

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-026		

ACNB-16908-2023

Chía, 14 de marzo de 2023.

Señores

GRUPO SAN JACINTO S.A.S.

Dirección: Los robles lote 51 – Conjunto residencial Los Robles PH.

E-mail: mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com –
gruposanjacintosas@gmail.com.

Vereda La Balsa.

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-16839-2023** de fecha **22 de febrero de 2023**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-16840-2023** de fecha **23 de febrero de 2023** 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-16839-2023** de fecha **22 de febrero de 2023**, “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 **LOS ROBLES LOTE 51**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3251-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441657** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-026**, de la **Unidad Funcional 3 – TRONCAL DE LOS ANDES**.” Remitidos el día **23 de febrero de 2023** mediante los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com – gruposanjacintosas@gmail.com con entrega efectiva el día **23 de febrero de 2022**.

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

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

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-026	

01 de julio de 2020, expidió el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-16839-2023** de fecha **22 de febrero de 2023**.

Que, por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-16839-2023** de fecha **22 de febrero de 2023**, “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 **LOS ROBLES LOTE 51**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-3251-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441657** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-026**, 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 segregara del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial No. **ANB-3-026** de fecha 08 de octubre de 2022, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO COMA TREINTA METROS CUADRADOS (0 Ha 0351,30 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 0+987,41 I** y final **K1+021.17 I** la cual hace parte de un predio Rural denominado **LOS ROBLES LOTE 51** (según FMI), ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-3251-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441657** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-026**, 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-16840-2023** de fecha **23 de febrero de 2023**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-16839-2023** de fecha **22 de febrero de 2023**.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-026		

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

FIJADO EL 15 DE MARZO DE 2023 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 21 DE MARZO DE 2023 A LAS 5:30 PM

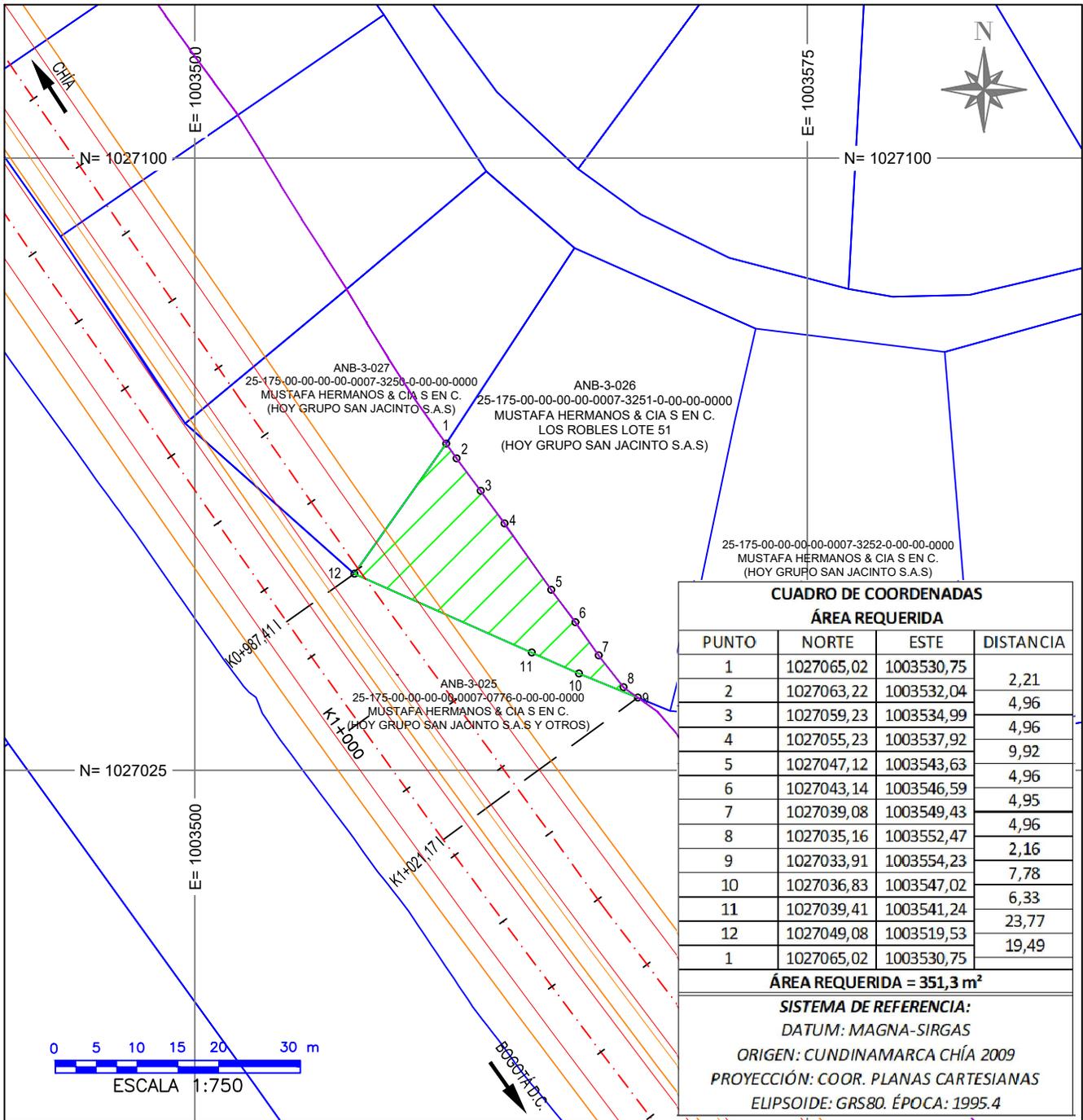
Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2023.03.14 09:06:31 -05'00'

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

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



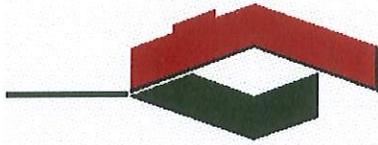
CUADRO DE COORDENADAS
ÁREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027065,02	1003530,75	2,21
2	1027063,22	1003532,04	4,96
3	1027059,23	1003534,99	4,96
4	1027055,23	1003537,92	9,92
5	1027047,12	1003543,63	4,96
6	1027043,14	1003546,59	4,95
7	1027039,08	1003549,43	4,96
8	1027035,16	1003552,47	2,16
9	1027033,91	1003554,23	7,78
10	1027036,83	1003547,02	6,33
11	1027039,41	1003541,24	23,77
12	1027049,08	1003519,53	19,49
1	1027065,02	1003530,75	

ÁREA REQUERIDA = 351,3 m²

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

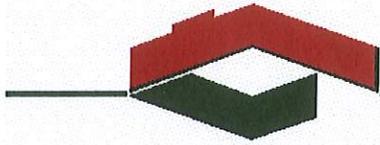
CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: LÍNEA DE COMPRA: EJE DE VÍA PROYECTADA: ÁREA REQUERIDA: BERMA PROYECTADA: ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CALZADA VÍA EXISTENTE: ÁREA REMANENTE: CHAFLÁN CORTE/RELLENO: CONSTRUCCIÓN ANEXA: CONSTRUCCIÓN EXISTENTE: PASTO / PRADO: QUEBRADA: ÁRBOL: RONDA HÍDRICA: CERCA VIVA: LINDERO: CERCA / CERRAMIENTO:	
Agencia Nacional de Infraestructura 		DISEÑO Y CALCULÓ: LUIS ORLANDO VÁSQUEZ HURTADO M.P. 01-15899 CPNT		PROPIETARIO: GRUPO SAN JACINTO S.A.S.
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 08/10/2022	UNIDAD FUNCIONAL: 3	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 25-175-00-00-00-0007-3251-0-00-00-0000
ÁREA TOTAL: 0 Ha 1571,08 m ²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 351,30 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 1219,78 m ²	ÁREA SOBRANTE: 0 Ha 0,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²
ESCALA: 1:750		SECTOR: TRONCAL DE LOS ANDES	FICHA GRÁFICA No. ANB-3-026	



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-3-026	2023	CPR-001
FECHA	:	12 de Enero de 2023	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	TRONCAL DE LOS ANDES	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietarios	:	GRUPO SAN JACINTO S.A.S	
Dirección	:	Conjunto residencial Los Robles Lote 51.	
Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K0+987,41 I Abscisa final: K1+021,17 I	
Matrícula Inmobiliaria	:	50N-20441657	
Fecha Visita	:	21 de Julio de 2021 y 28 de diciembre de 2022.	
Elaborado por	:	CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA	
	:	ALBERTO PINZÓN ROMERO - AVALUADOR PROFESIONAL - RAA AVAL - 79912123	
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			\$131.667.240
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°00755 de 2022)	\$32.300,00		
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°00755 DE 2022 actos con cuantía)	\$395.001,72		
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 00755 de 2022, valor por Unidad doble cara \$4.100)	\$123.000,00		
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$369.000,00		
I.V.A. (19%)	\$174.667,33		
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 536 de Febrero 2021). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.500,00		
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$1.108.469,05		
REGISTRO (Resolución N°2170 de 2022)			
Porcentaje aplicable	50%		
ÍTEM	VALOR		
Salario Mínimo legal para el año 2022	\$	1.000.000,00	
UVT para el año 2022	\$	38.004,00	
Decreto 1785 de 2020 Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal de 2021	\$	908.526,00	
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución N° 2170 de 2022)	\$	39.000,00	
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, Resolución N° 2170 de 2022)	\$	11.400,00	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N° 2170 de 2022)	\$	18.000,00	
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$	658.336,20	
SUBTOTAL REGISTRO	\$	726.736,20	



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-3-026	2023	CPR-001
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 7, Resolución N° 2170 de 2022).		\$	14.534,72
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA		\$	1.849.739,97

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° 2170 del 28 de febrero de 2022 y la Resolución N° 00755 del 26 de enero de 2022, 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 2022 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$21.400,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$32.300,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$39.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$53.300,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$62.800,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$71.300,00.

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 2022, 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	25%	\$ 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.

b. De acuerdo a la solicitud de daño emergente y lucro cesante, no se aporta documentación que sustente la posible configuración de otro concepto para su valoración, de acuerdo a lo previsto por la resolución 898 del año 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

TOTAL DAÑO EMERGENTE

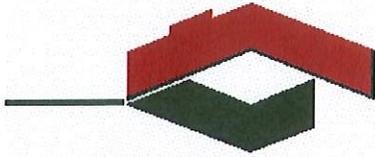
\$ 1.849.739,97

SON: UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS MCTE.


GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL


SALOMÓN OSORIO ROMERO
DIRECTOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS


ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 082
RAA AVAL-79912123



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-026 2023 CPR-001**

1. INFORMACIÓN GENERAL

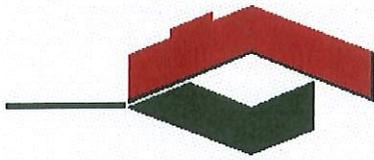
1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S.
1.2 Tipo del inmueble : Lote rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

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 N° 1170 de 2015, por el cual se compiló el Decreto N° 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).



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

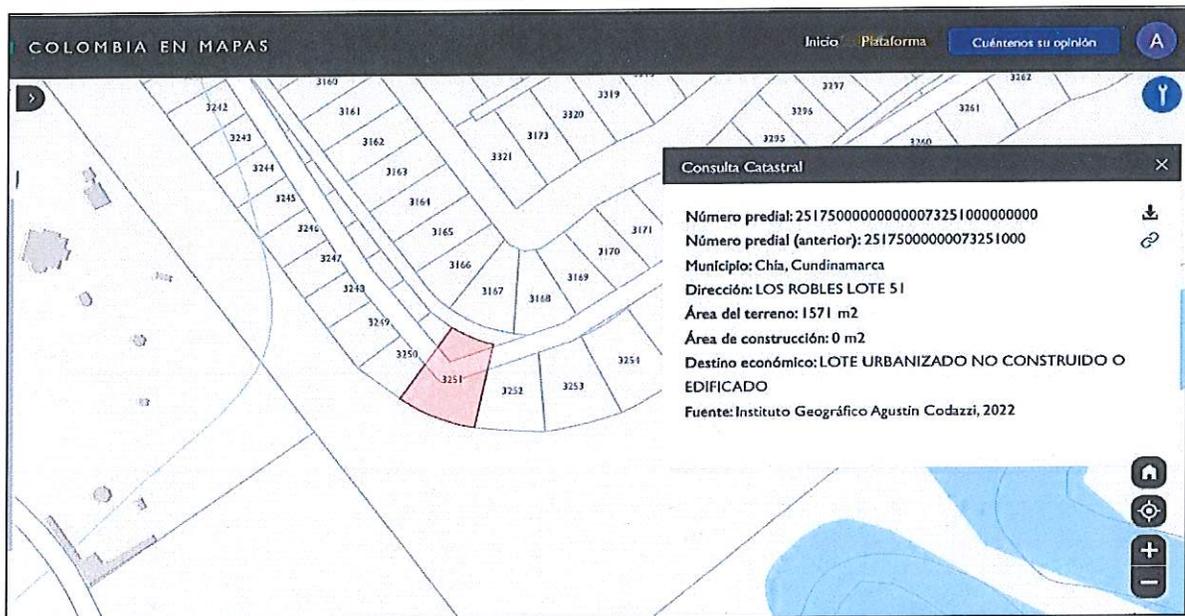
2023

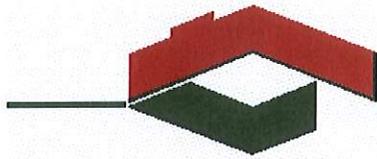
CPR-001

■ 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 : Conjunto residencial Los Robles Lote 51.
1.9 Abscisas área requerida : Abscisa inicial: K0+987,41 I Abscisa final: K1+021,17 I
1.10 Uso actual del inmueble : Lote urbanizado no construido.
1.11 Zona de uso del suelo por norma : Zona de Vivienda Campestre (ZVC).
1.12 Información según certificado Catastral : Núm. Catastral: 25-175-00-00-00-00-0007-3251-0-00-00-0000
Área terreno: 0 Ha 1571 m²
Área construida: 0 m²





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-026 2023 CPR-001

Notas del certificado Catastral : La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

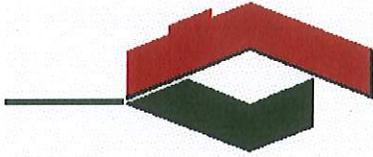
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

- 1.13 Fecha de visita al predio : 21 de Julio de 2021 y 28 de diciembre de 2022.
1.14 Fecha del informe de avalúo : 12 de Enero de 2023
1.15 Vigencia del avalúo : Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.16 Elaborado por : CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA.
1.17 Profesional evaluador : ALBERTO PINZÓN ROMERO.
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 082
RAA AVAL-79912123

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

- a. Concepto de norma urbanística : D.O.T.P - 2827 - 2022 del 28 de diciembre de 2022 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación del municipio de Chía.
- b. Certificado de Tradición y Libertad : 50N-20441657 con fecha de treinta (30) de noviembre (11) del dos mil veintidós (2022) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
- c. Escrituras públicas : No 1999 del 13 de septiembre de 2004, de la notaría sesenta y uno (61) de Bogotá, por medio del cual se adelantaron los actos de: 1) Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal -PH. 2) Adjudicación liquidación de la comunidad.
No 3068 del 26 de agosto de 2010, de la notaría cuarenta y dos (42) de Bogotá D.C., por medio del cual se trasfiere el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil.
- d. Estudio de títulos : Con fecha treinta (30) de noviembre (11) de dos mil veintidós (2022), elaborado por la Dra. MARIA FERNANDA FONSECA TRUJILLO.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

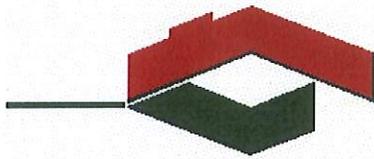
2023

CPR-001

- e. Ficha predial: : Con fecha ocho (8) de octubre (10) de dos mil veintidós (2022), la cual fue elaborada por el Ingeniero LUIS ORLANDO VASQUEZ HURTADO, funcionario del Concesionario ACCENORTE S.A.S, y aprobada por el Ingeniero ALDEMAR SOLER SOLER, funcionario de la Interventoría ETSA-SIGA.
- f. Inventario predial: : Con fecha ocho (8) de octubre (10) de dos mil veintidós (2022).
Se describe en el informe de inventario: "No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio, se anexa informe de no ingreso al predio para verificación de información técnica. "
- g. Plano predial : Con fecha ocho (8) de octubre (10) de dos mil veintidós (2022).
- h. Certificado Catastral : No 9886-648384-77365-2955385, con fecha seis (6) de julio (07) de dos mil veinte (2020).
- i. Informe de confrontación de áreas : Con fecha ocho (8) de octubre (10) de dos mil veintidós (2022).
- j. Registro fotográfico aéreo : Con fecha quince (15) de julio (7) de dos mil veinte (2020). Gestión predial de fecha ocho (8) de octubre (10) de dos mil veintidós (2022).
- k. Informe de no ingreso al inmueble : Con fecha ocho (8) de octubre (10) de dos mil veintidós (2022), y por el cual se sustenta la solicitud de ingreso (ACNB-14905-2022) al propietario del inmueble, GRUPO SAN JACINTO S.A.S., y la respuesta del propietario RAD-ACNBT-00009880 del 2 de mayo de 2022.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietarios : GRUPO SAN JACINTO S.A.S
- 3.2 Título de adquisición : No 3068 del 26 de agosto de 2010, de la notaría cuarenta y dos (42) de Bogotá D.C., por medio del cual se trasfiere el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N-20441657
- 3.4 Observaciones Jurídicas : Anotación 1 y 2, Por medio de la escritura pública No 1999 del 13 de septiembre de 2004, de la notaría sesenta y uno (61) de Bogotá, se adelantaron los actos de: 1) Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal -PH. 2) Adjudicación liquidación de la comunidad.
Coeficiente de copropiedad: 0,8735



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

CPR-001

Anotación: Nro. 4 Fecha: 30-09-2020 Radicación: 2020-35729. Doc: Oficio ACNB-8836 del 11-08-2020. AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE CHÍA. Especificación: 0454 oferta de compra en bien rural área requerida 351,30 m2.

Anotación: Nro. 5 Fecha: 12-07-2021 Radicación: 2021-44755. Doc: OFICIO 12442 del 12-07-2021 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA de CHIA. Especificación: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA.

El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.

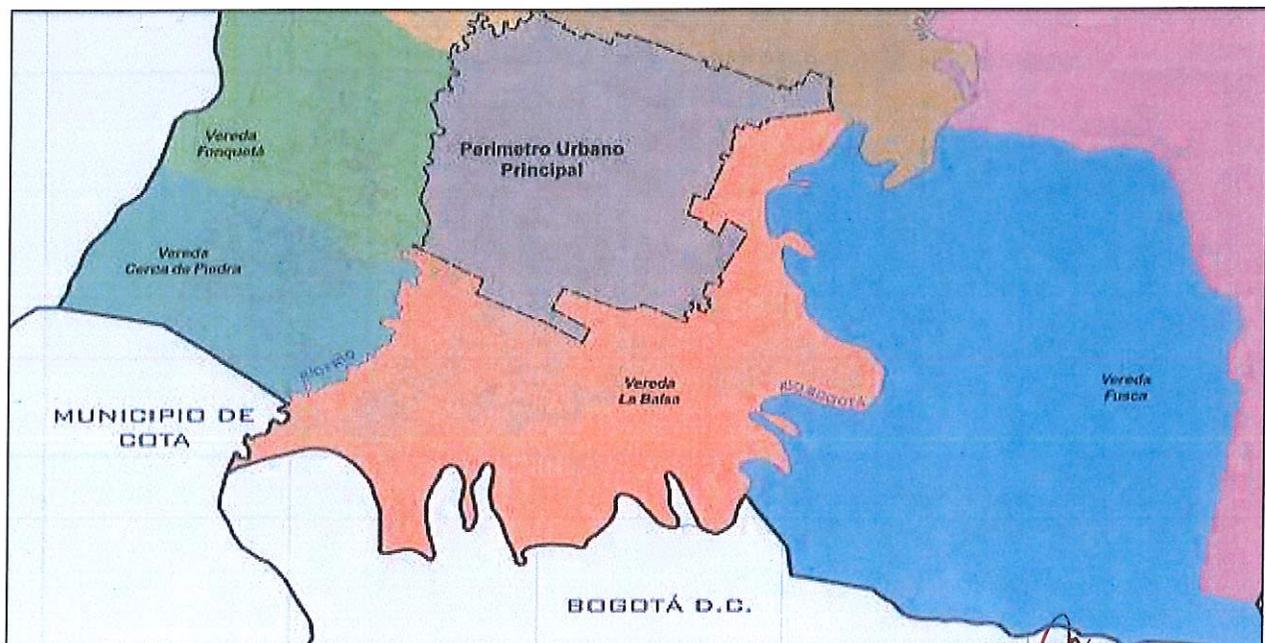
3.5 Norma de uso de suelo

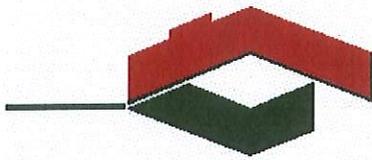
: Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 Delimitación del sector

: El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en La vereda La Balsa, sector rural del municipio de Chía, la cual 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 la ciudad de Bogotá D.C., río Bogotá de por medio.





**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

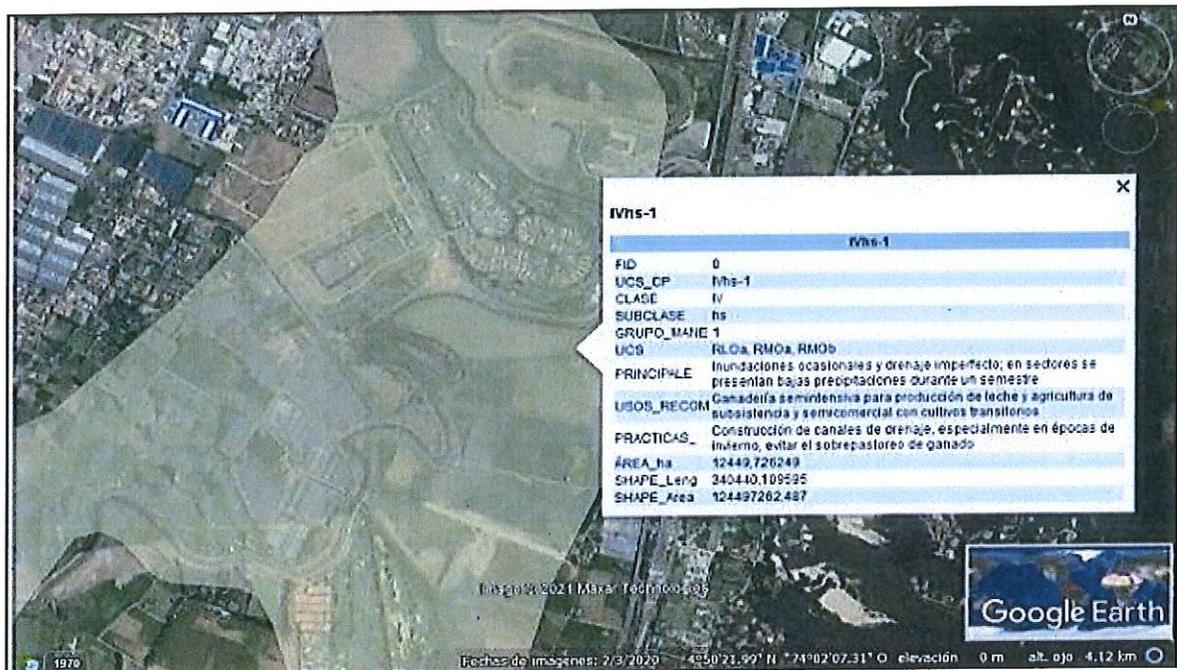
ANB-3-026

2023

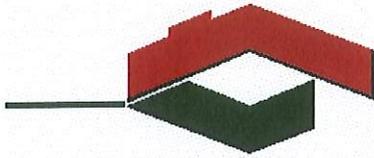
CPR-001

Fuente: Plano de División Política Rural del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

- 4.2 Actividad predominante : La actividad económica del sector es mixta; al interior de la vereda encontramos vivienda campestre agrupada en conjuntos cerrados, vivienda por autoconstrucción en loteos irregulares, y actividades agrícolas, como lo son los cultivos bajo invernaderos. Sobre los corredores viales principales consolidados, se centra comercio variado de mediano y alto impacto y usos institucionales de buenas especificaciones constructivas. Entre las edificaciones importantes del sector se encuentra, Universidad de La Sabana y Clínica de La Sabana, Centro Comercial Centro Chía, Universidad del Bosque-Sede Chía, Hipódromo de los Andes, entre otros.
- 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 a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a **Clase IV (IVhs-1)**. Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Estudio General de Suelos del departamento de Cundinamarca, Escala 1:100.000.



Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC, traslapada sobre la Imagen de Google Earth año 2021



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

CPR-001

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

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

Los suelos Clase IV, ocupan áreas de la montaña, el lomerío, piedemonte y la planicie fluvio lacustre, de relieve plano a ligeramente ondulado y fuertemente inclinado, con pendientes que oscilan entre el 1 y 25%, en climas cálido seco, y húmedo a frío húmedo y muy húmedo.

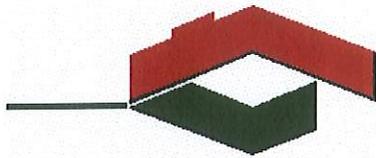
Los suelos de la **Subclase IV hs-1**, la integran las tierras de las unidades RLOa, RMOa, y RMQb, situadas en el tipo de relieve de planos de inundación del río Bogotá, en climas frío húmedo y en menor proporción seco. Los suelos son imperfectamente drenados en la mayor parte de los casos, superficiales y moderadamente profundos, de texturas finas y medias, fertilidad moderada y baja y desde muy fuerte a moderadamente ácidos.

Los mayores limitantes para el uso de estas tierras, son las inundaciones ocasionales, el drenaje imperfecto y la poca profundidad efectiva de los suelos, originados por las fluctuaciones del nivel freático: en menor proporción les afectan les afectan frecuentes heladas; en algunas unidades pertenecientes al clima frío seco, se presentan limitaciones debidas a las bajas precipitaciones durante uno de los semestres del año. Actualmente éstas tierras están dedicadas a la ganadería semi-intensiva y en menor proporción a la agricultura intensiva comercial.

Los suelos tiene vocación para ganadería semi-intensiva con utilización de pasturas mejoradas ray grass, falsa poa, azul orchoro, etc., para producción comercial de leche. En general, esta agrupación de suelos tiene restricciones para el uso de maquinaria agrícola que en épocas de invierno podría destruir sus propiedades físicas, e especial su estructura, requiere de rotación de potreros, la aplicación de fertilizantes, el uso de variedades mejoradas y certificadas, el mejoramiento de las praderas y el control de pastoreo.

4.6 Servicios públicos

: El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público.



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

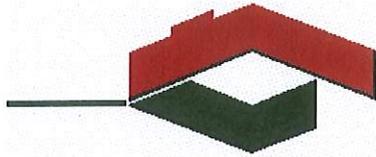
CPR-001

- 4.7 Servicio comunales : La zona donde se localiza el predio objeto de avalúo, esta cercano a los servicios comunales con los cuales cuenta el caso urbano del municipio de Chía.
- 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 : El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá - Chía (Autopista Norte) y la variante que conduce a Cota o Carrera 1 de Chía, de manera permanente.
- 4.10 Situación de orden público : Sobre el sector, se presentan actividades mixtas, estas desarrollan explotaciones agropecuarias (cultivos bajo invernaderos) manejadas generalmente por los propietarios de las fincas y vivienda agrupada tipo campestre en conjunto cerrado, de buena calidad arquitectónica y equipamientos comunales, el nivel socio-económico se considera medio- alto y alto.
- 4.11 Perspectivas de valorización : En el momento de la visita técnica de inspección no se evidenciaron problemas de inseguridad o alteración del orden público.
- 4.12 Perspectivas de valorización : En el presente estudio valuatorio no se tiene en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dada la consolidación y desarrollo de proyectos de vivienda en el sector, la construcción de la variante vial, se presumen condiciones favorables de valorización. Es importante tener en cuenta que el sector tuvo problemas de inundación en el año 2011 donde se afectó la infraestructura del conjunto residencial donde se encuentra el inmueble en estudio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Clase de suelo: **Rural - Suburbano**



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-026 2023 CPR-001

Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes 99 de 1993 y 142 de 1994.

Zona de Uso del suelo del área requerida: **ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC)**

5.1 Zona: Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.

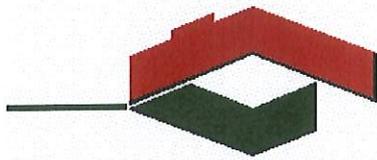
5.1.1 Usos permitidos (Artículo 222 del Plan de ordenamiento Territorial).

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.

5.1.2 Edificabilidad (Artículo 222 del Plan de ordenamiento Territorial).

Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea.
Área mínima de lote: 1.000 m².
Frente mínimo: 20 metros.
Tipo de construcción: Unifamiliar, conjuntos. Cesiones: 15 m² por habitante.
Vivienda: 16,5 m² por habitante, 4 habitantes por vivienda.
Comercio: 15 m² por cada 100 m² de construcción.
Institucional: 15 m² por cada 100 m² 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.

5.1.3 Afectaciones: No se describen en el certificado de tradición y libertad.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

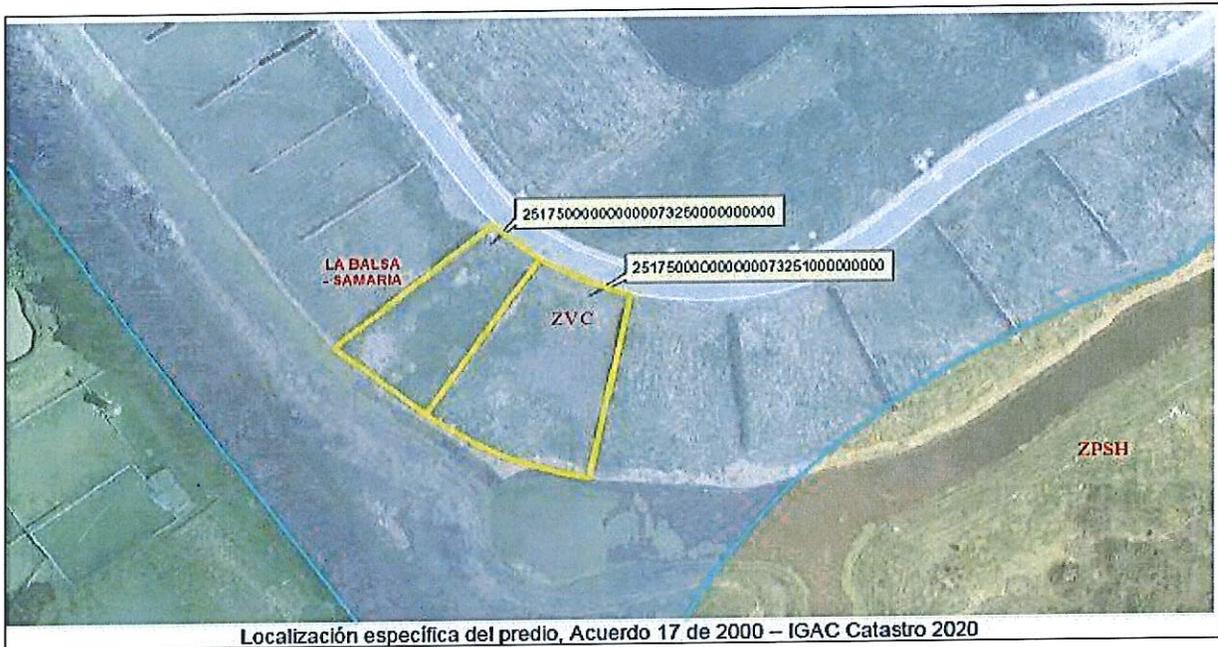
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

CPR-001



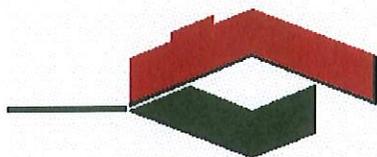
Fuente: Concepto de Norma Urbanística D.O.T.P - 2827 - 2022 del 28 de diciembre de 2022 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación del municipio de Chía.

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.
- b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

5.1.4 OBSERVACIONES:

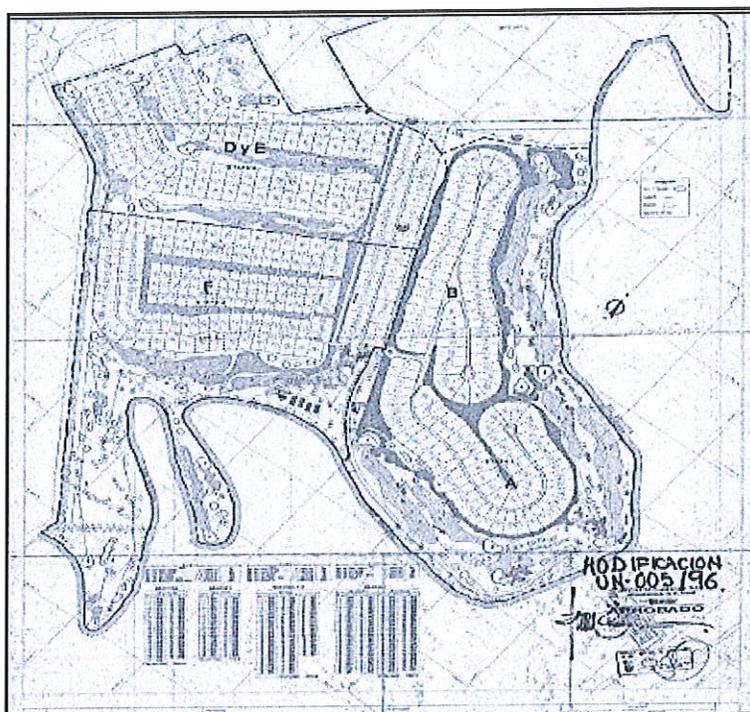
El inmueble objeto de avalúo, tiene como antecedente, la licencia de urbanismo No 851 de 30 de diciembre de 2003, por medio de la cual se desarrollo el proyecto de vivienda agrupada en tres (3) etapas en cinco (5) agrupaciones: Etapa 1 comprende Agrupación A Y B; Etapa 3 comprende Agrupación D Y E; Etapa 2 comprende la Agrupación F, es en ésta última etapa en la que se encuentra el inmueble objeto de avalúo.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-026 2023 CPR-001**



Fuente: Plano de loteo por Etapas.

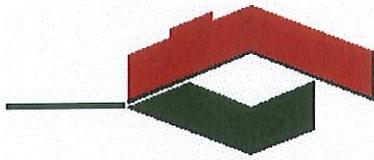
La etapa 2 Agrupación F, tuvo como origen las siguientes áreas licenciamiento:

ETAPA 2		
AREAS		%
AREA TOTAL PRIVADA CONJUNTO	F = 179856.68 M2	39.52
AREA TOTAL LAGO CONJUNTO	F = 30975.24 M2	6.80
AREA TOTAL VIAS CONJUNTO	F = 15773.90 M2	3.47
AREA TOTAL ZONAS VERDES Y RECREA	F = 228548.40 M2	50.21
AREA TOTAL CONJUNTO F	F = 455164.22 M2	100.00

AGRUPACION F

El área objeto de avalúo, se destina como parte del área privada del Conjunto (179.856.68 m²).

Por medio de la escritura pública No 1999 del 2004 de la notaría 61 de Bogotá, se procede entre otros actos, a la resciliación de los actos de reglamento Propiedad Horizontal (PH) y división material establecidos en la escritura No 1323 de 1998 de la notaría 61 de Bogotá, y luego procede a la división material en seis (6) lotes denominados así: **Conjunto residencial Los Robles, Lote 1A, Lote 1B, Lote 1C, Lote 1D y Lote 2.**



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

CPR-001

El conjunto residencial Los Robles, en el cual esta el lote objeto de estudio, fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal (PH), la cual comprende las áreas privadas (179.886.67 m²) y vías del conjunto (15.773.91 m²), equivalentes a 195.640.58 m², dejando por fuera las áreas del lago y las zonas verdes y recreación.

CONCLUSIÓN: Desde el punto de vista urbanístico, el área objeto de avalúo hace parte del conjunto residencial denominado Los Robles, el cual está destinado para la construcción de vivienda campestre, área que hoy en día esta sometida al régimen de Propiedad Horizontal (PH).

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación

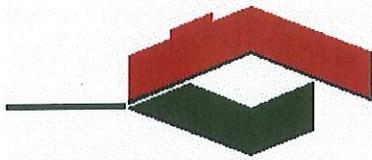
Conjunto Residencial Los Robles, Lote 51 sometido al régimen de Propiedad Horizontal, se localiza dentro del Condominio San Jacinto, en la vereda denominada La Balsa, del municipio de Chía Cundinamarca. Al conjunto residencial se accede por la Autopista norte y por la variante Chía - Cota.

Entrada principal:

Saliendo de Bogotá, 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 la vía de regreso a Bogotá sobre la misma Autopista Norte en 2,1 Kilómetros encontramos a mano derecha un acceso de doble vía y separador, y a partir de allí, recorreremos 160 metros hasta encontrar la portería principal del Conjunto San Jacinto. Al interior de condominio San Jacinto, encontramos el conjunto residencial Los Robles la cual se accede por una calzada.

Entrada secundaria:

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 hasta la Cl 7 y se gira a mano izquierda; de allí se recorre hasta la Carrera 5 Este y se toma a mano derecha la vía hasta encontrar la entrada o portería del condominio San Jacinto, conjunto residencial Los Robles.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

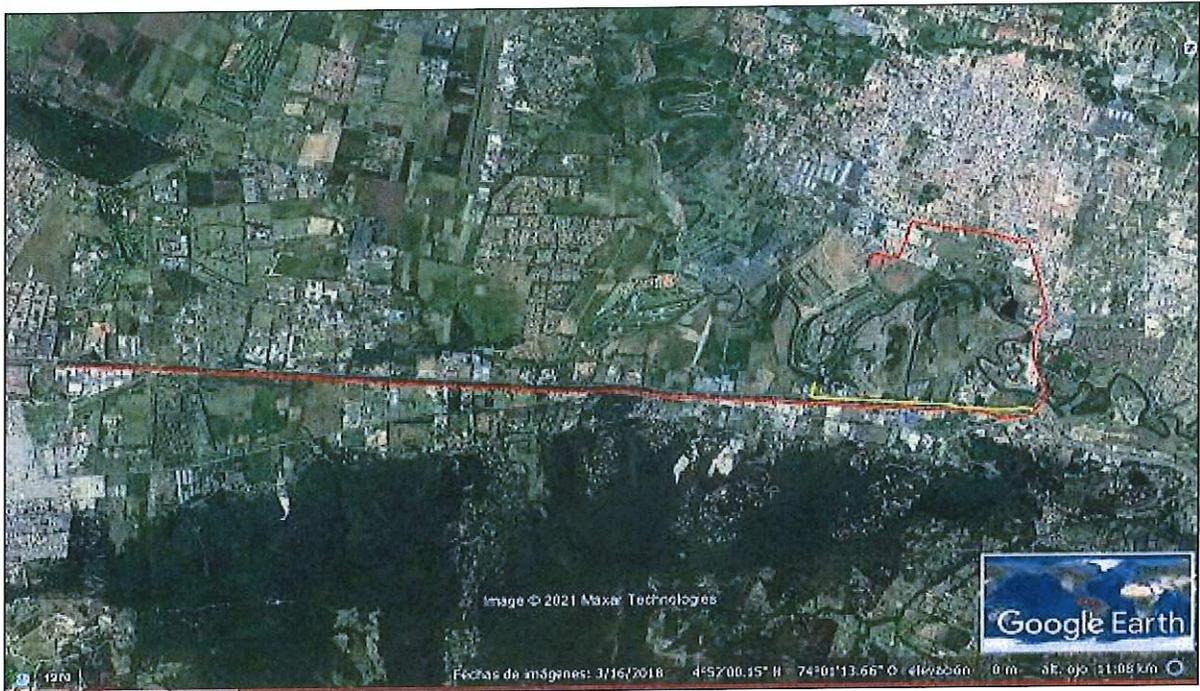
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

CPR-001



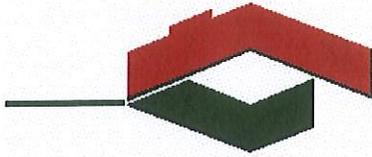
De acuerdo a la directriz y acompañamiento del Concesionario ACCENORTE, no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, por tanto, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello) para visualizar el entorno del predio, así mismo se recorre el inmueble San Jacinto sobre la carrera quinta (5) Este y con las fotografías aéreas suministradas por el Concesionario y las registradas en Google Earth, se establece las condiciones físicas del inmueble.

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	0,157108 ha
6.2.2 Área requerida	:	0,035130 ha
6.2.3 Área remanente	:	0,000000 ha
6.2.4 Área sobrante	:	0,121978 ha
6.2.5 Área total requerida	:	0,035130 ha

Fuente: Ficha Predial ANB-3-026.

6.3 Linderos (área requerida)	:	Norte:	39,08 m MISMO PROPIETARIO (ÁREA SOBRANTE) (P1-P9)
-------------------------------	---	--------	---



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

UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

CPR-001

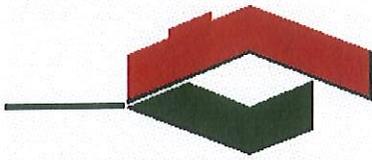
Sur: 37,88 m. MUSTAFÁ HERMANOS & CIA S EN C (Hoy GRUPO SAN JACINTO S.A.S) Y OTROS (ANB-3-025) (P9-P12).
Oriente: 0,00 m PUNTO DE INFLEXION NUEVE (P9) DEL PLANO PREDIAL
Occidente: 19,49 m MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C (Hoy GRUPO SAN JACINTO S.A.S) (ANB-3-027) (P12-P1).

Fuente: Ficha Predial ANB-3-026.

- 6.4 Vías de acceso al predio : El principal acceso desde Bogotá es por la Autopista Norte.
La variante que conduce de chía a Cota (Carrera 1), se toma la vía de acceso a la vereda la Balsa Cl 7 hasta encontrar la Carrera 5 Este y ésta hasta encontrar la portería del Conjunto residencial.
- 6.5 Servicios públicos : El área objeto de avalúo que hace parte del Conjunto residencial **Los Robles**, no tiene servicios públicos instalados en la medida que no ha surtido el proceso de construcción.
- 6.6 Frente sobre vías : Vía interna de conjunto residencial Los robles, la cual es visible desde el registro fotográfico aéreo y desde la Carrera 5 Este.
- 6.7 Clima : Frío, temperatura promedio 14° C.
- 6.8 Recursos hídricos sobre la zona requerida : No se observa.
- 6.9 Sistema de riego : No se observa.
- 6.10 Actividad económica del predio : Lote urbanizado sin construir.
- 6.11 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 : De acuerdo a la directriz y acompañamiento del Concesionario ACCENORTE, no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello), para visualizar el entorno del predio. Así mismo se recorre el linderó occidental del conjunto residencial los Robles desde (Carrera 5 Este) donde se toma registro fotográfico panorámico del predio y con las fotografías aéreas suministradas por el Concesionario y con cartografía de la zona, se concreta que no se observan construcciones de carácter permanente como vivienda y/o bodegas, sobre el área requerida.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

CPR-001

7.2 Construcciones anexas : De acuerdo a la directriz y acompañamiento del Concesionario ACCENORTE, no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello), para visualizar el entorno del predio. Así mismo se recorre el lindero occidental del conjunto residencial los Robles desde (Carrera 5 Este) donde se toma registro fotográfico panorámico del predio y con las fotografías aéreas suministradas por el Concesionario y con cartografía de la zona, se concreta que no se observa anexos constructivos de carácter permanente sobre el área requerida.

De acuerdo con la ficha predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., se describe: *"No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio"*.

7.3 Cultivos y especies : De acuerdo a la directriz y acompañamiento del Concesionario ACCENORTE, no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello), para visualizar el entorno del predio. Así mismo se recorre el lindero occidental del conjunto residencial los Robles (Carrera 5 Este) desde donde se toma registro fotográfico panorámico del predio y con las fotografías aéreas suministradas por el Concesionario y con cartografía de la zona, se concreta que no es posible confirmar la existencia y/o clase de arbustos de menor porte sobre sus linderos.

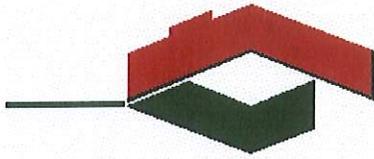
De acuerdo con la ficha predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., se describe: *"No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio"*.

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para adoptar el valor de terreno, dado las características, físicas, urbanísticas y jurídicas, se empleó el método **Comparativo o de Mercado** para el área requerida.

8.1 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No. ANB-3-026 2023 CPR-001

9. INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS ECONÓMICO

9.1 SUELO RURAL - ÁREA PRIVADA CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES

Para efectos de estimar el precio del área vendible del lote, se analizó los antecedentes valuatorios que se han realizado sobre el mismo conjunto residencial, en los polígonos prediales afectados con el trazado vial. En segundo lugar se realizó un estudio de mercado de inmuebles que se ubican en el club San Jacinto conjunto residencial, que actualmente están en cabeza de particulares, que no están construidos y que los están vendiendo a través de inmobiliaria. En tercer lugar se establece conclusiones y por los cuales se define el valor comercial actual del inmueble.

ANTECEDENTES VALUATORIOS

Avalúos comerciales efectuados por la Cámara de La Propiedad Raíz.

Avalúos realizados dentro del proceso de gestión predial que adelanta la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI y MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C el 29 de julio del año 2020. El valor comercial de terreno definido para el lote objeto de estudio fue de **\$300.000 por metro cuadrado** y al cual se allega una vez se analizan los valores comerciales de ofertas de venta de inmueble en el condominio San Jacinto, y al cual se le descuenta los costos de urbanismo faltantes.

Nota: El registro fotográfico del avalúo ANB-3-026 es aportado con fotografías aéreas de baja altura, en el cual se evidencia que no tiene construcciones.

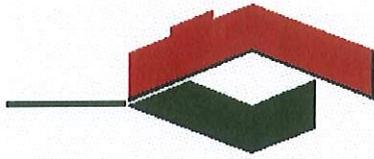
Avalúos comerciales efectuados por el IGAC contiguos al inmueble de estudio.

Avalúos realizados dentro del proceso de expropiación que adelanta la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI y MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C el 8 de septiembre del año 2022. El valor comercial de terrenos definidos para lotes contiguos (sobre la misma manzana) es de **\$313.000 por metro cuadrado** y el cual se allega una vez se analiza los valores comerciales del antecedente del año 2019 (avalúos efectuados por la entidad), su actualización al mes de agosto del año 2020, fecha solicitada por el respectivo juzgado y que es el momento de la oferta del Concesionario, y por último descontarle los costos de urbanismo faltantes, referidos a servicios públicos con alumbrado público, gas natural, acueducto y alcantarillado.

Nota: El registro fotográfico del avalúo ANB-3-029 y ANB-3-032 describen lotes sin construcciones, en pastos naturales.

Compraventas efectivas

Compraventa efectiva del lote 22 Conjunto residencial Los Robles por un valor de \$459.500.000 sobre un área de terreno de 1.247,33 m², lo que equivale a **\$368.386 por metro cuadrado** para el 30 de marzo de 2022.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-026 2023 CPR-001**

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230112134970302104 Nro Matricula: 50N-20441628
Pagina 1 TURNO: 2023-9265

Impreso el 12 de Enero de 2023 a las 12:41:05 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: LA BALSA
FECHA APERTURA: 25-11-2004 RADICACIÓN: 2004-85912 CON ESCRITURA DE: 09-11-2004
CODIGO CATASTRAL: 25175000000000007322200000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 1999 de fecha 13-09-2004 en NOTARIA 61 de BOGOTA D.C. LOTE 22 con area de 1.247.33M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). Y EL COEFICIENTE ACTUAL ES 0.6935%....

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-04-2022 Radicación: 2022-24754
Doc: ESCRITURA 616 del 30-03-2022 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$459,500,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE LA REPUBLICA NIT# 8600052167
A: GIRALDO DE TRUJILLO MARTHA SOFIA CC# 41622010 X

ESTUDIO DE MERCADO

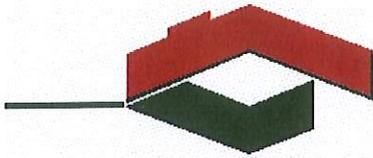
Para efectos de estimar el valor comercial actual del **área vendible por lote**, se realizó un estudio de mercado de inmuebles que se ubican en el mismo conjunto residencial Los robles, que actualmente están en cabeza de particulares y que no estén construidos. Se obteniendo un total de **4 ofertas**, y a cada una de las cuales se indaga; localización, área de venta, servicios públicos disponibles, zonas comunes del conjunto, y el porcentaje de negociación o descuento frente una eventual compra.

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

Análisis de los datos obtenidos (Valores en Ha):

VALOR TERRENO SUELO RURAL - ÁREA PRIVADA CONJUNTO

Promedio aritmético	\$4.228.670.000
Desviación estándar	\$229.550.000
Coefficiente de variación	5,43%
Límite superior	\$4.458.220.000
Límite inferior	\$3.999.120.000



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

2023

CPR-001

Obteniendo así, para lotes urbanizados no construidos para vivienda campestre del conjunto Los Robles con urbanismo completo, los valores comerciales oscilan entre \$399.912 y \$445.822 por m² o lo que es lo mismo \$3.999.120.000 y \$4.458.220.000 por Hectárea, el promedio aritmético de venta es de \$422.867 por m² o lo que es lo mismo \$4.228.670.000 por Hectárea, con una desviación estándar de \$229.550.000, un coeficiente de variación del 5,43%. Como valor comercial de venta se adopta el valor redondeado de **\$422.800 por m²** o lo que es lo mismo, **\$4.228.000.000** por Hectárea, lote urbanizado, el cual corresponde al promedio aritmético del análisis estadístico.

Al resultado anterior, procede el descuento del urbanismo faltante, teniendo en cuenta que la ofertas hacen parte de etapas del Club San Jacinto que ya se encuentra en pleno funcionamiento y/o tienen un mayor urbanismo al predio materia de avalúo. Se toma como valor comercial de descuento \$480.000.000 por Hectárea o lo que es lo mismo **\$48.000 por/m²**, valor en que se estiman las obras de urbanismo que le faltarían al predio materia de avalúo, y por tanto el valor comercial final adoptado del lote asciende a **\$374.800 por m²** o lo que es lo mismo a **\$3.748.000.000 por Hectárea**.

Valor adoptado (Ha)	\$3.748.000.000
Valor adoptado (M ²)	\$374.800

De acuerdo a los resultados de la investigación de mercado de ofertas actuales en el condominio residencial San Jacinto, éstas son consistentes con la venta o transacción efectiva realizada por el Banco de la República a un particular de un lote ubicado en el sector F del conjunto residencial Los Robles que presenta similares características al inmueble objeto de estudio. Por lo anterior, se adopta para efectos del presente informe valuatorio, el valor comercial de terreno **\$374.800 por m² o lo que es lo mismo a \$3.748.000.000 por Hectárea**.

10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

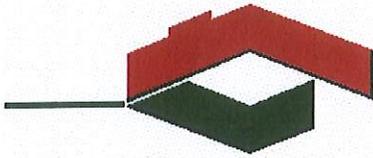
El presente informe valoratorio no tiene el alcance de valorar comercialmente construcciones y/ anexos constructivos, toda vez, que la ficha predial elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., establece: **"No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio"**.

Se resalta que el objeto de avalúo comercial, no tiene por alcance elaborar inventarios, y que por el contrario es un insumo básico que elabora el Concesionario ACCENORTE y aprueba la interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA.

11. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

El presente informe valoratorio no tiene el alcance de valorar comercialmente las especies nativas que se encuentran sobre la zona requerida, toda vez, que la ficha predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., establece: **"No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio"**.

Se resalta que el objeto de avalúo comercial, no tiene por alcance elaborar inventarios de especies nativas, y que por el contrario es un insumo básico que elabora el Concesionario ACCENORTE y aprueba la interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-3-026

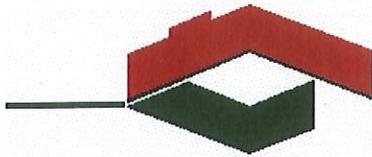
2023

CPR-001

12. CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo las características del inmueble y al área específica requerida para el proyecto vial, a continuación se describe las consideraciones y factores que inciden en la definición del valor comercial de terreno:

1. La localización de la vereda La Balsa, al suroriente del casco urbano del municipio de Chía, y la cual esta delimitada por la variante de Chía - Cota y el río Bogotá.
2. Las condiciones de acceso al sector, Autopista Norte y la variante Chía - Cota, las cuales cuentan con vías vehiculares pavimentadas en general, en buen estado de conservación y señalizadas.
3. La disposición que presenta el bien objeto de avalúo dentro del conjunto residencia Los Robles, su ubicación, la forma y destinación actual del inmueble.
4. La topografía del terreno plano, la disponibilidad de servicios públicos con que cuenta el conjunto residencial Los Robles.
5. La norma urbanística vigente del predio, según el acuerdo No 17 de 2000, el cual reglamenta y clasifica el uso del suelo; el área requerida como suelo rural con uso de vivienda campestre y en la que se desarrolló el conjunto residencial Los Robles, por medio de la licencia de urbanismo No 851 de 30 de diciembre de 2003, expedida por la oficina de planeación, y que luego fue modificada por reloteo, los cuales se describen en el numeral 5 del presente informe.
6. La información del área de terreno requerida, se toma de la respectiva ficha técnica predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprueba la interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA.
7. El presente informe valoratorio no tiene el alcance de valorar árboles o arbustos aislados que se encuentran sobre la zona requerida, toda vez, que la ficha predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., establece: *"No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio"*
8. El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural existente.
9. De acuerdo a la directriz y acompañamiento del Concesionario ACCENORTE, no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello), para visualizar el entorno del predio. Así mismo se recorre el lindero occidental del conjunto residencial los Robles (Carrera 5 Este) desde donde se toma registro fotográfico panorámico del predio y con las fotografías aéreas suministradas por el Concesionario, antecedentes valuatorios y con cartografía de la zona, se concreta las condiciones físicas del inmueble.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-026 2023 CPR-001**

10. De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el cual fue compilado en el Decreto 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Así mismo, el parágrafo 2 del artículo 9 de la ley 1882 del 15 de enero de 2018, expedido por el Ministerio de Transporte, menciona que el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este.

13. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0,035130	\$ 3.748.000.000	131.667.240,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				131.667.240,00

SON: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.

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

Como evidencia de la visita, se adjuntan: 12 fotografías.

Estudio de mercado.

Concepto de norma urbanística

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

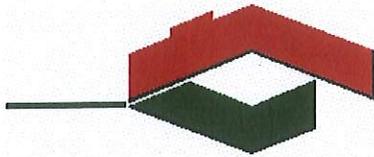
Por medio del presente se declara que:

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

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

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No. ANB-3-026 2023 CPR-001

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

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

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

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

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL

SALOMÓN OSORIO ROMERO
DIRECTOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 082
RAA AVAL-79912123

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PARCELACIÓN CONDOMINIO SAN JACINTO - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.**

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.

ANTECEDENTE DE OFERTAS DE LOTES EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES PARA EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO 2021

No. orden	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	Área Constr.	EDIFICACIONES		TERRENO ÁREA HA		Registro Fotográfico	Link
											Destino	Valor	Valor Total	Área m2		
1	Club San Jacinto	Lote	Fincaraiz	3102827202	Brújula Empresarial SAS (Vendedor Boris López)	\$820.000.000	4,88%	\$780.000.000	27/12/2022	0	Vivienda Campesina	\$0,00	\$0	1.800,00	\$433.333	 https://www.fincaraiz.com/venta/lotes-club-san-jacinto-1800m2-433333
2	Club San Jacinto	Lote	Fincaraiz	3102827202	Brújula Empresarial SAS (Vendedor Boris López)	\$480.000.000	4,17%	\$460.000.000	27/12/2022	0	Vivienda Campesina	\$0,00	\$0	1.175,00	\$391.156	 https://www.fincaraiz.com/venta/lotes-club-san-jacinto-1175m2-391156
3	Club San Jacinto	Lote	Fincaraiz	3102827202	Brújula Empresarial SAS (Vendedor Boris López)	\$750.000.000	4,00%	\$720.000.000	27/12/2022	0	Vivienda Campesina	\$0,00	\$0	1.620,00	\$444.444	 https://www.fincaraiz.com/venta/lotes-club-san-jacinto-1620m2-444444
5	Conjunto residencial San Jacinto	Lote	Internet	(57 313 3876107)	Inmobiliaria Century 21	\$720.000.000	4,17%	\$690.000.000	27/12/2022	0	Vivienda Campesina	\$0,00	\$0	1.633,00	\$422.535	 https://www.century21.com.co/venta/lotes-club-san-jacinto-1633m2-422535

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PARCELACIÓN CONDOMINIO SAN JACINTO - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES
 INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

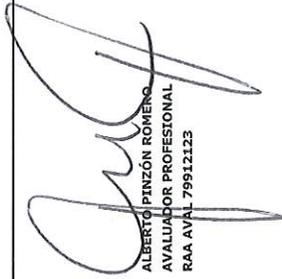
DESCRIPCIÓN	M2	HA
MEDIA ARITMÉTICA	\$422.867	\$4.228.670.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$22.955	\$229.550.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,43%	5,43%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,14	-1,14
MÁXIMO	\$445.822	\$4.458.220.000
MÍNIMO	\$399.912	\$3.999.120.000
VALOR COMERCIAL ADOPTADO CON URBANISMO COMPLETO	\$422.800	\$4.228.000.000
VALOR COMERCIAL ADOPTADO CON DESCUENTO DE URBANISMO FALTANTE	\$374.800	\$3.748.000.000

NOTA 1: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario adelantado en el Conjunto residencial Los Robles que se encuentra dentro del Club San Jacinto, ubicado en la vereda La Balsa del municipio de Cha, razón por la cual estas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene del análisis estadístico un límite inferior de \$399.912 por metro cuadrado, un límite superior de \$445.822, una desviación estándar de \$22.955 y un coeficiente de variación de 5,43%. Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta el promedio del análisis estadístico redondeado, lo que corresponde a \$422.800 por metro cuadrado toda vez que se tiene en cuenta su densidad, edad de construcción y consolidación del proyecto.

NOTA 2: Al valor comercial obtenido, procede el descuento del urbanismo faltante, teniendo en cuenta que las ofertas hacen parte de etapas del Club San Jacinto que ya se encuentran en pleno funcionamiento y/o tienen un mayor urbanismo al predio materia de avalúo. Se adopta como valor comercial de descuento de \$480.000.000 por Hectárea o lo que es lo mismo \$48.000 por/m², valor en que se estiman las obras de urbanismo que le faltarian al predio materia de avalúo, y por tanto el valor comercial final del lote asciende a \$369.300 por m² o lo que es lo mismo a \$3.693.000.000 por Hectárea.



GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL



ALBERTO PINZÓN ROMERO
 AVALUADOR PROFESIONAL
 RAA AV/AL 79912123

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
COSTOS DE URBANISMO DICIEMBRE 2022

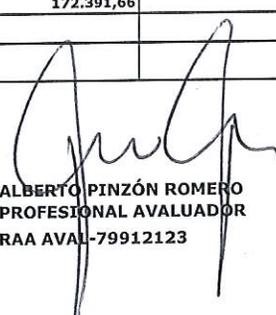
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FUENTE	%	OBSERVACIONES
PRELIMINARES					Construdata 204 Pág. Núm.	19,9151732%	
Topografía	m2	30.000,00	350,00	\$10.500.000,00			Cotización
Localización y replanteo con equipo	m2	30.000,00	3.842,00	\$115.260.000,00	200		
Cerramiento en malla verde H=2,10 m	m	1.385,64	23.796,00	\$32.972.689,44	200		
Cerramiento en alambre de púas H=2,50m - 5 hilos	m	831,38	26.196,00	\$21.778.830,48	200		
Descapote a máquina	m2	15.773,00	10.110,00	\$159.465.030,00	133		
Excavación	m3	4.731,90	33.781,00	\$159.848.313,90	207		
Estudios, diseños e interventoría	Global	1,00	0,10	\$419.784.880,81			10% de los costos de la obra.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						1,1024703%	
ACUEDUCTO							
Red matriz tubería PVC unión mecánica 4" RDE 26	m	692,00	32.990,00	\$22.829.080,00	201		
Acometida abastecimiento de agua potable	m	580,00	48.412,00	\$28.078.960,00			http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/instalaciones/Fontanería/Acometidas/IFA005_Acometida_de_abastecimiento_de_agua_0_0_1_0_0_0_5_0_0_0.hml
ALCANTARILLADO						6,3121275%	
Pozo de inspección D=1,50 MH>3,50	Un	6,00	4.601.009	\$27.606.054,00	203		
Tubería PVC alcantarillado 12" red matriz	m	346,00	135.484	\$46.877.464,00	204		
Tubería 6" acometida domiciliaria	m	648,00	73.307	\$47.502.936,00	194		
Tubería 8" sumideros	m	400,00	129.787	\$51.914.800,00	194		
Relleno con material de excavación	m3	885,76	98.481	\$87.230.530,56	202		
Relleno tipo 4 subbase granular SBG-200	m3	62,28	96.613	\$6.017.057,64	202		
Excavación manual, profundidad 1 a 2m	m3	885,76	27.459	\$24.322.083,84	133		
PLUVIAL						5,4505033%	
Pozo de inspección D=1,50 MH>3,50	Un	6,00	4.601.009	\$27.606.054,00	203		
Sumidero prefabricado SL-100	Un	16,00	1.669.486	\$26.711.776,00	203		
Tubería PVC alcantarillado 12" (315 mm) red matriz	m	346,00	135.484	\$46.877.464,00	204		
Relleno con material de excavación	m3	1.133,77	98.481	\$111.654.803,37	202		
Relleno tipo 4 subbase granular SBG-200	m3	79,72	96.613	\$7.701.988,36	202		
Excavación manual, profundidad 1 a 2m	m3	1.133,77	27.459	\$31.132.190,43	133		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS						4,3722674%	
Postes de concreto h=12 m. (inc. atraque y cámara)	Un	14,00	1.350.314	\$18.904.396,00	180		
Postes de concreto h=10 m. (inc. atraque y cámara)	Un	10,00	958.778	\$9.587.780,00	179		
Cable de cobre desnudo AWG N01" pvc	m	692,00	70.380	\$48.702.960,00	176		
Estructuras	Un	25,00	1.282.934,40	\$32.073.360,00	Anexo		
Puesta a tierra	Un	20,00	1.611.202	\$32.224.040,00	180		
Luminaria cerrada horizontal luz sodio 250 W	Un	20,00	124.309	\$2.486.180,00	180		
Transformador 112,5 KVA-estructura	Un	1,00	11.629.887	\$11.629.887,00	183		
Alambre 2/0	Un	1.038,00	43.800	\$45.464.400,00	Anexo		https://interelectrics.com.co/alambres-y-cables/1997-cable-de-cobre-aislado-no-2-0-awg-metro-thh-color-negro.html
Mano de Obra instalaciones (Cable 1/0 y Luminaria)	d	3,00	274.096	\$822.288,00	42		
INSTALACIONES TELEFÓNICAS						7,5307104%	
Postes de concreto	Un	20,00	531.954	\$10.639.080,00	183		
Cable telefónico aéreo, incluye equipo de tendido y MO.	Un	1.038,00	100.260	\$104.069.880,00	183		
Cámara telefónica	Un	8,00	4.648.789	\$37.190.312,00	184		
Caía de inspección	Un	20,00	1.087.788	\$21.755.760,00	177		
Canalización ducto	Un	519,00	312.082	\$161.970.558,00	184		
Interconexión strip	Un	1,00	150.320	\$150.320,00	184		
Strip telefónico	Un	1,00	352.922	\$352.922,00	183		
Acometida suspendida 3"	Un	138,00	80.171	\$11.063.598,00	184		
Mano de Obra instalaciones (Postes)	d	2,00	274.096	\$548.192,00	42		

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
COSTOS DE URBANISMO DICIEMBRE 2022**

INSTALACIONES DE GAS NATURAL							0,8944814%
Red domiciliaria-espina de pescado	Un	14,00	2.187.816	\$30.629.424,00			http://www.colombiainmobiliaria.com.co/generadordeprecios/info/obra_nueva/Instalaciones/Gas/Acometidas/Acometida_de_gas.html
Tendido Red Principal	m	450,00	23.721	\$10.674.450,00			http://www.colombiainmobiliaria.com.co/generadordeprecios/info/obra_nueva/Instalaciones/Gas/Conducciones/Tuberia_para_instalacion_comun_de_gas.html
VÍAS							0,4308315%
URB PRIMARIO							
Afirmado malla vial local (base y subbase)	m2	163,00	94.012,20	\$15.323.988,60	208		Base granular espesor 40 cm + subbase granular espesor 60 cm para 1 m2 (formula = (\$92.178*0,4+\$95.775*0,6)
Excavación a máquina	m3	135,29	33.781	\$4.570.231,49	207		
URB TOT							
Vía Calzada V3 en asfalto	m	163,00	6.507.097	\$1.060.656.811,00	47	22,9697045%	
Vía Calzada V4 en asfalto	m	163,00	4.298.776	\$700.700.488,00	47	15,1744494%	
Vía Calzada V8 en asfalto	m	350,00	1.719.581	\$601.853.350,00	47	13,0338046%	
Vía Calzada V3 concreto	m		6.620.319	\$0,00	47	0,0000000%	
Vía Calzada V4 concreto	m		4.469.767	\$0,00	47	0,0000000%	
Vía Calzada V5 concreto	m		3.021.923	\$0,00	47	0,0000000%	
Vía Calzada V8 concreto	m		1.793.874	\$0,00	47	0,0000000%	
Andenes 1,50	m2	1.014,00	97.743	\$99.111.402,00	204	2,1463678%	
Sardinel o bordillo fundido in situ	m	676,00	45.569	\$30.804.644,00	204	0,6671089%	
						100,0000000%	
COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$4.617.633.688,92			
AIU (12 %)				\$554.116.042,67			
COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$5.171.749.731,59			
COSTO DE URBANISMO (\$/m²) ÁREA LOTE				\$172.391,66			

DESCRIPCIÓN	%	ÍTEM	VR-UNIT (\$/m2) diciembre 2022	ÍTEM LIQUIDACIÓN	VR-UNIT (\$/m2)
Preliminares	19,9151732%		34.332,10	0,00	-
Instalaciones Hidrosanitarias					-
Acueducto	1,1024703%		1.900,57	1,00	1.900,57
Alcantarillado	6,3121275%		10.881,58	1,00	10.881,58
Pluvial	5,4505033%		9.396,21	1,00	9.396,21
Instalaciones eléctricas	4,3722674%		7.537,42	1,00	7.537,42
Instalaciones telefónicas	7,5307104%		12.982,32	1,00	12.982,32
Instalaciones de gas natural	0,8944814%		1.542,01	1,00	1.542,01
VIAS					
Urb. primario-afirmado y excavación a máquina	0,4308315%		742,72	0,00	0,00
Vía V3 en asfalto	22,9697045%		39.597,85	0,00	0,00
Vía V4 en asfalto	15,1744494%		26.159,49	0,00	0,00
Vía V8 en asfalto	13,0338046%		22.469,19	0,00	0,00
Andenes	2,1463678%		3.700,16	1,00	3.700,16
Sardineles	0,6671089%		1.150,04	0,00	0,00
VR-UNIT (\$/m2)	100,0000000%	172.391,66	172.391,66	\$0,28	47.940,27
URBANISMO FALTANTE (m2)					\$ 48.000
URBANISMO FALTANTE ADOPTADO (Ha)					\$ 480.000,00


GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL


ALBERTO PINZÓN ROMERO
PROFESIONAL AVALUADOR
RAA AVAL-79912123

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
COSTOS DE URBANISMO DICIEMBRE 2022**

ANEXOS COSTO URBANISMO

ESTRUCTURA ELÉCTRICA					
ÍTEM	UNIDADES	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	C. 204
ACOM.	m	2	70.380,00	\$140.760,00	176
BOMBILLO LED ALTA POTENCIA	un	1	26.125,00	\$26.125,00	96
CABLE CU 12 AWG	m	4	2.055,00	\$8.220,00	176
CAJA TRIF.	un	1	487.602,00	\$487.602,00	175
CINTA ACERO INOXIDABLE 5/8	un	3	106.530,00	\$319.590,00	175
CONECTOR TORNILLO	un	4	8.129,00	\$32.516,00	175
HEBILLA CINTA ACERO 5/8	un	3	571,00	\$1.713,00	175
LUMINARIA SODIO 70w	un	1	162.250,00	\$162.250,00	96
PERCHA PORTA AISLADOR	un	2	7.988,00	\$15.976,00	175
SENSOR ACOM.S	un	4	2.750,00	\$11.000,00	175
TORNILLO SOPORTE LUMINARIA	un	2	4.043,00	\$8.086,00	112
CUADRILLA INSTAL. ESPECIALIZADAS	hc	1,5	66.530,00	\$99.795,00	175
HERRAMIENTA MENOR	%	10		\$131.363,30	
TOTAL COSTO				\$1.444.996,30	

Cable de Cobre Aislado No 2-0 AWG THHN Color Negro Metro

\$43.800

Código Interno: 230001001202 230004009320
Saldo Disponible: 1251 Metros
Peso: 0.69 kg
Dimensiones: Anchura 0.01 Mts. - Altura 0.01 Mts. - Profundidad 0.00 Mts.

COMPRAR

Código	Descripción	Cantidad	Valor	Total
10000
10001
10002
10003
10004
10005
10006
10007
10008
10009
10010
10011
10012
10013
10014
10015
10016
10017
10018
10019
10020
10021
10022
10023
10024
10025
10026
10027
10028
10029
10030
10031
10032
10033
10034
10035
10036
10037
10038
10039
10040
10041
10042
10043
10044
10045
10046
10047
10048
10049
10050
10051
10052
10053
10054
10055
10056
10057
10058
10059
10060
10061
10062
10063
10064
10065
10066
10067
10068
10069
10070
10071
10072
10073
10074
10075
10076
10077
10078
10079
10080
10081
10082
10083
10084
10085
10086
10087
10088
10089
10090
10091
10092
10093
10094
10095
10096
10097
10098
10099
10100

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
COSTOS DE URBANISMO DICIEMBRE 2022**

© CYPE Ingenieros, S.A. Software para Arquitectura, Ingeniería y Construcción. FIE BDC

Fase de ejecución: Acero inoxidable Acero Cistita

Material: Acero inoxidable Acero Cistita

Descripción: Acero inoxidable Acero Cistita

Exportación: FIE BDC

Tabla de cantidades:

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor global
1	m	Material auxiliar para montaje y sujeción a la red de las tuberías de acero, de 12" DN 85 mm.	1.000	773,75	773,75
2	m	Tubo de acero negro, con acabado terminado por resaca a 0,020. Solla M. de 12" DN 15 mm de 0,100 y 2,5 mm de espesor, con el precio incrementado el 20% en concepto de accesories y gastos ejecución.	3.000	2.378,88	7.136,64
3	m	Material de mano	3.000	23.770,43	71.311,29
4	m	Mano de obra	3.000	21.337,65	64.012,95
5	m	Mano de obra	3.000	15.259,20	45.777,60
6	m	Mano de obra	3.000	29.210,32	87.630,96
COSTO DE MONTAJE DE ACERO INOXIDABLE EN LAS PRIMERAS 10 UNIDADES					
				Costo de mano de obra (1+2+3+4+5+6)	23.721,45

© CYPE Ingenieros, S.A. Software para Arquitectura, Ingeniería y Construcción. FIE BDC

Fase de ejecución: Acero inoxidable Acero Cistita

Material: Acero inoxidable Acero Cistita

Descripción: Acero inoxidable Acero Cistita

Exportación: FIE BDC

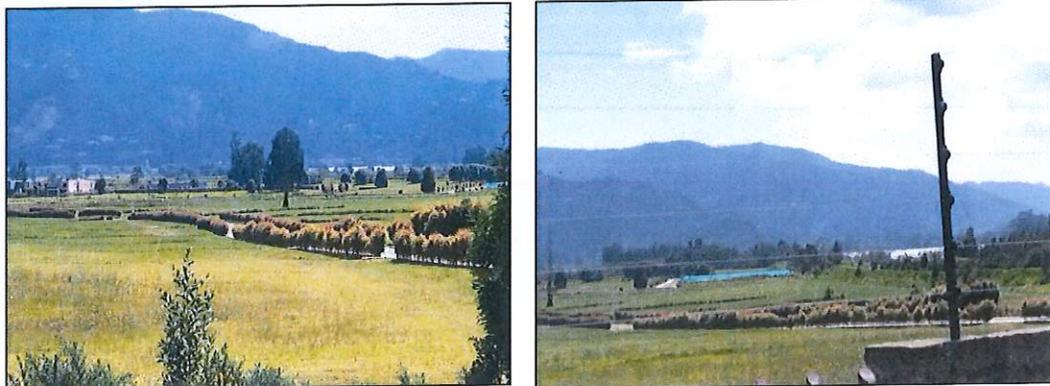
Tabla de cantidades:

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor global
1	m	Material auxiliar para montaje y sujeción a la red de las tuberías de acero, de 12" DN 85 mm.	1.000	773,75	773,75
2	m	Tubo de acero negro, con acabado terminado por resaca a 0,020. Solla M. de 12" DN 15 mm de 0,100 y 2,5 mm de espesor, con el precio incrementado el 20% en concepto de accesories y gastos ejecución.	3.000	2.378,88	7.136,64
3	m	Material de mano	3.000	23.770,43	71.311,29
4	m	Mano de obra	3.000	21.337,65	64.012,95
5	m	Mano de obra	3.000	15.259,20	45.777,60
6	m	Mano de obra	3.000	29.210,32	87.630,96
COSTO DE MONTAJE DE ACERO INOXIDABLE EN LAS PRIMERAS 10 UNIDADES					
				Costo de mano de obra (1+2+3+4+5+6)	23.721,45

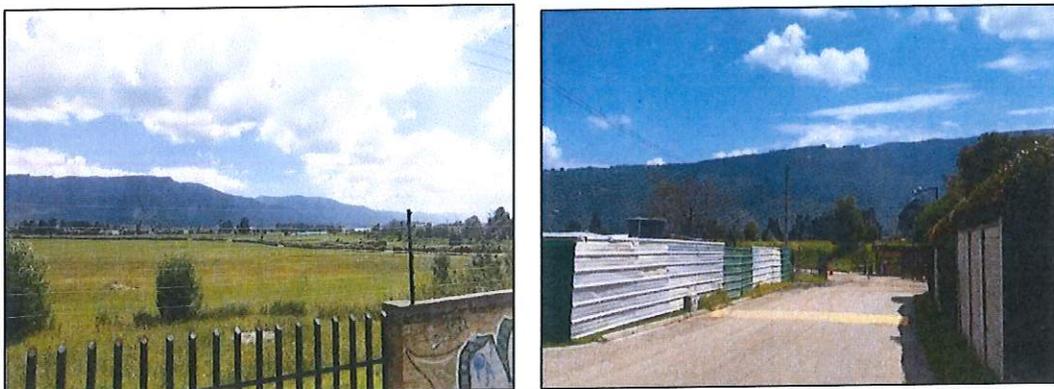
**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-3-026
FOTOGRAFÍAS TOMADAS EL DÍA DE LA VISITA**



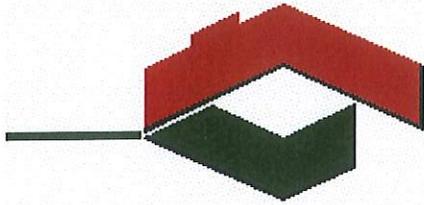
VÍA DE ACCESO CONDOMINIO SAN JACINTO POR LA AUTOPISTA NORTE



VISTA DEL CONJUNTO EL ROBLE DESDE CARRERA 5 ESTE



**VISTA DEL CONJUNTO EL ROBLE DESDE CARRERA 5 ESTE
PORTERIA SECUNDARIA**



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**ACTA COMITÉ AVALUADORES
PROYECTO ACCENORTE SAS**

FECHA: 12 de enero de 2023
HORA: 10:00 a.m.
LUGAR: Comité virtual de la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria

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

.....
Que, hoy 12 de enero de 2023 previa citación, se reunió virtualmente el comité de Avaluadores de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, conformado por los siguientes participantes:

Gloria Y. Bonilla Chauvez, Presidente, Representante Legal.
Salomón Osorio Romero, Director Comité Técnico de Avalúos.
Alberto Pinzón Romero, Valuador.
Fernando Noguera Moya, Valuador.
Alberto Cristancho Varela, Valuador.
Lilia Esperanza Rodríguez Forero - secretaria del Comité de Valuadores

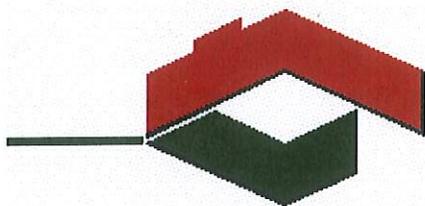
Orden del Día.

Presentar el INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO Y AVALÚO INDEMNIZATORIO RESPECTIVO, UNIDAD FUNCIONAL 3, PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.:

Código Predio: ANB-3-026
Municipio: CHÍA
Vereda: LA Balsa
Dirección: LOS ROBLES – LOTE 51
Matrícula Inm: 50N-20441657
Avaluador: ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
Norma uso: ZONA VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC)

CONCLUSIÓN: Desde el punto de vista urbanístico, el área objeto de

CALLE 87 #22 A-22 PISO 2 BOGOTÁ D.C. - TELS. (601)7495786 – (601)3000402 - CEL 3132961786



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

avalúo hace parte del conjunto residencial denominado Los Robles, el cual está destinado para la construcción de vivienda campestre, área que hoy en día está sometida al régimen de Propiedad Horizontal (PH).

MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para adoptar el valor de terreno, dado las características, físicas, urbanísticas y jurídicas, se empleó el método Comparativo o de Mercado para el área requerida.

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

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

INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS ECONÓMICO

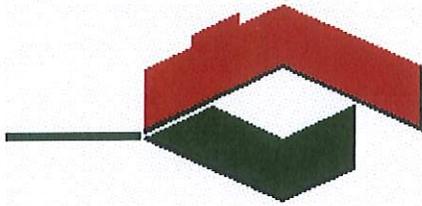
SUELO RURAL - ÁREA PRIVADA CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES

Para efectos de estimar el precio del área vendible del lote, se analizó los antecedentes valuatorios que se han realizado sobre el mismo conjunto residencial, en los polígonos prediales afectados con el trazado vial. En segundo lugar se realizó un estudio de mercado de inmuebles que se ubican en el club San Jacinto conjunto residencial, que actualmente están en cabeza de particulares, que no están construidos y que los están vendiendo a través de inmobiliaria. En tercer lugar se establece conclusiones y por los cuales se define el valor comercial actual del inmueble.

ANTECEDENTES VALUATORIOS

Avalúos comerciales efectuados por la Cámara de Propiedad Raíz.

Avalúos realizados dentro del proceso de gestión predial que adelanta la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI y MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C el 29 de julio del año 2020. El valor comercial de terreno definidos para el lote objeto de estudio fue de \$300.000 por metro cuadrado y el



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

cual se allega una vez se analiza los valores comerciales de ofertas de venta de inmueble en el condominio San Jacinto, y al cual se le descuenta los costos de urbanismo faltantes.

Nota: El registro fotográfico del avalúo ANB-3-026 es aportado con fotografías aéreas de baja altura y el cual se evidencia que no tiene construcciones.

Avalúos comerciales efectuados por el IGAC contiguos al inmueble de estudio.

Avalúos realizados dentro del proceso de expropiación que adelanta la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI y MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C el 8 de septiembre del año 2022. El valor comercial de terreno definidos para lotes contiguos (sobre la misma manzana) es de \$313.000 por metro cuadrado y el cual se allega una vez se analiza los valores comerciales del antecedente del año 2019 (avalúos efectuados por la entidad), su actualización al mes de agosto del año 2020, fecha solicitada por el respectivo juzgado y que es el momento de la oferta del Concesionario, y por ultimo descontarle los costos de urbanismo faltantes, referidos a servicios públicos con alumbrado público, gas natural, acueducto y alcantarillado.

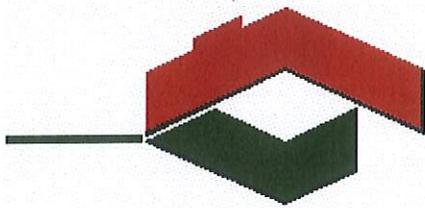
Nota: El registro fotográfico del avalúo ANB-3-029 y ANB-3-32 describen lotes sin construcciones, en pastos naturales

Compraventas efectivas

Compraventa efectiva del lote 22 Conjunto residencial Los Robles por un valor de \$459.500.000 sobre un área de terreno de 1.247,33 m², lo que equivale a \$368.386 por metro cuadrado para el 30 de marzo de 2022.

ESTUDIO DE MERCADO

Para efectos de estimar el valor comercial actual del área vendible por lote, se realizó un estudio de mercado de inmuebles que se ubican en el mismo conjunto residencial Los robles, que actualmente están en cabeza de particulares y que no estén construidos. Se obteniendo un total de 4 ofertas, y a cada una de las cuales se indaga; localización, área de venta, servicios públicos disponibles, zonas comunes del conjunto, y el



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

porcentaje de negociación o descuento frente una eventual compra.

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

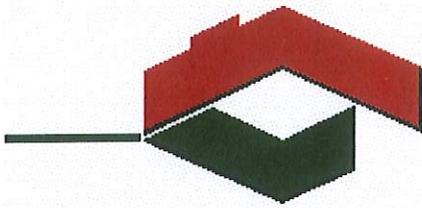
Análisis de los datos obtenidos (Valores en Ha):

VALOR TERRENO SUELO RURAL - ÁREA PRIVADA CONJUNTO

Promedio aritmético	\$4.228.670.000
Desviación estándar	\$229.550.000
Coefficiente de variación	5,43%
Límite superior	\$4.458.220.000
Límite inferior	\$3.999.120.000

Obteniendo así, para lotes urbanizados no construidos para vivienda campestre del conjunto Los Robles con urbanismo completo, los valores comerciales oscilan entre \$399.912 y \$445.822 por m² o lo que es lo mismo \$3.999.120.000 y \$4.458.220.000 por Hectárea, el promedio aritmético de venta es de \$422.867 por m² o lo que es lo mismo \$4.228.670.000 por Hectárea, con una desviación estándar de \$229.550.000, un coeficiente de variación del 5,43%. Como valor comercial de venta se adopta el valor redondeado de \$422.800 por m² o lo que es lo mismo, \$4.228.000.000 por Hectárea, lote urbanizado, el cual corresponde al promedio aritmético del análisis estadístico.

Al resultado anterior, procede el descuento del urbanismo faltante, teniendo en cuenta que la ofertas hacen parte de etapas del Club San Jacinto que ya se encuentra en pleno funcionamiento y/o tienen un mayor urbanismo al predio materia de avalúo. Se toma como valor comercial de descuento \$480.000.000 por Hectárea o lo que es lo mismo \$48.000 por/m², valor en que se estiman las obras de urbanismo que le faltarían al predio materia de avalúo, y por tanto el valor comercial final adoptado del lote asciende a \$374.800 por m² o lo que es lo mismo a \$3.748.000.000 por Hectárea.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

Valor adoptado (Ha)	\$3.748.000.000
Valor adoptado (M ²)	\$374.800

De acuerdo a los resultados de la investigación de mercado de ofertas actuales en el condominio residencial San Jacinto, éstas son consistentes con la venta o transacción efectiva realizada por el Banco de la república a un particular de un lote ubicado en el sector F del conjunto residencial Los Robles que presenta similares características al inmueble objeto de estudio. Por lo anterior, se adopta para efectos del presente informe valuatorio, el valor comercial de terreno \$374.800 por m² o lo que es lo mismo a \$3.748.000.000 por Hectárea.

CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

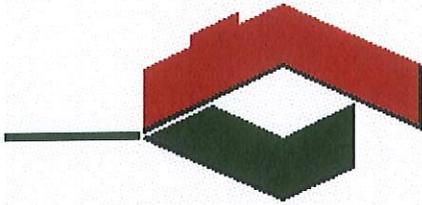
El presente informe valuatorio no tiene el alcance de valorar comercialmente construcciones y/ anexos constructivos, toda vez, que la ficha predial elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., establece: "No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio".

Se resalta que el objeto de avalúo comercial, no tiene por alcance elaborar inventarios, y que por el contrario es un insumo básico que elabora el Concesionario ACCENORTE y aprueba la interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA.

CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

El presente informe valuatorio no tiene el alcance de valorar comercialmente las especies nativas que se encuentran sobre la zona requerida, toda vez, que la ficha predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., establece: "No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio".

Se resalta que el objeto de avalúo comercial, no tiene por alcance elaborar inventarios de especies nativas, y que por el contrario es un insumo básico



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

que elabora el Concesionario ACCENORTE y aprueba la interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA.

El resultado del avalúo propuesto, se describe a continuación:

Nº FICHA PREDIAL	AREA TOTAL REQUERIDA / HA	VALOR / HA	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR TOTAL AVALUO	VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE
ANB-3-026	0,035130	\$ 3.748.000.000,00	\$ 131.667.240,00	\$ 131.667.240,00	\$ 1.849.739,97

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

Se aclara que los valores estudiados en este comité son avalúos comerciales corporativos puntuales para cada predio. Siendo las 11:15 a.m., se levanta la sesión.

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL

SALOMÓN OSORIO ROMERO
DIRECTOR COMITÉ TÉCNICO AVALÚOS

ALBERTO PINZÓN ROMERO
RAA AVAL-79912123

FERNANDO NOGUERA MOYA
RAA AVAL-79327109

ALBERTO CRISTANCHO VARELA
RAA AVAL-79140155

LILIA E. RODRÍGUEZ FORERO
SECRETARIA COMITÉ



PIN de Validación: b3f70abf



<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) 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

- 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 de inscripción 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 07 Jun 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

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 de inscripción 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 07 Jun 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 09 Jun 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



PIN de Validación: b3f70abf



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Jun 2022

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-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.
- 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 48 NO. 103 B - 23

Teléfono: 3138839698



PIN de Validación: b3f70abf



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.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

b3f70abf

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b1c70a75



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) SALOMON OSORIO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14209103, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14209103.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SALOMON OSORIO ROMERO 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 de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1c70a75



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
31 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1c70a75



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 48# 103B-23
Teléfono: 3124125083
Correo Electrónico: osorioromero@hotmail.com

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

Ingeniero Forestal - Universidad del Tolima.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) SALOMON OSORIO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14209103.

El(la) señor(a) SALOMON OSORIO ROMERO 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

b1c70a75

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez



PIN de Validación: b1c70a75



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



Representante Legal



PIN de Validación: bbba0aeb



<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) ALBERTO PINZON ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79912123, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79912123.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO PINZON ROMERO 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 de inscripción 16 Mayo 2017	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

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 de inscripción 16 Mayo 2017	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 16 Mayo 2017	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------



PIN de Validación: bbba0aeb



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 55 #5A-76

Teléfono: 3107684475

Correo Electrónico: PRACONSULTORES@GMAIL.COM

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José Caldas.



PIN de Validación: bbba0aeb



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) ALBERTO PINZON ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79912123.

El(la) señor(a) ALBERTO PINZON ROMERO 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

bbba0aeb

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal



PIN de Validación: b1db0a9c



<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) ALBERTO CRISTANCHO VARELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79140155, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79140155.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO CRISTANCHO VARELA 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 de inscripción 24 Ene 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 19 Abr 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

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 de inscripción 24 Ene 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 19 Abr 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción 24 Ene 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 19 Abr 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------



PIN de Validación: b1db0a9c



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

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-0459, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Octubre de 2020 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0403, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Diciembre de 2020 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de



PIN de Validación: b1db0a9c



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



2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0174, 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. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 145 NO. 13A - 58, APTO 302
Teléfono: 3103247411
Correo Electrónico: alberto.cristancho@gmail.com

Experiencia verificada:

- CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1997.
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN

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) ALBERTO CRISTANCHO VARELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79140155.

El(la) señor(a) ALBERTO CRISTANCHO VARELA 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



PIN de Validación: b1db0a9c



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1db0a9c

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ad090a27



<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) FERNANDO NOGUERA MOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79327109, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79327109.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO NOGUERA MOYA 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 de inscripción 23 Ene 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 07 Sep 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

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 de inscripción 23 Ene 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 07 Sep 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 17 Sep 2021	Regimen Régimen Académico		
-------------------------------------	-------------------------------------	--	--



PIN de Validación: ad090a27



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad090a27

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ad090a27

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

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-0633, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre 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 Rurales con el Código RUR-0413, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 95 N° 71-45 TORRE 4 APTO 603
Teléfono: 3112492378
Correo Electrónico: fernandonoguera@yahoo.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Urbanos Rurales Y Especiales- Centro de Estudios Técnicos Y Empresariales EDUAMÉRICA
Arquitecto - Universidad Catolica de Colombia.



PIN de Validación: ad090a27



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) FERNANDO NOGUERA MOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79327109.

El(la) señor(a) FERNANDO NOGUERA MOYA 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.

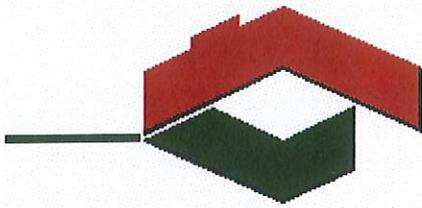


PIN DE VALIDACIÓN

ad090a27

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

Valor adoptado (Ha)	\$3.748.000.000
Valor adoptado (M ²)	\$374.800

De acuerdo a los resultados de la investigación de mercado de ofertas actuales en el condominio residencial San Jacinto, éstas son consistentes con la venta o transacción efectiva realizada por el Banco de la república a un particular de un lote ubicado en el sector F del conjunto residencial Los Robles que presenta similares características al inmueble objeto de estudio. Por lo anterior, se adopta para efectos del presente informe valuatorio, el valor comercial de terreno \$374.800 por m² o lo que es lo mismo a \$3.748.000.000 por Hectárea.

CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

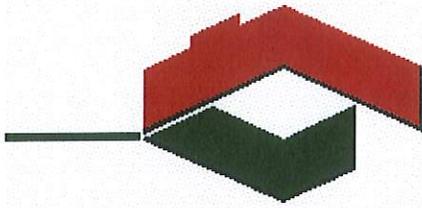
El presente informe valuatorio no tiene el alcance de valorar comercialmente construcciones y/ anexos constructivos, toda vez, que la ficha predial elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., establece: "No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio".

Se resalta que el objeto de avalúo comercial, no tiene por alcance elaborar inventarios, y que por el contrario es un insumo básico que elabora el Concesionario ACCENORTE y aprueba la interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA.

CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

El presente informe valuatorio no tiene el alcance de valorar comercialmente las especies nativas que se encuentran sobre la zona requerida, toda vez, que la ficha predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., establece: "No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio".

Se resalta que el objeto de avalúo comercial, no tiene por alcance elaborar inventarios de especies nativas, y que por el contrario es un insumo básico



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

que elabora el Concesionario ACCENORTE y aprueba la interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA.

El resultado del avalúo propuesto, se describe a continuación:

Nº FICHA PREDIAL	AREA TOTAL REQUERIDA / HA	VALOR / HA	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR TOTAL AVALUO	VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE
ANB-3-026	0,035130	\$ 3.748.000.000,00	\$ 131.667.240,00	\$ 131.667.240,00	\$ 1.849.739,97

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

Se aclara que los valores estudiados en este comité son avalúos comerciales corporativos puntuales para cada predio. Siendo las 11:15 a.m., se levanta la sesión.

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL

SALOMÓN OSORIO ROMERO
DIRECTOR COMITÉ TÉCNICO AVALÚOS

ALBERTO PINZÓN ROMERO
RAA AVAL-79912123

FERNANDO NOGUERA MOYA
RAA AVAL-79327109

ALBERTO CRISTANCHO VARELA
RAA AVAL-79140155

LILIA E. RODRÍGUEZ FORERO
SECRETARIA COMITÉ

NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

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