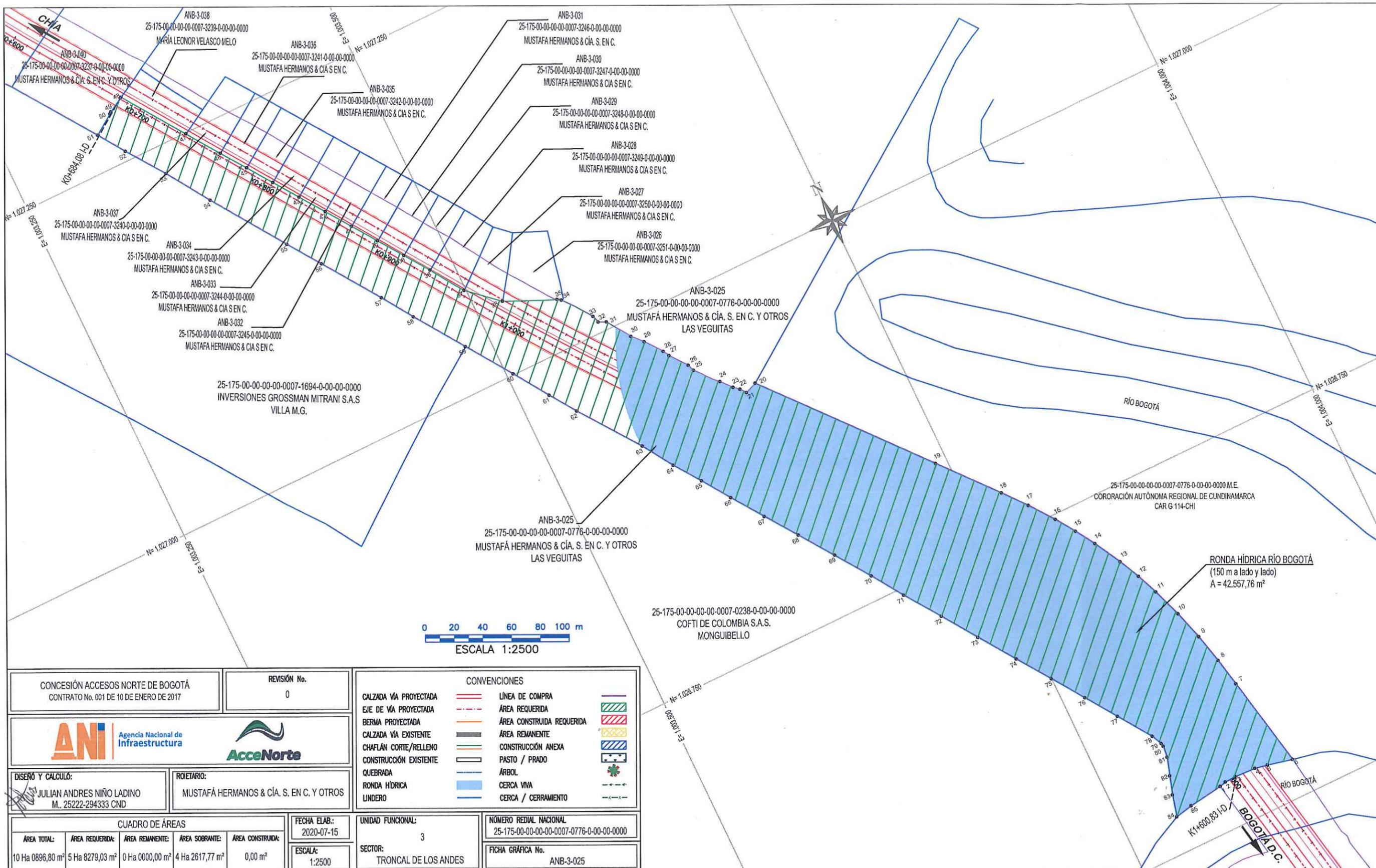
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: REEB – Coordinador Jurídico

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

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

Copia: Archivo



CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES																																					
 		<table border="0"> <tr> <td>CALZADA VÍA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>LÍNEA DE COMPRA</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>EJE DE VÍA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>ÁREA REQUERIDA</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>BERMA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>CALZADA VÍA EXISTENTE</td> <td>---</td> <td>ÁREA REMANENTE</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>CHAPLÁN CORTE/RELLENO</td> <td>---</td> <td>CONSTRUCCIÓN ANEXA</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUCCIÓN EXISTENTE</td> <td>---</td> <td>PASTO / PRADO</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>QUEBRADA</td> <td>---</td> <td>ÁRBOL</td> <td>⊗</td> </tr> <tr> <td>RONDA HÍDRICA</td> <td>---</td> <td>CERCA VIVA</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>LINDERO</td> <td>---</td> <td>CERCA / CERRAMIENTO</td> <td>---</td> </tr> </table>			CALZADA VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---	EJE DE VÍA PROYECTADA	---	ÁREA REQUERIDA	▨	BERMA PROYECTADA	---	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	▨	CALZADA VÍA EXISTENTE	---	ÁREA REMANENTE	▨	CHAPLÁN CORTE/RELLENO	---	CONSTRUCCIÓN ANEXA	▨	CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	---	PASTO / PRADO	▨	QUEBRADA	---	ÁRBOL	⊗	RONDA HÍDRICA	---	CERCA VIVA	---	LINDERO	---	CERCA / CERRAMIENTO	---
CALZADA VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---																																					
EJE DE VÍA PROYECTADA	---	ÁREA REQUERIDA	▨																																					
BERMA PROYECTADA	---	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	▨																																					
CALZADA VÍA EXISTENTE	---	ÁREA REMANENTE	▨																																					
CHAPLÁN CORTE/RELLENO	---	CONSTRUCCIÓN ANEXA	▨																																					
CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	---	PASTO / PRADO	▨																																					
QUEBRADA	---	ÁRBOL	⊗																																					
RONDA HÍDRICA	---	CERCA VIVA	---																																					
LINDERO	---	CERCA / CERRAMIENTO	---																																					
DISEÑO Y CALCULO: JULIAN ANDRES NIÑO LADINO M.. 25222-294333 CND		ROIETARIO: MUSTAFA HERMANOS & CIA. S. EN C. Y OTROS																																						
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2020-07-15	UNIDAD FUNCIONAL: 3	NÚMERO REDIAL NACIONAL 25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000																																				
ÁREA TOTAL: 10 Ha 0896,80 m²	ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 8279,03 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0000,00 m²	ÁREA SOBRIANTE: 4 Ha 2617,77 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m²																																				
ESCALA: 1:2500		SECTOR: TRONCAL DE LOS ANDES	FICHA GRÁFICA No. ANB-3-025																																					

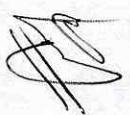
CUADRO DE COORDENADAS A REQUERIDA			
VERTICE	NORTE	ESTE	DIST.
1	1026530.73	1003823.38	
2	1026531.99	1003827.99	4.78
3	1026532.35	1003835.80	7.82
4	1026531.59	1003850.65	14.87
5	1026529.86	1003859.61	9.13
6	1026525.78	1003876.86	17.73
7	1026589.74	1003864.03	65.24
8	1026809.88	1003859.79	20.58
9	1026630.41	1003854.88	21.11
10	1026650.96	1003848.68	21.46
11	1026671.18	1003841.43	21.49
12	1026686.10	1003835.26	16.14
13	1026700.64	1003828.22	16.15
14	1026719.53	1003817.85	21.55
15	1026733.27	1003809.30	16.18
16	1026746.64	1003800.22	16.16
17	1026763.50	1003787.51	21.12
18	1026779.38	1003774.48	20.54
19	1026817.50	1003742.03	50.07
20	1026921.79	1003653.12	137.05
21	1026918.63	1003644.82	8.88
22	1026922.61	1003641.85	4.97
23	1026925.90	1003638.06	5.02
24	1026933.46	1003631.64	9.92
25	1026948.37	1003618.55	19.85
26	1026953.27	1003616.71	5.23
27	1026965.03	1003607.62	14.87
28	1026969.48	1003605.26	5.04
29	1026981.21	1003596.13	14.86
30	1026988.54	1003589.42	9.94
31	1027005.02	1003578.36	19.85
32	1027007.37	1003573.26	5.62
33	1027012.41	1003571.72	5.27
34	1027032.12	1003556.72	24.77
35	1027033.91	1003554.23	3.06
36	1027049.08	1003519.53	37.87
37	1027067.50	1003498.81	27.73
38	1027090.40	1003483.55	27.52
39	1027107.44	1003471.55	20.84
40	1027124.48	1003459.55	20.84
41	1027141.51	1003447.54	20.84
42	1027158.55	1003435.54	20.84
43	1027175.59	1003423.54	20.84
44	1027192.62	1003411.53	20.84
45	1027209.66	1003399.53	20.84
46	1027226.69	1003387.53	20.84
47	1027249.27	1003371.75	27.54
48	1027291.73	1003342.30	51.68
49	1027285.67	1003331.57	12.32
50	1027284.56	1003330.25	1.73
51	1027274.95	1003316.20	17.02
52	1027256.58	1003328.77	22.26
53	1027230.34	1003347.46	32.21
54	1027200.41	1003367.11	35.81
55	1027149.90	1003401.73	61.24
56	1027127.18	1003417.56	27.69
57	1027087.83	1003444.81	47.88
58	1027066.41	1003459.07	25.74
59	1027032.13	1003482.77	41.67

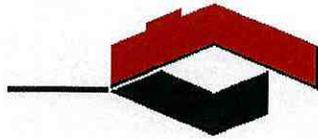
59	1027032.13	1003482.77	38.22
60	1027000.69	1003504.51	29.04
61	1026976.55	1003520.65	21.97
62	1026958.44	1003533.09	51.66
63	1026916.80	1003563.66	25.24
64	1026895.53	1003577.25	22.53
65	1026877.26	1003590.42	23.34
66	1026857.98	1003603.58	26.67
67	1026836.12	1003618.86	26.82
68	1026814.35	1003634.53	28.94
69	1026790.89	1003651.46	29.22
70	1026766.85	1003668.08	26.14
71	1026745.13	1003682.61	29.91
72	1026720.68	1003699.63	29.28
73	1026696.53	1003716.40	30.60
74	1026671.47	1003733.96	28.02
75	1026648.44	1003749.93	26.62
76	1026626.70	1003765.30	26.17
77	1026605.15	1003780.16	27.68
78	1026582.38	1003795.90	8.03
79	1026575.11	1003799.31	2.25
80	1026572.91	1003799.75	8.12
81	1026564.84	1003798.89	13.03
82	1026552.43	1003794.89	13.21
83	1026539.84	1003790.87	15.34
84	1026524.96	1003787.13	12.53
85	1026527.47	1003799.41	24.19
1	1026530.73	1003623.38	

Area: 58279,03 m²

SISTEMA DE REFERENCIA:
DATUM: MAGNA-SIRGAS
ORIGEN: CUNDINAMARCA CHÍA 2009
PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS
ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1995.4

CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA ——— LINEA DE COMPRA ——— EJE DE VÍA PROYECTADA - - - - - ÁREA REQUERIDA  BERMA PROYECTADA - - - - - ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA  CALZADA VÍA EXISTENTE ——— ÁREA REMANENTE  CHAFALÁN CORTE/RELLENO ——— CONSTRUCCIÓN ANEXA  CONSTRUCCIÓN EXISTENTE ——— PASTO / PRADO  QUEBRADA ——— ÁRBOL  RONDA HÍDRICA  CERCA VIVA  LINDERO ——— CERCA / CERRAMIENTO 		
 Agencia Nacional de Infraestructura 		DISEÑO Y CALCULO: JULIAN ANDRES NIÑO LADINO M.. 25222-294333 CND		ROLETARIO: MUSTAFÁ HERMANOS & CIA. S. EN C. Y OTROS	
CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 10 Ha 0896,80 m² ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 8279,03 m² ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0000,00 m² ÁREA SOBRENTE: 4 Ha 2617,77 m² ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m²			FECHA ELAB.: 2020-07-15	UNIDAD FUNCIONAL: 3	NÚMERO REDIAL NACIONAL 25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000
ESCALA: N/A			SECTOR: TRONCAL DE LOS ANDES	FICHA GRÁFICA No. ANB-3-025	





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

PREDIO No.	ANB-3-025	2020	CPR-001
-------------------	------------------	-------------	----------------

FECHA	:	29 de Julio de 2020
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S
CORREDOR VIAL	:	TRONCAL DE LOS ANDES

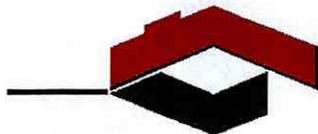
INFORMACIÓN BÁSICA

Propietario	:	Inversiones Camdem S.A. En Liquidacion, NIT 830.117.718-4
	:	Mustafá Hermanos & Cía. S. en C., NIT 830.112.039-9
	:	Construcciones Capital Tower S.A., NIT 830.039.025-4
	:	Inversiones Mallorca S.A. en Liquidación, NIT 800.175.451-1
Dirección	:	Las Veguitas (Lote 2 (Meandros), según títulos)
Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K0+684,08 ID Abscisa final: K1+600,83 ID
Matrícula Inmobiliaria	:	50N-20746209 Bogotá Norte
Fecha Visita	:	23 de Julio de 2020
Elaborado por	:	GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ - RAA AVAL-20323383 - R.N.A. N°553
	:	BERNARDO BONILLA PARRA - RAA AVAL-3011588 - M.P.414 - R.N.A. N°624

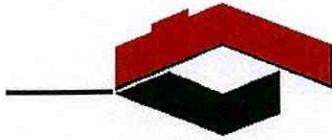
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN

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	\$3.366.809.412
NOTARIADO	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ÍTEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$65.800,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$10.100.428,24
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$2.018.223,37
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$12.654.451,61
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)	
Porcentaje aplicable	50%
ÍTEM	VALOR
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$ 877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.470.777,27
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 16.834.047,06
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 27.332.324,33
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 546.646,49
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 40.533.422,43



INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-3-025	2020	CPR-001
OBSERVACIONES:			
a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 1299 del 11 de febrero de 2020, y la Resolución N°6610 de mayo 27 de 2019, modificada por la Resolución N°6713 de mayo 28 de 2019 y la Circular N°3821 de 2019, expedidas por SNR. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$49.200,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$57.900,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$65.800,00.			
c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.			
f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.			
h. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
2. IMPUESTO PREDIAL			
CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 0,00	0%	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			\$ 0,00
OBSERVACIONES:			
a. El concepto de Impuesto Predial, no se liquida de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N°0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento y la copia de los documentos suministrados por parte de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TOTAL DAÑO EMERGENTE			\$ 40.533.422,43
SON: CUARENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS MCTE.			
 GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ Presidente Registro Abierto de Avaluadores AVAL-20323383 Registro Nacional de Avaluadores No.533		 BERNARDO BONILLA PARRA Director Proyecto Economista M.P.414 Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588 Registro Nacional de Avaluadores No.624	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

CPR-001

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

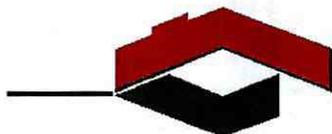
1.3.1 Propósito del avalúo :

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.

- 1.5 Departamento : Cundinamarca
1.6 Municipio : Chía
1.7 Vereda o corregimiento : La Balsa
1.8 Dirección del inmueble : Las Veguitas (Lote 2 (Meandros), según títulos)
1.9 Coordenadas área requerida : Abscisa inicial: K0+684,08 ID Abscisa final: K1+600,83 ID
1.10 Uso actual del inmueble : Lote Agrícola



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

CPR-001

- 1.11 Uso por norma : ZPSH: Los usos serán únicamente los previstos en el artículo 179 y 180 del POT, los demás usos se consideran prohibidos.
ZVC: Uso principal: vivienda campestre; Usos compatibles: Comercio Clase I, Institucional Clases I y II; Usos prohibidos: Comercio Clases II y III, Industrial Clases II y III, Institucional III.
- 1.12 Información catastral : Núm. Catastral: 25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000
Área terreno: 19 Ha 982 m2
Área construida: 8,210 m2
Anexos: No tiene
- 1.13 Fecha de visita al predio : 23 de Julio de 2020
- 1.14 Fecha del informe de avalúo : 29 de Julio de 2020
- 1.15 Vigencia del avalúo : Un (1) año a partir de la fecha del informe.
- 1.16 Elaborado por : CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
- 1.17 Profesional avaluador : LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 025
RAA AVAL-79368576

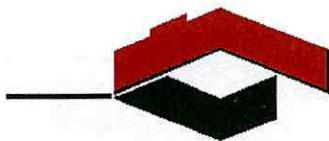
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

- Certificado de tradición y libertad 50N-20746209 impreso el 24 de julio de 2020.
- Concepto de norma urbanística D.O.T. P-0618-2020 del 13 de julio de 2020 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación de Chía.
- Estudio de títulos del 15 de julio de 2020.
- Ficha predial con fecha de elaboración del 15 de julio de 2020.
- Plano predial con fecha de elaboración del 15 de julio de 2020.
- Certificado catastral nacional Núm. 2786-112728-72188-2955385 del 6 de julio de 2020.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietarios : Inversiones Camdem S.A. En Liquidacion, NIT 830.117.718-4
Mustafá Hermanos & Cía. S. en C., NIT 830.112.039-9
Construcciones Capital Tower S.A., NIT 830.039.025-4
Inversiones Mallorca S.A. en Liquidación, NIT 800.175.451-1
- 3.2 Título de adquisición : Escritura pública No. 4337 del 30 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría 20 de Bogotá D.C.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N-20746209 Bogotá Norte
- 3.4 Observaciones Jurídicas : No tiene afectaciones ni gravámenes. El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".
- 3.5 Norma de uso de suelo :



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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

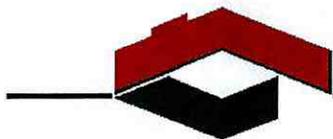
CPR-001

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 4.1 Delimitación del sector : La vereda La Balsa colinda por el norte, con el casco urbano de Chía; por el oriente, con las veredas Samaria y Fusca; por el noroccidente, con la vereda Cerca de Piedra y el municipio de Cota; y por el sur con el río Bogotá.
- 4.2 Actividad predominante : La actividad económica se centra en comercio de variado tipo de mediano a alto impacto, encontrándose por su parte restaurantes de buenas especificaciones constructivas, estaciones de servicio, gimnasios, panaderías; en la zona más interna del sector se encuentra vivienda, agrupada en conjunto cerrado principalmente.
- 4.3 Topografía : Presenta una topografía entre plana y ligeramente ondulada, con pendientes entre el 0 % y el 7 %.
- 4.4 Características climáticas : Chía se encuentra a 2.562 m.s.n.m., tiene una temperatura promedio de 14° C y una precipitación anual entre 500 y 1000 mm.
- 4.5 Condiciones agrológicas : De acuerdo con la clasificación del IGAC, la capacidad agrológica es Clase IV (IVhs-1).
- 4.6 Servicios públicos : Se evidencia que el sector cuenta con alumbrado público, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
- 4.7 Servicio comunales : No se evidenciaron servicios comunales en el sector.
- 4.8 Vías de acceso y transporte : El predio cuenta con las siguientes vías de acceso: Autopista Norte (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida). Vía que conduce a Chía (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida). Avenida Pradilla o Diagonal 13 (pavimentada, de doble calzada, con separador central, bien mantenida). Vía variante que conduce a Cota o Carrera 1 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Calle 2 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Vía conocida con el nombre de Jardines de Chía (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Calle 1 A (pavimentada, de doble vía, mal mantenida). El sector cuenta con transporte público cercano.
- 4.9 Nivel socioeconómico : Sobre la colindancia de la vía existente, se presentan actividades mixtas, estas desarrollan explotaciones agropecuarias y forestales manejadas generalmente por los propietarios de las fincas, adicionalmente se evidencia un corredor de servicios y comercio, en su mayoría restaurantes. El nivel socioeconómico del sector se considera alto.
- 4.10 Situación de orden público : En el momento de la visita técnica de inspección no se evidenciaron problemas de inseguridad o alteración del orden público.
- 4.11 Perspectivas de valorización : Se evidencia que el sector podría tener una valorización favorable a mediano plazo.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".
Clase de suelo: Rural



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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

CPR-001

El predio materia de estudio, se encuentra normativamente, en dos zonas:

5.1 Zona 1: Zona de Protección del Sistema Hídrico (ZPSH)

Son franjas de suelo de por lo menos 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de las aguas a cada lado de los cauces de río, quebradas o arroyos; sean permanentes o no, y alrededor de los cuerpos de agua en general.

Los usos serán únicamente los previstos en el artículo 179 y 180 del POT, los demás usos se consideran prohibidos.

5.2 Zona: Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

5.2.1 Usos permitidos

Uso principal:	Vivienda campestre.
Usos compatibles:	Comercio Clase I, Institucional Clases I y II.
Usos prohibidos:	Comercio Clases II y III, Industrial Clases II y III, Institucional III.

5.2.2 Edificabilidad

Densidad máxima:	10 viviendas por hectárea.
Área mínima de lote:	1.000 m ² .
Frente mínimo:	20 metros.
Tipo de construcción:	Unifamiliar, conjuntos. Cesiones: 15 m ² por habitante.
Vivienda:	16,5 m ² por habitante, 4 habitantes por vivienda.
Comercio:	15 m ² por cada 100 m ² de construcción.
Institucional:	15 m ² por cada 100 m ² de construcción.
Cesiones tipo A:	El 50 % de cesión total deberá ser en el sitio, y el 50 % se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario.
Índice de ocupación:	El 30 %.
Altura y número de pisos:	2 pisos.
Aislamiento:	Anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3-V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.
Cerramientos laterales y posteriores:	2,50 metros de alto y transparencia del 50 %, anterior y transparencia del 80 %.
Parqueos:	2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior del lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.
Cargue y descargue:	Se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.

5.2.3 Afectaciones:

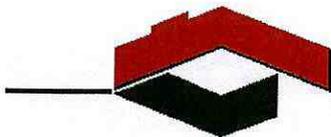
No tiene.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



Fuente: Concepto de Norma Urbanística D.O.T. P-0618-2020

Observaciones: No hay



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

CPR-001

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación : Lote que se localiza en la vereda La Balsa del municipio de Chía Cundinamarca.

Se toma la Autopista Norte en dirección Tunja (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida) hasta el punto denominado La Caro; luego se toma a la izquierda por la vía que conduce a Chía (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida), se sigue por esta hasta el cruce con la Avenida Pradilla o Diagonal 13 (pavimentada, de doble calzada, con separador central, bien mantenida), se sigue por esta hacia el occidente hasta llegar a la variante que conduce a Cota o Carrera 1 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida); se sigue por esta hacia el sur, hasta encontrar el punto en donde da una curva y se convierte en la Calle 2 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida) en la intersección con la vía de acceso a la Vereda La Balsa o Vía conocida con el nombre de Jardines de Chía (pavimentada, de doble vía, bien mantenida), se sigue por esta hacia el sur hasta encontrar la Calle 1 A (pavimentada, de doble vía, mal mantenida); se sigue por esta, una distancia aproximada de 470 metros hasta un camino veredal, sobre el cual se accede al predio. El sector cuenta con transporte público cercano.

El predio materia de avalúo corresponde a un lote rural, sin desarrollar.

6.2 Áreas del terreno		
6.2.1 Área total del predio	:	10,089680 ha
6.2.2 Área requerida	:	5,827903 ha
6.2.3 Área remanente	:	0,000000 ha
6.2.4 Área total requerida	:	5,827903 ha
6.2.5 Área sobrante	:	4,261777 ha

Fuente: Ficha Predial ANB-3-025.

En el del área total requerida, se encuentran las siguientes áreas, de acuerdo con su norma:

6.2.6 Ronda río y zona de protección	:	4,255776 ha
6.2.7 Zona de vivienda campestre	:	1,572127 ha

Fuente: Plano Predial ANB-3-025.

6.3 Linderos (área afectada)	:	Norte: En 31,07 m., con Mustafá Hermanos & Cía. S. en C. (Predio ANB-3-040) (P51-P48).
	:	Sur: En 91,04 m., con el río Bogotá (P6-P84).



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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

CPR-001

Oriente: En 961,07 metros: 51,68 m. con predio de María Leonor Velasco Melo (Predio ANB-3-038) (P48-P47); 287,39 m. con predios de Mustafá Hermanos & Cía. S. en C. (Predios ANB-3-037 a ANB-3-026) (P47-P35); 157,18 m. con el mismo propietario (área sobrante del predio) (P35-P20); y 464,83 m. con predio de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (**CAR**) (P20-P6).

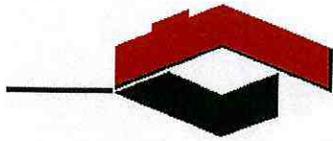
Occidente: En 902,54 metros: 608,06 m con Cofti de Colombia S.A.S. (P84-P59); en 294,47 m. Inversiones Grossman Mitrani S.A.S. (P59-P51).

Fuente: Ficha Predial ANB-3-025.

- 6.5 Vías de acceso al predio : El principal acceso desde Bogotá es por la Autopista Norte, se toma la vía de acceso a Chía, luego la Avenida Pradilla hasta la variante que conduce a Cota (Carrera 1), se toma la vía de acceso a la vereda la Balsa, se voltea hacia el oriente por la Calle 1 A, vía que pasa cerca del lote.
- 6.6 Servicios públicos : Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede evidenciar, no se observan conexiones a servicios públicos.
- 6.7 Unidad fisiográfica : El predio solo tiene una unidad fisiográfica representada por pastos naturales.
- 6.8 Frente sobre vías : No tiene
- 6.9 Clima : Frío, temperatura promedio 14° C.
- 6.10 Recursos hídricos sobre la zona requerida : El sector tiene el recurso hídrico del río Bogotá mediante bombeo.
- 6.11 Sistema de riego : Información no suministrada
- 6.12 Actividad económica del predio : Agrícola.
- 6.13 Topografía de la zona requerida : Entre plana y ligeramente ondulada (pendientes entre 0 % y el 7 %)

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

- 7.1 Áreas construidas : Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede evidenciar, no se observan construcciones.
- 7.2 Características constructivas : N/A
- 7.3 Construcciones anexas : De acuerdo con la información suministrada en la ficha predial, no hay construcciones anexas.
- 7.4 Cultivos y especies : De acuerdo con la información suministrada en la ficha predial, no hay cultivos ni especies.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

CPR-001

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para adoptar el valor de mercado del predio se empleó el Método (Técnica) Residual.

8.1 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

Es la técnica valuatoria que consiste en determinar el valor de un predio o parte de él, a partir de estimar el posible desarrollo que este tenga y el valor comercial de las unidades que se puedan constituir, esta técnica se emplea en general para terrenos desarrollables sin desarrollar. En este método se tiene en cuenta la norma urbanística del lote y se debe considerar que el proyecto que se pretenda realizar, sea realmente comercializable.

Para la aplicación del método se parte del principio de mayor y mejor uso, el cual se logra establecer a partir de las actuales condiciones de uso normativo, actividad edificadora, y proyectos en desarrollo en la zona.

Proyecto Constructivo propuesto:

Una vez evaluado lo anterior, la factibilidad técnica y jurídica del proyecto, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, se establece un proyecto constructivo de lotes urbanizables no construidos para vivienda campestre (VC), de áreas promedio de 1.500 m², similares a otros proyectos existentes en la zona.

El lote tiene un área bruta de 100.896,80 m², el cual no tiene ningún tipo de afectación de acuerdo a la norma urbanística actual y por tanto es igual al área neta urbanizable.

A partir del área neta urbanizable, se procede a calcular las cesiones tipo A y B y las vías internas requeridas para el proyecto, los cuales están reglamentados conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 17 del 15 de julio de 2000, capítulo de Tratamiento de Desarrollo por Parcelación de Vivienda Campestre, obteniendo como resultado un área útil de 87.276,95 m².

Con base en la viabilidad financiera del proyecto se plantea un proyecto de lotes urbanizables no construidos de 58 unidades, con un área promedio de 1.500 m² cada uno.

Estimación del monto total de ventas:

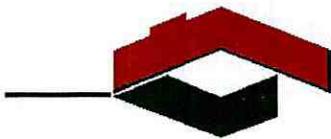
Se analizó el tipo de producto referenciado de inmuebles comparables y semejantes al producto inmobiliario propuesto, así como las características de áreas, valores de venta y demás elementos del proyecto en el sector de la Balsa de Chía. Se analizaron 4 ofertas de mercado del sector, que corresponden a productos inmobiliarios que por su localización, área y tipo, son los más comparables con el proyecto planteado.

Por lo anterior, se concluye que para lotes urbanizados no construidos para vivienda campestre con valores que oscilan entre \$3.455.744.419 la Ha y \$4.108.996.540 la Ha, el promedio del valor de venta es de \$3.839.527.857 por Ha, con una desviación estándar de \$275.289.196,18 por Ha, un coeficiente de variación del 7,17 %. Como valor de venta se ha tomado el valor de \$400.000 por m² de lote urbanizado, el cual corresponde al intervalo entre el promedio aritmético y el límite superior del análisis estadístico en razón a la densidad, edad y localización del proyecto planteado. El valor total proyectado de venta de lotes urbanizados no construidos es de \$34.800.000.000, el cual se ve reflejado en el correspondiente ejercicio residual anexo a este informe.

Estimación de Costos totales de urbanismo:

Para el ejercicio de método residual, se elaboró un presupuesto detallado elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz, aplicando tipología de urbanismo semejante al producto inmobiliario propuesto. Los anteriores valores unitarios y totales se ven reflejados en el correspondiente ejercicio residual anexo a este informe.

Costos Indirectos (Honorarios construcción de urbanismo, Gerencia y Ventas, Honorarios de diseño, publicidad, impuestos, seguros, y gastos de notariado): Teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado, los costos totales indirectos suman el 8,70 % del total de las ventas, lo que equivale a \$3.027.600.000,00. Así mismo se estima un 1,50% de Costos Financieros sobre el total de sus ventas. Estos valores se ven reflejados en el ejercicio residual anexo a este informe.



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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

CPR-001

Utilidad esperada: La utilidad esperada se establece en concordancia con el uso, ubicación, especificaciones del tipo de proyecto planteado, condiciones de renta fija presentes al momento de cálculo, así como la tasa interna de retorno con valor presente a este proyecto como mínimo igual a cero. Acorde a lo anterior, se establece una utilidad esperada del 10,00 % sobre el total de las ventas del proyecto.

Valor resultante: Finalmente, una vez efectuados los cálculos, análisis de ventas y análisis de costos de ejercicio residual correspondientes al potencial de desarrollo, se obtiene como resultado un valor total de terreno de \$15.289.465.840,00 que equivale a \$151.535,69 por m² de terreno en bruto y que se redondea y adopta a \$150.000 por m². El valor total de terreno corresponde al 43,94 % de las ventas del proyecto planteado.

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.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) EN ZPSH

Para la zona de Protección del Sistema Hídrico se obtuvieron 17 ofertas, específicamente en los sueros rurales con uso actual agropecuario en los municipios de Mosquera, Madrid, Facatativá y Tenjo, 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 - Ofertas 1, 2, 3 y 4, por lo que se adopta el valor del terreno de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$237.000.000) por Hectárea (\$23.700 por metro cuadrado). Si bien el coeficiente de variación del estudio de mercado es menor al 7,5% no se adopta el valor promedio sino el límite inferior dado que el estudio corresponde a lotes rurales con uso agropecuario y por tal razón, se tuvieron en cuenta para esta determinación de valor factores como la norma de uso de suelo, la topografía, la accesibilidad a los inmuebles y la disponibilidad de aguas suficientes, ya que el área requerida se encuentra en ZPSH

12. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN ZPSH

12.1 Análisis de los datos obtenidos:

Promedio	25.503
Desviación estándar	1.778
Coficiente de variación	6,97%
Límite superior	27.281
Límite inferior	23.725
Valor adoptado	237.000.000

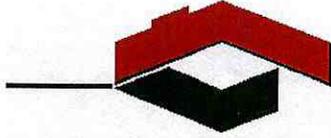
13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES: No hay

14. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor del predio, se tuvieron en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.

La vigencia del avalúo es de un año, de acuerdo con el Decreto 1420 de 1998, siempre y cuando las condiciones físicas y económicas del bien no cambien.

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-3-025

2020

CPR-001

Dado que no se obtuvo autorización por parte del propietario para acceder al predio, el avalúo se realizó de "fachada". Para tal fin, el predio se pudo ver y calificar desde vías vecinas como la Carrera 4 Este y predios colindantes. Hasta donde se pudo observar, no se evidencia que se desarrolle ninguna actividad económica en el predio objeto de avalúo, razón por la cual, no es susceptible de que se calcule ninguna indemnización por concepto de lucro cesante. De la misma forma no se tuvo conocimiento de otras características del predio

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido (ZVC)	ha	1,572127	\$ 1.500.000.000	\$ 2.358.190.500
Área terreno requerido (ZPSH)	ha	4,255776	\$ 237.000.000	\$ 1.008.618.912
TOTAL AVALÚO COMERCIAL		5,827903		\$ 3.366.809.412

SON: TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES, OCHOCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/CTE.

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

Como evidencia de la visita, se adjuntan: 4 fotografías.

Potencial de desarrollo del predio.

Concepto de norma urbanística

La Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria, no tiene interés actual o futuro en el inmueble avaluado.

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

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

**LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 025
RAA AVAL-79368576**

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

POTENCIAL DE DESARROLLO

LOTE RURAL ANB-3-025 VEREDA LA BALSA. CHÍA, CUNDINAMARCA	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CHÍA, ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO 017 DEL 15 DE JULIO DE 2000. ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC). CAPITULO 2 - TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL. SUBCAPITULO 2 - TRATAMIENTO DE DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN CAMPESTRE - ARTICULO 194,3 CESIÓN TIPO A - ARTICULO 198,2, CUADRO 6 CESIÓN TIPO B				
ÁREA BRUTA LOTE	En m2	100.896,80	10,08968	En Ha. según ficha predial	
ÁREA MÍNIMA LOTE	En m2	1.000,00	SEGÚN EL POT		
NÚMERO DE LOTES PERMITIDOS POR HA.		10,00			
ÁREA DE LOTE PROPUESTO		1.500,00			
NÚMERO DE LOTES PROPUESTOS		67,26			
AFECTACIONES					
ÁREA NETA URBANIZABLE LOTE		100.896,80			
ÁREA PARA CESIONES TIPO A	4,40%	4.439,46	16,5 M2/Habitante y 4 habitantes por lote		
ÁREA PARA CESIONES TIPO B	4,40%	4.439,46	16,5 M2/Habitante y 4 habitantes por lote		
ÁREA PARA CESIONES VÍAS INTERNAS	4,60%	4.640,93	Porcentaje calculado de acuerdo con el área y la forma del lote		
ÁREA ÚTIL LOTE		87.376,95	8,737695	En Ha.	
NÚM. DE LOTES PROPUESTOS		58,00			
ÁREA TOTAL VENDIBLE DE LOTES		87.000,00			
VALOR DE VENTA X M2 - LOTE		400.000,00	TOMADO DEL ESTUDIO DE MERCADO ANEXO		
VALOR TOTAL DE VENTAS				\$ 34.800.000.000,00	100%

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

ÁREA A URBANIZAR		100.896,80			
COSTO DIRECTO URBANISMO		123.700,00			
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 12.480.934.160,00	
COSTOS INDIRECTOS					
Honorarios Construcción Urbanismo	3,00%		1.044.000.000		
Honorarios Gerencia y ventas	1,00%		348.000.000		
Honorarios diseños y técnicos	1,00%		348.000.000		
Publicidad	1,00%		348.000.000		
Impuestos	1,00%		348.000.000		
Seguros	0,50%		174.000.000		
Legales y Notariales	1,20%		417.600.000		
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$ 3.027.600.000,00	8,70%
COSTOS FINANCIEROS	1,50%			\$ 522.000.000,00	1,50%
UTILIDAD ESPERADA (4)	10,00%			\$ 3.480.000.000,00	10,00%
GRAN TOTAL				\$ 19.510.534.160,00	56,06%
VALOR ESPERADO DEL LOTE				\$ 15.289.465.840,00	43,94%
VALOR POR M2 LOTE BRUTO				\$ 151.535,69	
VALOR DEL M2 ADOPTADO				\$ 150.000,00	
VALOR POR HECTÁREA ADOPTADO				\$ 1.500.000.000,00	

G. Bonilla

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTA
RAA AVAL-20323383

L. Maguin

LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY
VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 3338
RAA AVAL-79368576

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 TRONCAL DE LOS ANDES

ANEXO 1 - RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

No. ORDEN	LINK	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	MUNICIPIO	VEREDA	LOCALIZACIÓN	PH	USO ACTUAL	ÁREA Hbs	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR m2 DEPURADO	VALOR Hs	CONTACTO	FOTOGRAFÍA DE OFERTA	FUENTE
1	https://www.cisa.gov.co/PORTALCISA/Inmuebles-y-Propiedades/venta-de-inmuebles/detalle-del-inmueble/?idp=18978&own=cisa&idssep=0	24-abr.-20	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,124833	444.732.931	3%	431.390.343	3.455.744.419	Daniel Valderama 5460400 5460480		cisa.gov.co
2	https://www.fincaraiz.com.co/lot-en-venta/chia/chia-det-2578608.aspx	24-abr.-20	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,171600	700.000.000	5%	665.000.000	3.875.291.375	Inmobiliaria Fajardo Infantino 3118562777 6128232 2135363		fincaraiz.co m.co
3	https://www.fincaraiz.com.co/lot-en-venta/chia/san_jacinto-det-4953016.aspx	24-abr.-20	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,177000	730.000.000	5%	693.500.000	3.918.079.096	A3 Arquitectos Asociados SAS 3163033311 3023789032		fincaraiz.co m.co
4	https://www.fincaraiz.com.co/lot-en-venta/chia/chia-det-5430910.aspx	24-abr.-20	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,173400	750.000.000	5%	712.500.000	4.108.996.540	Carrizosa Hermanos Ltda. Juan Rodriguez 3112236378		fincaraiz.co m.co

Media Aritmética Lote	\$ 3.839.527.857,56
Desviación Estándar	\$ 276.289.196,18
Coefficiente de Desviación	7,17%
Límite Superior	\$ 4.114.817.053,74
Límite Inferior	\$ 3.654.238.661,38
Valor adoptado final	\$ 4.000.000.000,00

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 PRESIDENTA
 RAA AVAL-20323388

LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY
 VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 3338
 RAA AVAL-79368576

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

COSTOS DE URBANISMO 2020

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FUENTE	%	OBSERVACIONES
PRELIMINARES							
Topografía	M2	30.000,00	300,00	9.000.000	Construdata 189 Pá. No.	17,74%	COTIZACION
Localización y replanteo con equipo	M2	30.000,00	4.157,00	124.710.000	254		
Cerramiento en malla Verde H= 2.00 m	ML	1.385,64	19.419	26.907.756	254		
Descapote a máquina	M2	26.378,00	4.776	125.981.328	291		
Estudios, diseños e inventarioria	GLOBAL	1,00	0,100	301.218.796			10% de los costos de la obra.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS							
ACUEDUCTO							
Red matriz tubería PVC Unión Mecánica 4" RDE 26	ML	692,00	231.265	160.035.380		7,15%	
Red principal PVC 3/4"	ML	580,00	132.514,5	76.858.410		4,36%	
ALCANTARILLADO							
Pozo de inspección D = 1.50 MH >3.50	UND	6,00	3.984.666	23.907.996	257		
Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	346,00	84.748	29.322.808	258		
Tubería 8" Acometida Domiciliaria	ML	648,00	53.324	34.553.952	249		
Tubería 8" Sumideros	ML	400,00	54.170	21.668.000	258		
Relleno con material de excavación	M3	885,76	13.481	11.940.931	256		
Relleno tipo 4 Subbase Granular SBG-200	M3	62,28	98.054	6.106.803	256		
Excavación manual Ancho 60 cm profundidad 1 m	M3	885,76	19.106	16.923.331	189	3,68%	
PLUVIAL							
Pozo de inspección D = 1.50 MH >3.50	UND	6,00	3.984.666	23.907.996	257		
Sumidero Prefabricado SL-100	UND	16,00	1.495.339	23.925.424	257		
Tubería pvc alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz	ML	346,00	84.748	29.322.808	258		
Relleno con material de excavación	M3	1.133,77	13.481	15.284.391	256		
Relleno tipo 4 Subbase Granular SBG-200	M3	79,72	98.054	7.816.708	256		
Excavación manual Ancho 60 cm profundidad 1 m	M3	1.133,77	19.106	21.661.863	189	3,67%	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS							
Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	14,00	947.174	13.260.436	232		
Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	10,00	815.976	8.159.760	232		
CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 -200887	ML	692,00	38.694	26.776.248	228		
Estructuras	UND	20,00	907.712	18.154.240			http://www.construdata.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/redes%20al%20C%20A9ctricas%20y%20tele%20C%20B3nicas%20Construdata166.pdf
Puesta a tierra	UND	14,00	1.733.378	24.267.292	232		
Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 W	UND	14,00	384.082	5.377.148	125		
Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	10.053.716	10.053.716	236		
Alambre Antifraude 2 / 0	UND	1.038,00	14.900	15.466.200		12,03%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/154521/Acometida-Antifraude-1m-are-2x8+8-awg-500V
INSTALACIONES TELEFONICAS							
Postes Concreto	UND	20,00	561.304	11.226.080	236		
Cable telefónico aéreo incluye equipo de tendido, mo.	UND	1.038,00	87.201	90.514.638	236		
Tendido cable aéreo	UND	1.038,00	87.201	90.514.638	236		
Cámara telefónica	UND	8,00	4.310.083	34.480.664	237		
Caja de inspección	UND	20,00	1.108.840	22.176.800	237		
Ducto etb	UND	519,00	268.589	139.397.691	237		
Interconexión Strip	UND	1,00	108.318	108.318	237		
Strip telefónico	UND	1,00	347.968	347.968	236		
Acometida suspendida 3"	UND	138,00	70.556	9.736.728	236		
INSTALACIONES GAS NATURAL							
Red Domiciliaria - Espina Pescado	UND	14,00	736.000	10.304.000	216	0,89%	
Tendido Red Principal	ML	450,00	42.550	19.147.500			http://www.columbia.generadoresprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Gas/Conducciones/Tuberia_para_instalacion_comun_de_gas.html
VIAS							
URB PRIMARIO							
Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	M2	1.304,00	92.697,60	120.877.670	263		Base granular espesor 40 cm + subbase espesor 60 cm para 1 m2
Excavación a máquina	M3	1.082,32	32.701	35.392.946	261		
URB TOT							
Via V3 a V4 en asfalto	M2	1.304,00	645.036,00	841.126.944	71	25,39%	Valor V3/ml = \$4,515,262 Ancho=7,00 m. Valor m2 = \$645,036
Calzada V3 a V8 en asfalto	M2	875,00	645.036,00	564.406.500	71	17,03%	
Calzada V3 a V8 en concreto	M2						
Andenes 1,50	M2	1.014,00	82.029	83.177.406	258	2,51%	
Sardinel ó Bordillo fundido In situ	ML	676,00	41.273	27.900.548	259	0,84%	
						100,00%	

COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$ 3.313.406.760,28
ATU (12 %)	12%			\$ 397.608.811,23
COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$ 3.711.015.571,52
COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE				\$ 123.700,52

DESCRIPCIÓN	%	ÍTEM	VR-UNIT (\$/M2) 2019	ÍTEM	VR-UNIT (\$/M2)	EN %
PRELIMINARES	17,74%		\$ 21.945	X	\$ 21.945	17,74%
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						
ACUEDUCTO	7,15%		\$ 8.844	X	\$ 8.844	7,15%
ALCANTARILLADO	4,36%		\$ 5.392	X	\$ 5.392	4,36%
PLUVIAL	3,68%		\$ 4.552	X	\$ 4.552	3,68%
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	3,67%		\$ 4.537	X	\$ 4.537	3,67%
INSTALACIONES TELEFÓNICAS	12,03%		\$ 14.877	X	\$ 14.877	12,03%
INSTALACIONES GAS NATURAL	0,89%		\$ 1.100	X	\$ 1.100	0,89%
VIAS						
Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	4,72%		\$ 5.834	X	\$ 5.834	4,72%
VIA V3 a V4 en Asfalto	25,39%		\$ 31.402	X	\$ 31.402	25,39%
CALZADA V3 a V8 en Asfalto	17,03%		\$ 21.071	X	\$ 21.071	17,03%
ANDENES	2,51%		\$ 3.105	X	\$ 3.105	2,51%
SARDINELES	0,84%		\$ 1.042	X	\$ 1.042	0,84%
VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 123.701	\$ 123.701		\$ 123.701	100,00%
VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO						\$ 123.700

Gloria Y. Bonilla Chauvez
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 RAA - AVAL 20323383
 PRESIDENTE

Luis Fernando Maguen Hennessey
LUIS FERNANDO MAGUEN HENNESSEY
 VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 3338
 RAA AVAL-79368576

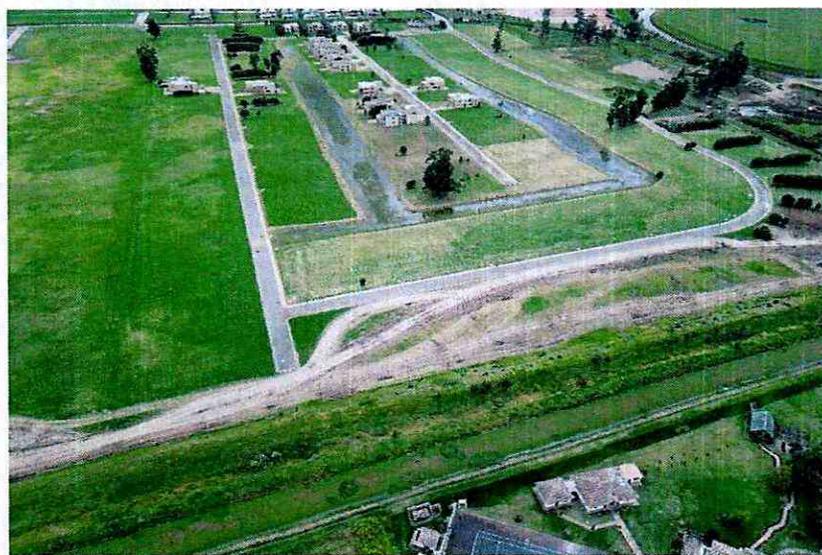
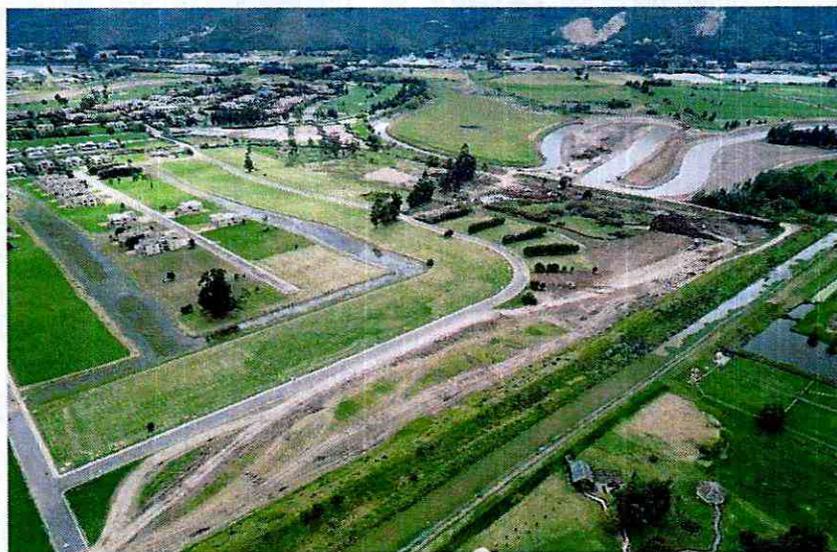
CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

MUNICIPIO BOGOTÁ - SUELO EXPANSIÓN URBANA / URBANO PROTEGIDO (ZMPA).

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

No. orden	Suelo	Dirección	Tipo	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Área Const.	EDIFICACIONES			Valor Total	Área M2	Valor M2	TERRENO AREA M2	Descripción	Fuente Información	Registro Fotográfico	Registro Fotográfico
										Destino	Valor	Destino								
1	Rural	Mosquera, cerca a la vía ALO, entrando por Bosa al río bogotá, a menos de 1 km se gira a mano derecha y a 1 km se encuentra el predio	Venta	315660217 / 318414786 / 8943510	INMOBILIARIA DE LA SABANA, Carolina Sánchez	\$3.840.000.000	3,05%	\$3.700.000.000	0	N/A	\$0,00	\$0	147.200	291.138	\$1.144.000,00	Finca agrícola de 24 fanegadas (147.200 m2), cerca a la vía ALO, con buenas fuentes de agua, buen riego a través de un sistema. Para uso agropecuario. Ojeta en campo.	https://www.facebook.com/colombianrealty/2505071.888/			
2	Rural	Mosquera, Vereda parcelas 1, entre de subir a Mandelón, a 2 kilómetros de la vía.	Venta	312377854 / 8260554	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA, Vendedor: Gilberto Herrera	\$2.200.000.000	4,55%	\$2.100.000.000	0	N/A	\$0,00	\$0	99.486	23.206	\$1.144.000,00	Municipio de Mosquera. Finca agrícola de 141,4 ha (90.486 m2) accedida por carretera y vallados de la car. acceso carretable, utilizada actualmente para producción de hortícolas, para uso agropecuario.	https://www.facebook.com/colombianrealty/2505071.888/			
3	Rural	Mosquera Vereda San José, zona de sabán Monobdoño, a 6 kilómetros en línea Ojeta a Los Pinos, Caba, Parte de la hacienda La Holanda	Venta	3118121307	Roberto Rob	\$3.120.000.000	4,21%	\$3.000.000.000	160	N/A	\$488.000,00	\$78.000.000	111.000	26.324	\$1.144.000,00	Municipio de Mosquera. Finca agrícola de 100 hectáreas (100.000 m2) ubicada en la zona de sabán, con acceso carretable, utilizada actualmente para producción de hortícolas, el predio está dividido en 3 parcelas y pertenece al área protegida de 14,6 hectáreas, para uso agropecuario. PREDIO X FANEGADA 180 MILLONES	https://www.facebook.com/colombianrealty/2505071.888/			
4	Rural	FACATIVÁ, VEREDA MANCILLA, VEGUINSA ECOPETROL Y AL EMBALSE DE MACILLA	Venta	8260554 / 312377854	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA, Vendedor: Gilberto Herrera	\$12.336.700.000	6,79%	\$11.500.000.000	200	vienda rural y construcciones para uso agropecuario	\$620.000,00	\$124.000.000	416.000	27.246	\$1.144.000,00	Finca en producción agrícola, con fresa, maíz, y parte en pastos, con posible serendio para el cultivo de papaya, mango, naranjo, pimiento, pavo, poco profundo de 2 metros, con buenas aguas, con casa, bodega y cuero de concreto (en total 200 m2), son 64 fanegadas, para uso actual agropecuario.	https://www.facebook.com/colombianrealty/2505071.888/			
5	Rural	FACATIVÁ, CERCA A AUTOPISTA 15 MEDLJUN, ENTRE 1,5 KILOMETROS DE EL ROSAL	Venta	3115687955	WVV GRUPO VENDEDOR PHON Jairo Muñoz	\$16.500.000.000	9,09%	\$15.000.000.000	150	vienda rural	\$538.000,00	\$87.700.000	362.000	42.839	\$1.144.000,00	Finca de topografía plana, para uso agrícola y ganadero, con buena agua, con dos casas principales, con 200 metros de ancho, 55 fanegadas (352.000 m2). Para uso actual agropecuario.	https://www.facebook.com/colombianrealty/2505071.888/			
6	Rural	TENJO - SOBRE LA VIA TENJO - SIBERIA, EN LA MITAD DE LOS DOS SECTORES	Venta	3115649032	RINCAROLCOM Vendedor Oscar Navler	\$1.800.000.000	8,33%	\$1.650.000.000	0	N/A	\$0,00	\$0	38.400	42.889	\$1.144.000,00	Venta finca de 8 fanegadas, con 150 metros sobre la vía principal Tenjo - Siberia, con acceso a río, topografía plana, ideal para agricultura, con buenas venas y fácil acceso. Para uso agropecuario. Sector agroindustrial	https://www.facebook.com/colombianrealty/2505071.888/			
7	Rural	TENJO - A 500 METROS DE LA VIA TENJO - SIBERIA, EN 25 KILOMETROS DE SIBERIA	Venta	3115649032	Vendedor Oscar Navler	\$9.500.000.000	8,42%	\$8.700.000.000	350	vienda rural	\$794.000,00	\$245.400.000	245.200	34.760	\$1.144.000,00	Finca de 38 de fanegadas (243.200 m2) con poco profundo, con una laguna, riego por gravedad, con 150 metros de ancho, topografía plana, ideal para agricultura, para uso agropecuario. Valor por fanegada: \$250.000.000. Sector agroindustrial.	Vendedor Oscar Navler			
8	Rural	TENJO - VEREDA SIBERIA, ENTRE LA VIA ENTRE SIBERIA Y TENJO	Venta	8260554 / 312377854	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA, Vendedor: Gilberto Herrera	\$9.020.000.000	5,79%	\$8.500.000.000	750	vienda rural y construcciones para uso agropecuario	\$475.000,00	\$16.250.000	262.400	31.036	\$1.144.000,00	Finca de 41 fanegadas (262.400 m2), de topografía plana, con poco profundo de 2 metros, con una laguna, riego por gravedad, con 150 m2 aprox., en regular estado, para uso agropecuario. Valor por fanegada: \$200.000.000. Sector agroindustrial.	Vendedor Gilberto Herrera			
9	Rural	BOGOTÁ, LA RIVERA ENTRE S. JUBA Y COTA	Venta	3115313588	RINCAROLCOM Vendedor Humberto Avila	\$22.000.000.000	9,05%	\$20.000.000.000	180	vienda rural	\$380.000,00	\$70.020.000	422.400	47.188	\$1.144.000,00	Finca para uso agrícola, topografía plana, son 66 fanegadas, cuenta con una casa principal de 190 m2 aprox., en regular estado, para uso agropecuario. Para uso actual agropecuario. Expectativas futuras para uso de vivienda.	https://www.facebook.com/colombianrealty/2505071.888/			

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
TRONCAL DE LOS ANDES
REGISTRO FOTOGRÁFICO
PREDIO ANB-3-025 CHÍA



CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
TRONCAL DE LOS ANDES
REGISTRO FOTOGRÁFICO
PREDIO ANB-3-025 CHÍA



[Handwritten signature]



PIN de Validación: a8b70a43



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 20323383, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-20323383.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	01 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	01 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	26 Mayo 2018	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0570, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a8b70a43



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0371, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0230, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 48 NO. 103 B - 23

Teléfono: 3138839698

Correo Electrónico: presidencia@camarapropiedadraiz.com

Experiencia verificada:

- CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 2000, 2004, 2010, 2011, 2013 Y 2015.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 20323383.

El(la) señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8b70a43



PIN de Validación: a8b70a43



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2110ad8



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) BERNARDO BONILLA PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3011588, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3011588.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BERNARDO BONILLA PARRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 24 Oct 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 24 Oct 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores	Fecha 12 Mar 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos , Inventarios	Fecha 12 Mar 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		



PIN de Validación: b2110ad8



Alcance

- Secretos empresariales , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico , Fondo de comercio

Fecha

12 Mar 2018

Regimen

Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0806, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0544, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 48# 103B-23

Teléfono: 3102988937

Correo Electrónico: VICEPRESIDENCIA@CAMARAPROPIEDADRAIZ.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Economista - Universidad de los Andes.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) BERNARDO BONILLA PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3011588.

El(la) señor(a) BERNARDO BONILLA PARRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b2110ad8



PIN DE VALIDACIÓN

b2110ad8

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a7340a00



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79368576, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79368576.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	<p>Fecha</p> <p>01 Jun 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	<p>Fecha</p> <p>01 Jun 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>01 Jun 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de 	<p>Fecha</p> <p>01 Jun 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>



PIN de Validación: a7340a00



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 154 #20A-11 INT 4

Teléfono: 3002643335

Correo Electrónico: lfmaguin@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad Javeriana

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79368576.



PIN de Validación: a7340a00



El(la) señor(a) LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7340a00

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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>