

	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>		

ACNB-9654-2020

Chía 24 de septiembre de 2020

Señores

### **TITULARES DE DERECHO REAL**

#### **MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C**

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

Email: [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)

Chía (Cundinamarca)

#### **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**

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

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

Email: [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)

Chía (Cundinamarca)

#### **CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.**

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

Email: [capitaltowersa@gmail.com](mailto:capitaltowersa@gmail.com) - [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)

Chía (Cundinamarca)

#### **CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.**

Disuelta sin liquidarse

INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION absorbe a la Sociedad

CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.

INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION

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

Email: [inversionescandem@gmail.com](mailto:inversionescandem@gmail.com) - [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) -

[mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)

Chía (Cundinamarca)

#### **HENRRY HUMBERTO HERRERA HERNÁNDEZ**

Predio El Bosque

Vereda la Balsa

Chía (Cundinamarca)

#### **MARTHA ALEXANDRA ROJAS BARRETO**

Predio El Bosque

Vereda la Balsa

Chía (Cundinamarca)

#### **LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**

(Liquidada)

El Bosque

Chía (Cundinamarca)

	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>		

**TRES PASOS S.A.S.**

Dirección: Avenida 15 No. 127B-33  
Bogotá D.C.

**BBVA ASSET MANAGEMENT S A SOCIEDAD FIDUCIARIA PUDIENDO UTILIZAR INDISTINTAMENTE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES EL NOMBRE BBVA ASSET MANAGEMENT (antes FIDUCIARIA GANADERA S.A.)**

Dirección: Carrera 9 N 72-21 piso 3  
Email: [myriamjosefina.balmaseda@bbva.com](mailto:myriamjosefina.balmaseda@bbva.com)  
Email: [doramagdalena.rodriguez@bbva.com](mailto:doramagdalena.rodriguez@bbva.com)  
Bogotá D.C.

**POSEEDORES REGULARES INSCRITOS**

**MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C**

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.  
Email: [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)  
Chía (Cundinamarca)

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

**ASUNTO:** Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-8884-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-8885-2020** de fecha **11 de agosto de 2020** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se les instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-8884-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**, "Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **El Bosque**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-2227-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20221995** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-042**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.**", remitidos el día **11 de agosto de 2020** mediante los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com) - [capitaltowersa@gmail.com](mailto:capitaltowersa@gmail.com) - [inversionescandem@gmail.com](mailto:inversionescandem@gmail.com) - [myriamjosefina.balmaseda@bbva.com](mailto:myriamjosefina.balmaseda@bbva.com) - [doramagdalena.rodriguez@bbva.com](mailto:doramagdalena.rodriguez@bbva.com) y envíos a direcciones físicas de los copropietarios que no se tiene correo electrónico mediante correo Certificado Nacional con Guías de Transporte de la Empresa de Correo Certificado 472 que a continuación se relacionan:

	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>	 Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>	

Copropietario	No. Guía Correo 472	Observación	Fecha Observación
HENRRY HUMBERTO HERRERA HERNÁNDEZ	RA274855152CO	No reclamado – dev. A remitente	16/09/2020
MARTHA ALEXANDRA ROJAS BARRETO	RA274855166CO	No reclamado – dev. A remitente	16/09/2020
LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL	RA274855170CO	Entregado	30/08/2020
TRES PASOS S.A.S.	RA274855183CO	Dirección errada-dev. a Remitente.	27/08/2020

La dirección a la que se remitió Correo Certificado de la Sociedad Tres Pasos, es la definida en el Certificado de Existencia y Representación Legal.

A la fecha no, se ha podido surtir la notificación personal a ninguna de las copropietarias del predios, por ello, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

### AVISO

La Sociedad ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos por el proyecto, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020, expidió el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-8884-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-8884-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **El Bosque**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-2227-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20221995** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-042**, 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-3-042** de fecha 15 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES COMA OCHENTA METROS CUADRADOS (7463,80 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+274,06 ID** y final **K0+463,46 ID**, la cual hacen parte de un predio **Rural** denominado **EL BOSQUE**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-2227-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20221995** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-042**, 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.

	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>		

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-8885-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-8884-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**

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

**EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 7:00 AM**

**DESEFIJADO 01 DE OCTUBRE DE 2020 A LAS 5:30 PM**

Cordialmente,

**ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS**

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: REEB – Coordinador Jurídico

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

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

Copia: Archivo

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>		Agencia Nacional de <b>Infraestructura</b>
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>		

## **ACNB-8884-2020**

Chía (Cundinamarca), 11 de agosto de 2020

Señores

### **TITULARES DE DERECHO REAL**

#### **MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C**

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

Email: [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)

Chía (Cundinamarca)

#### **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**

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

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

Email: [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)

Chía (Cundinamarca)

#### **CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.**

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

Email: [capitaltowersa@gmail.com](mailto:capitaltowersa@gmail.com) - [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)

Chía (Cundinamarca)

#### **CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.**

Disuelta sin liquidarse

INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION absorbe a la Sociedad CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.

INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION

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

Email: [inversionescandem@gmail.com](mailto:inversionescandem@gmail.com) - [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) -

[mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)

Chía (Cundinamarca)

#### **HENRRY HUMBERTO HERRERA HERNÁNDEZ**

Predio El Bosque

Vereda la Balsa

Chía (Cundinamarca)

#### **MARTHA ALEXANDRA ROJAS BARRETO**

Predio El Bosque

Vereda la Balsa

Chía (Cundinamarca)

#### **LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**

(Liquidada)

El Bosque

Chía (Cundinamarca)

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>		

**TRES PASOS S.A.S.**

Dirección: Avenida 15 No. 127B-33  
Bogotá D.C.

**BBVA ASSET MANAGEMENT S A SOCIEDAD FIDUCIARIA PUDIENDO UTILIZAR INDISTINTAMENTE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES EL NOMBRE BBVA ASSET MANAGEMENT (antes FIDUCIARIA GANADERA S.A.)**

Dirección: Carrera 9 N 72-21 piso 3  
Email: [myriamjosefina.balmaseda@bbva.com](mailto:myriamjosefina.balmaseda@bbva.com)  
Email: [doramagdalenarodriguez@bbva.com](mailto:doramagdalenarodriguez@bbva.com)  
Bogotá D.C.

**POSEEDORES REGULARES INSCRITOS**

**MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C**

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.  
Email: [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com)  
Chía (Cundinamarca)

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

**Asunto:** Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **El Bosque**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-2227-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20221995** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-042**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

Respetados señores:

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través de la Resolución No. **673** del **12 de mayo de 2016**, modificada por la Resolución No. **2694** del **15 de noviembre de 2019** y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "**Accesos Norte de la Ciudad de Bogotá**".

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

Que mediante, el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 3 - Troncal de los Andes**, conforme a lo establecido en el artículo

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>		

## 12. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	ha	0,746380	\$ 1.560.000.000	\$ 1.164.352.800
Muro M1	m	38,52	\$ 431.753	\$ 16.631.126
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 1.180.983.926</b>

**SON: MIL CIENTO OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE.**

34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno a segregarse del predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-3-042**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES COMA OCHENTA METROS CUADRADOS (7463,80 m<sup>2</sup>)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+274,06 ID** y final **K0+463,46 ID**, la cual hacen parte de un predio Rural denominado **EL BOSQUE**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-2227-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20221995** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-042**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

## PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de: **MIL CIENTO OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$1.180.983.926) MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME TÉCNICO - PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. - TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA INMUEBLE RURAL – PREDIO No. ANB-3-042 – 2020 – CPR-019**, de fecha **29 de julio de 2020**.

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

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>		

<b>1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.</b>	
<b>AVALÚO TOTAL</b>	<b>\$1.180.983.926</b>
<b>NOTARIADO</b>	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
<b>ÍTEM</b>	<b>VALOR</b>
Porcentaje	<b>100%</b>
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$57.900,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$3.542.951,78
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$770.801,84
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$4.841.653,62</b>
<b>REGISTRO</b> (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)	
<b>Porcentaje aplicable</b>	<b>50%</b>
<b>ÍTEM</b>	<b>VALOR</b>
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$ 877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$ 3.672.860,01
Tasa de registro - folio de matricula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 5.904.919,63
<b>SUBTOTAL REGISTRO</b>	<b>\$ 9.605.279,64</b>
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019)	\$ 192.105,59
<b>TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA</b>	<b>\$ 14.639.038,85</b>

contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Igualmente, la ANI dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que alguno de los titulares del derecho de dominio del inmueble sea reportado en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **CATORCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TREINTA Y OCHO PESOS CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS (\$14.639.038,85) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>	
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>	

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

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

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

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **15 de julio de 2020**, los propietarios del predio que se requiere son **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.** (antes **MUSTAFÁ & CÍA. S. EN C.**), **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, **CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.**, **CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.**, **HENRRY HUMBERTO HERRERA HERNÁNDEZ**, **MARTHA ALEXANDRA ROJAS BARRETO**, **LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**, **TRES PASOS S.A. EN LIQUIDACIÓN** y **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (BBVA FIDUCIARIA)** (antes **FIDUCIARIA GANADERA S.A.**).

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicaciones identificadas bajo consecutivos **5143.013ANI-OP-1872-2020 Y 5143.013ANI-OP-1873-2020** del **06 de agosto de 2020**.

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte - km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio**

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>	 Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-042</b>	

**de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **(1) 371 5860**, donde serán atendidos por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**, correo electrónico [r.echavarria@accenorte.co](mailto:r.echavarria@accenorte.co), Coordinador Jurídico del Proyecto.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

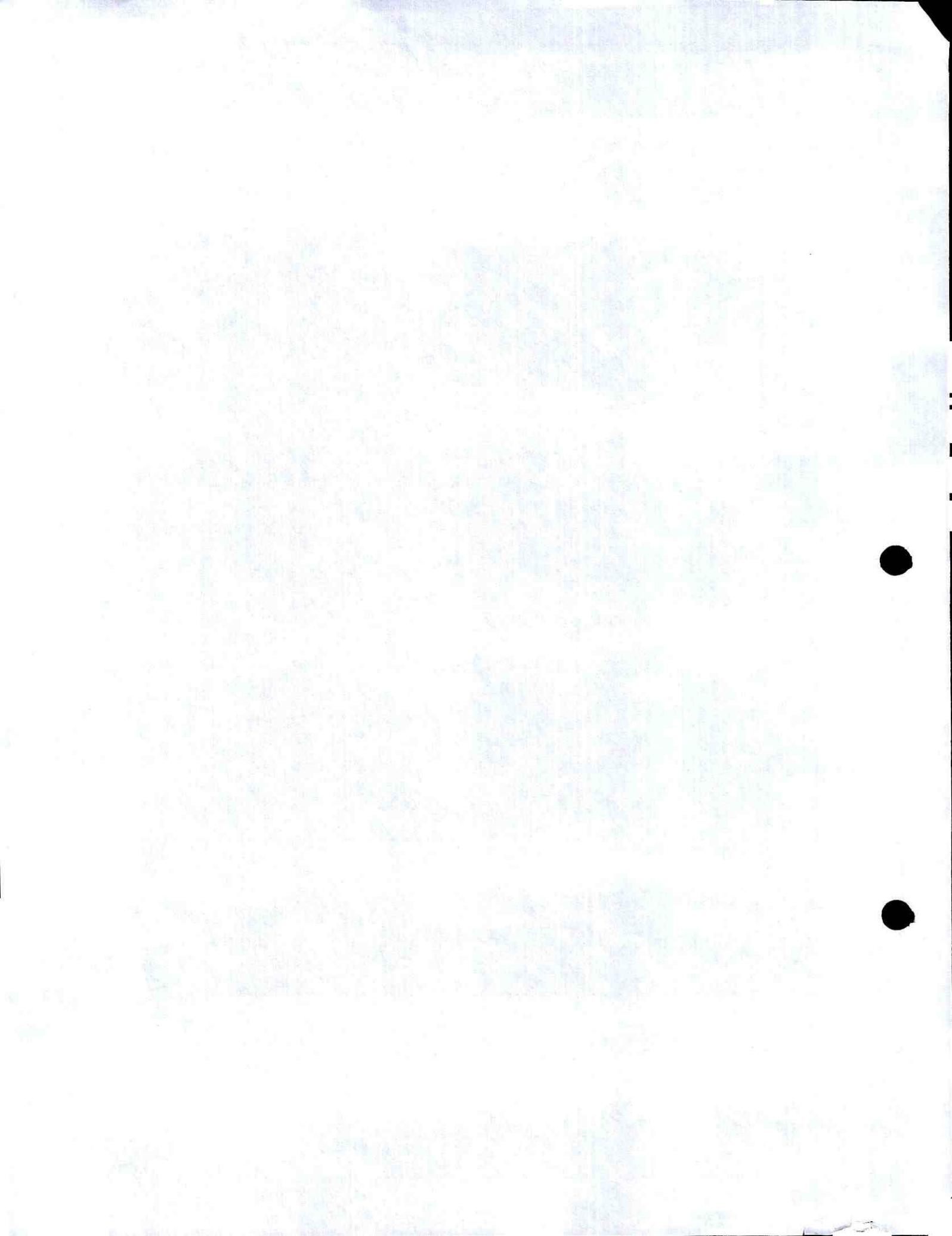
OSCAR EDUARDO  
GUTIERREZ CAMPOS

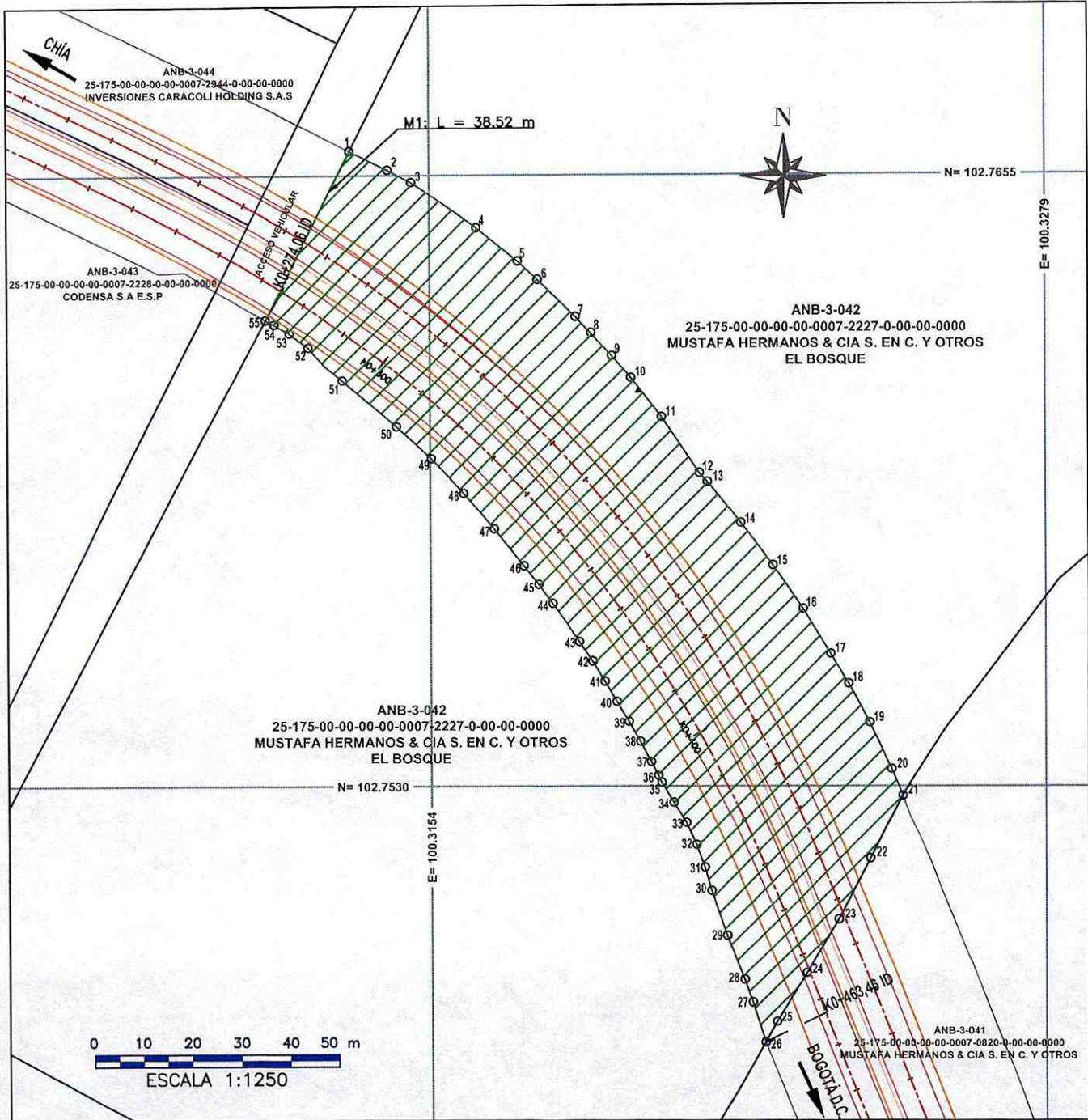
Firmado digitalmente por OSCAR  
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS  
Fecha: 2020.08.12 18:34:28 -05'00'

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

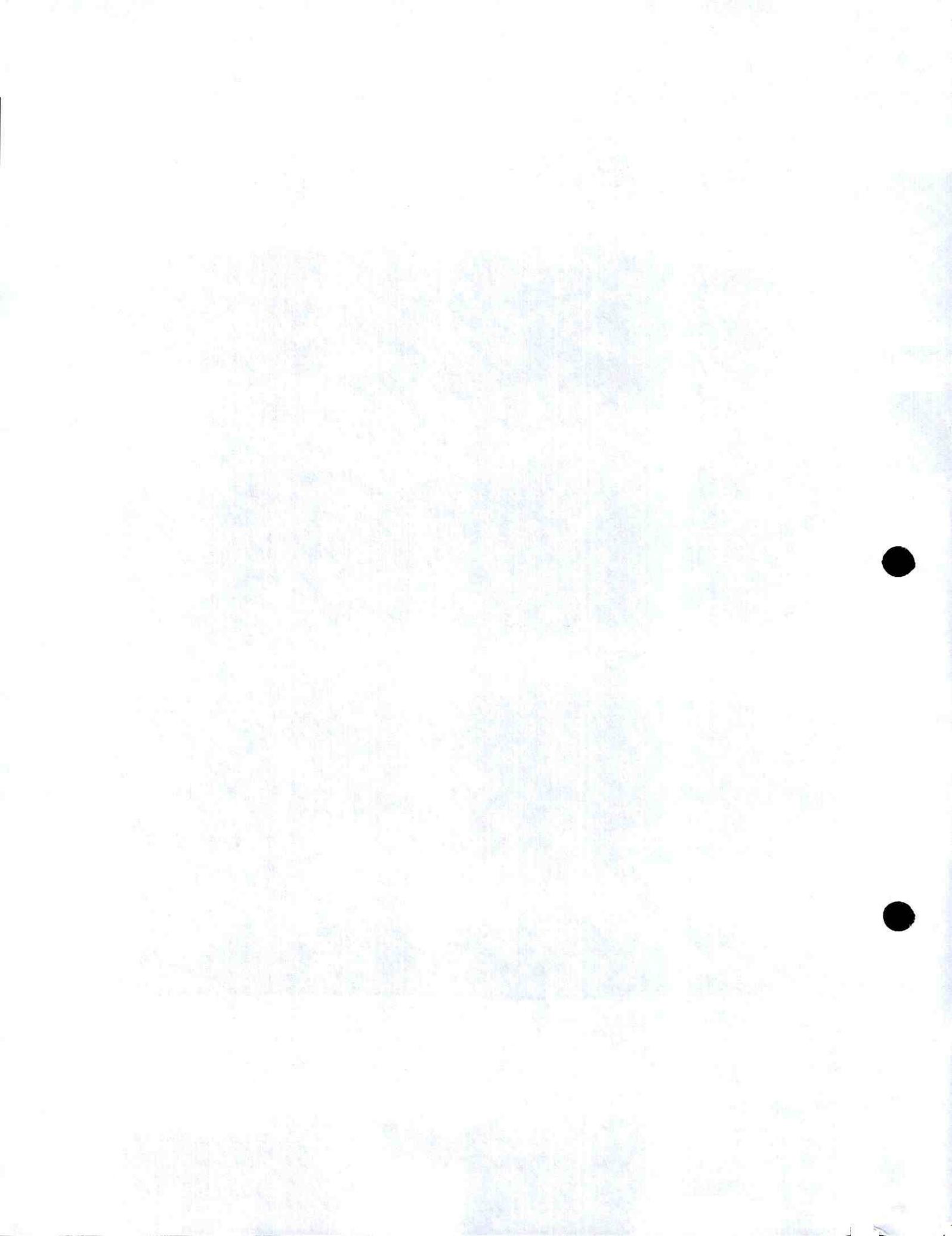
Proyectó: Reiner Esneider Echavarría Bastidas – Coordinador  
Revisó y aprobó: Carmen Álvarez – Directora Jurídica  
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.  
Copia: Archivo







CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017		REVISIÓN No. 0	<b>CONVENCIONES</b> 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 CALCULO: JULIAN ANDRES NIÑO LADINO M.P. 25222-294333 CND		PROPIETARIO: MUSTAFA HERMANOS & CIA S. EN C. Y OTROS		
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		FECHA ELAB.: 2020-07-15	UNIDAD FUNCIONAL: 3	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25-175-00-00-00-0007-2227-0-00-00-0000
ÁREA TOTAL: 9 Ha 5703,84 m <sup>2</sup>	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 7463,80 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0,00 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRIANTE: 8 Ha 8240,04 m <sup>2</sup>	FICHA GRÁFICA No. ANB-3-042
ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m <sup>2</sup>		ESCALA: 1:1250	SECTOR: TRONCAL DE LOS ANDES	



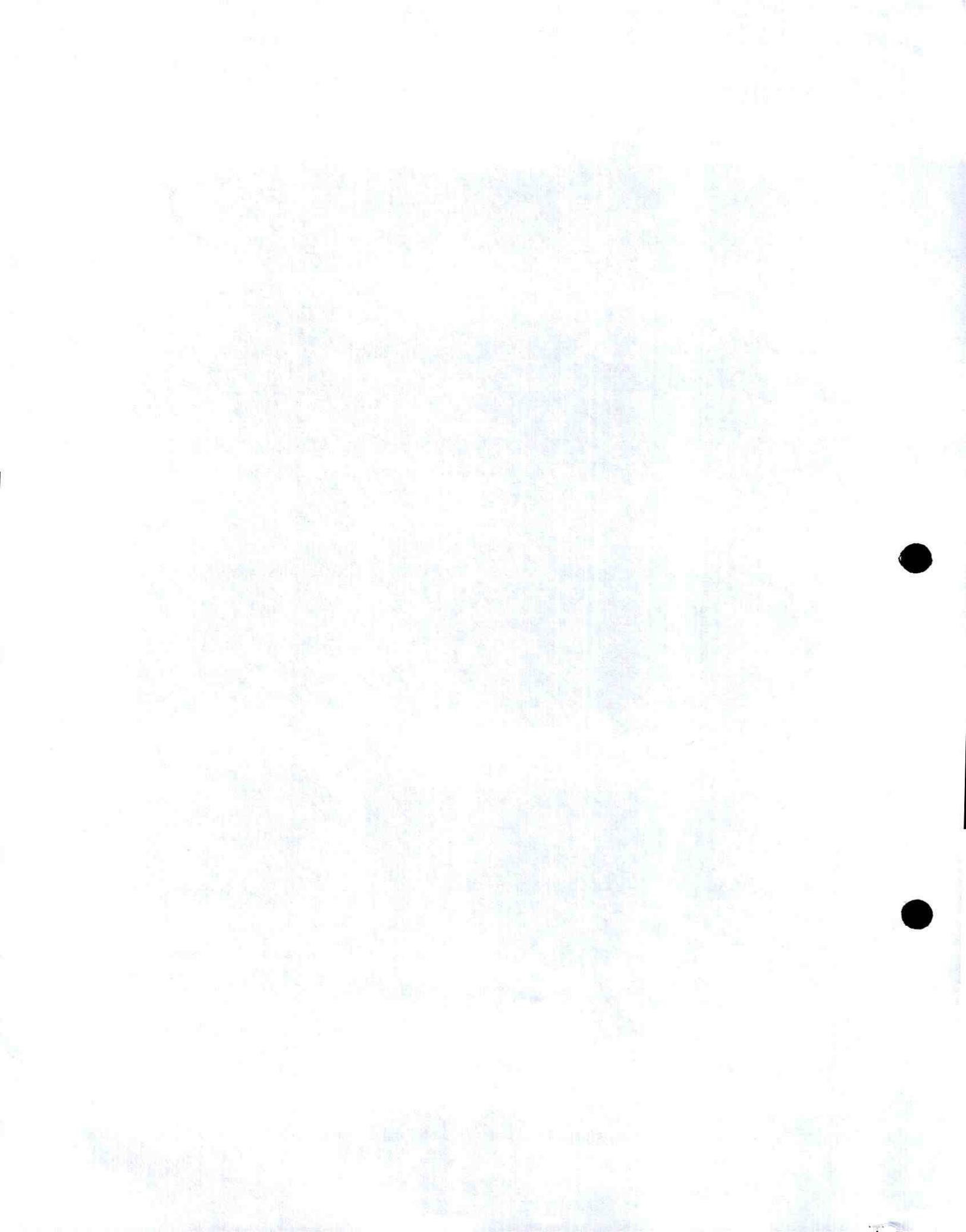
CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027660,05	1003137,99	8,56
2	1027656,11	1003145,59	5,44
3	1027653,48	1003150,35	16,28
4	1027644,16	1003163,70	10,84
5	1027637,35	1003172,14	5,44
6	1027633,69	1003176,16	10,84
7	1027626,20	1003184,00	10,84
8	1027618,19	1003191,30	6,02
9	1027613,55	1003195,13	10,22
10	1027605,47	1003201,39	13,70
11	1027594,06	1003208,97	2,48
12	1027592,23	1003210,65	10,72
13	1027583,92	1003217,43	10,74
14	1027575,30	1003223,84	10,75
15	1027566,41	1003229,88	10,77
16	1027557,27	1003235,57	7,00
17	1027551,25	1003239,14	9,13
18	1027543,18	1003243,40	10,61
19	1027533,49	1003247,71	5,85
20	1027528,08	1003249,93	14,21
21	1027515,43	1003243,45	13,97
22	1027503,02	1003237,03	12,97
23	1027491,84	1003230,46	11,77
24	1027481,76	1003224,39	4,79
25	1027477,56	1003222,08	8,58
26	1027485,74	1003219,48	4,96
27	1027490,43	1003217,87	9,85
28	1027499,65	1003214,41	9,78
29	1027508,89	1003211,19	4,90
30	1027513,60	1003209,83	4,85
31	1027518,15	1003208,14	4,83
32	1027522,55	1003206,15	4,83
33	1027526,66	1003203,62	4,76
34	1027530,74	1003201,16	1,61
35	1027532,20	1003200,47	3,18
36	1027535,05	1003199,06	4,77
37	1027539,27	1003196,84	4,77
38	1027543,43	1003194,51	4,77
39	1027547,55	1003192,11	4,78
40	1027551,70	1003189,74	4,78

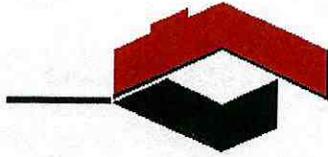
40	1027551,70	1003189,74	4,78
41	1027555,81	1003187,28	4,78
42	1027559,77	1003184,60	9,57
43	1027567,59	1003179,08	4,80
44	1027571,44	1003176,21	4,79
45	1027575,19	1003173,23	9,67
46	1027582,73	1003167,17	9,56
47	1027589,96	1003160,91	9,64
48	1027596,94	1003154,26	9,65
49	1027603,53	1003147,21	14,51
50	1027613,14	1003136,34	4,86
51	1027616,28	1003132,63	4,98
52	1027620,01	1003129,33	4,88
53	1027622,99	1003125,46	3,53
54	1027624,75	1003122,40	1,98
55	1027625,66	1003120,64	38,52
1	1027660,05	1003137,99	

ÁREA REQUERIDA = 7463,8 m<sup>2</sup>

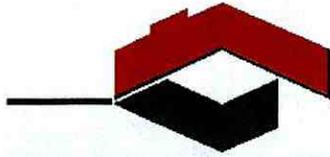
SISTEMA DE REFERENCIA:  
DATUM: MAGNA-SIRGAS  
ORIGEN: CUNDINAMARCA CHÍA 2009  
PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS  
ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1995.4

CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017		REVISIÓN No. 0	<b>CONVENCIONES</b> CALZADA VIA PROYECTADA:  LÍNEA DE COMPRA: EJE DE VIA PROYECTADA:  ÁREA REQUERIDA: BERMA PROYECTADA:  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CALZADA VIA EXISTENTE:  ÁREA REMANENTE: CHAFLÁN CORTE/RELLENO:  CONSTRUCCIÓN ANEXA: CONSTRUCCIÓN EXISTENTE:  PASTO / PRADO: QUEBRADA:  ÁRBOL: RONDA HIDRICA:  CERCA VIVA: LINDERO:  CERCA / CERRAMIENTO:	
Agencia Nacional de Infraestructura 		DISEÑO Y CALCULO: JULIAN ANDRES NIÑO LADINO M.P. 25222-294333 CND		
PROPIETARIO: MUSTAFA HERMANOS & CIA S. EN C. Y OTROS		CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 9 Ha 5703,84 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 7463,80 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0,00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: 8 Ha 8240,04 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m <sup>2</sup>	FECHA ELAB.: 2020-07-15 ESCALA: 1:1250	UNIDAD FUNCIONAL: 3 SECTOR: TRONCAL DE LOS ANDES
		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25-175-00-00-00-0007-2227-0-00-00-0000	FICHA GRAFICA No. ANB-3-042	





INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-3-042	2020	CPR-019
FECHA	:	Julio 29 de 2020	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	TRONCAL DE LOS ANDES	
<b>INFORMACIÓN BÁSICA</b>			
Propietario	:	Mustafá Hermanos & Cía.. S en C. y otros Nit 830.112.039-9	
Dirección	:	El Bosque	
Abscisa área requerida	:	Abscisa inicial: K0+274,06 ID Abscisa final: K0+463,46 ID	
Matrícula Inmobiliaria	:	50N-20221995	
Fecha Visita	:	Julio 23 de 2020	
Elaborado por	:	GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ - RAA AVAL-20323383 - R.N.A. N°553 BERNARDO BONILLA PARRA - RAA AVAL-3011588 - M.P.414 - R.N.A. N°624	
<b>PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN</b>			
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.).			
<b>1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.</b>			
<b>AVALÚO TOTAL</b>			<b>\$1.180.983.926</b>
<b>NOTARIADO</b>			
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)			
<b>ÍTEM</b>		<b>VALOR</b>	
Porcentaje		100%	
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)		\$57.900,00	
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)		\$3.542.951,78	
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)		\$114.000,00	
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)		\$342.000,00	
I.V.A. (19%)		\$770.801,84	
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.		\$14.000,00	
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>			<b>\$4.841.653,62</b>
<b>REGISTRO</b> (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)			
<b>Porcentaje aplicable</b>		<b>50%</b>	
<b>ÍTEM</b>		<b>VALOR</b>	
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)		\$ 877.803,00	
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)		\$ 3.672.860,01	
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)		\$ 10.700,00	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)		\$ 16.800,00	
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).		\$ 5.904.919,63	
<b>SUBTOTAL REGISTRO</b>			<b>\$ 9.605.279,64</b>
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019)		\$ 192.105,59	
<b>TOTAL NOTARIADO, REGISTRO Y BENEFICENCIA</b>			<b>\$ 14.639.038,85</b>



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-3-042**

**2020**

**CPR-019**

**OBSERVACIONES:**

a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 1299 del 11 de febrero de 2020, y la Resolución N°6610 de mayo 27 de 2019, modificada por la Resolución N°6713 de mayo 28 de 2019 y la Circular N°3821 de 2019, expedidas por SNR. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$49.200,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$57.900,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$65.800,00.

c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.

f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.

h. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

**2. IMPUESTO PREDIAL**

CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 0,00	0%	\$ 0,00
<b>TOTAL IMPUESTO PREDIAL</b>			<b>\$ 0,00</b>

**OBSERVACIONES:**

a. El concepto de Impuesto Predial, no se liquida de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N°0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento y la copia de los documentos suministrados por parte de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

**TOTAL DAÑO EMERGENTE**

**\$ 14.639.038,85**

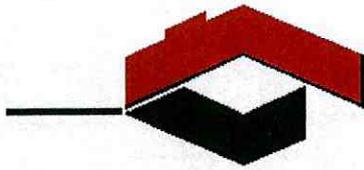
**SON: CATORCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TREINTA Y OCHO PESOS CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS MCTE.**

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ**  
Presidente

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-20323383  
Registro Nacional de Avaluadores No.533

**BERNARDO BONILLA PARRA**  
Director Proyecto  
Economista M.P.414

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588  
Registro Nacional de Avaluadores No.624



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

**2020**

**CPR-019**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

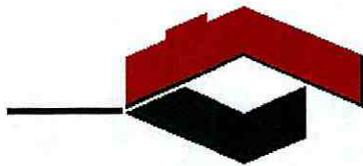
- 1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S.  
1.2 Tipo del inmueble : Lote rural  
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

1.3.1 Propósito del avalúo :

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

1.4 Marco normativo

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

**2020**

**CPR-019**

1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	Chía
1.7 Vereda o corregimiento	:	La Balsa
1.8 Dirección del inmueble	:	El Bosque
1.9 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K0+274,06 ID Abscisa final: K0+463,46 ID
1.10 Uso actual del inmueble	:	Lote sin desarrollar
		ZVC: Uso principal: vivienda campestre; Usos compatibles: Comercio
1.11 Uso por norma	:	Clase I, Institucional Clases I y II; Usos prohibidos: Comercio Clases II y III, Industrial Clases II y III, Institucional III.
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral: 00-00-00-00-0007-2227-0-00-00-0000
		Área terreno: 9 Ha 5694 m <sup>2</sup>
		Área construida: 0,0 m <sup>2</sup>
1.13 Fecha de visita al predio	:	Julio 23 de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo	:	Julio 29 de 2020
1.15 Vigencia del avalúo	:	Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.16 Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
1.17 Profesional evaluador	:	ALBERTO CRISTANCHO VARELA VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602 RAA AVAL-79140155

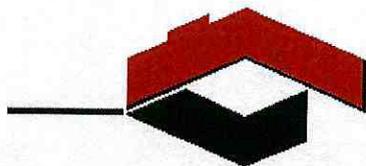
**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

- Certificado de tradición y libertad 50N-20221995 impreso el 24 de julio de 2020.
- Certificación de uso de suelo y norma de usos D.O.T.P 0618-2020 del 3 de julio de 2020 de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
- Estudio de títulos con fecha de elaboración del 15 de julio de 2020.
- Ficha predial con fecha de elaboración del 15 de julio de 2020.
- Plano predial con fecha de elaboración del 15 de julio de 2020.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

3.1 Propietarios	:	Mustafá Hermanos & Cía.. S en C. y otros Nit 830.112.039-9
		Escritura 6381 del 2/12/2009 Notaría 45 de Bogotá.
		Escritura 1929 del 04/07/2008 Notaría 30 de Bogotá.
		Escritura 6899 del 15/07/1997 Notaría 29 de Bogotá.
		Escritura 969 del 14/07/2005 Notaría 61 de Bogotá.
3.2 Título de adquisición	:	Escritura 1339 del 20/05/2005 Notaría 61 de Bogotá.
		Escritura 2534 del 24/12/2003 Notaría 61 de Bogotá.
		Escritura 2787 del 25/11/2008 Notaría 50 de Bogotá.
		Escritura 2745 del 26/11/2003 Notaría 41 de Bogotá.
		Escritura 3137 del 14/09/1995 Notaría 35 de Bogotá.
		Escritura 3820 del 19/12/2008 Notaría 30 de Bogotá.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

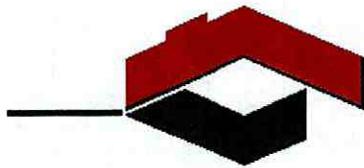
**2020**

**CPR-019**

- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N-20221995
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.5 Norma de uso de suelo : Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".

**4. INFORMACIÓN DEL SECTOR**

- 4.1 Delimitación del sector : La vereda La Balsa colinda por el norte, con el casco urbano de Chía; por el oriente, con las veredas Samaria y Fusca; por el noroccidente, con la vereda Cerca de Piedra y el municipio de Cota; y por el sur con el río Bogotá.
- 4.2 Actividad predominante : La actividad económica se centra en comercio de variado tipo de mediano a alto impacto, encontrándose por su parte restaurantes de buenas especificaciones constructivas, estaciones de servicio, gimnasios, panaderías; en la zona más interna del sector se encuentra vivienda, agrupada en conjunto cerrado principalmente.
- 4.3 Topografía : Presenta una topografía entre plana y ligeramente ondulada, con pendientes entre el 0 % y el 7 %.
- 4.4 Características climáticas : Chía se encuentra a 2.562 m.s.n.m., tiene una temperatura promedio de 14° C y una precipitación anual entre 500 y 1000 mm.
- 4.5 Condiciones agrológicas : De acuerdo con la clasificación del IGAC, la capacidad agrológica es Clase IV (IVhs-1).
- 4.6 Servicios públicos : Se evidencia que el sector cuenta con alumbrado público, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
- 4.7 Servicios comunales : No se evidenciaron servicios comunales en el sector.
- 4.8 Vías de acceso y transporte : El predio cuenta con las siguientes vías de acceso: Autopista Norte (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida). Vía que conduce a Chía (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida). Avenida Pradilla o Diagonal 13 (pavimentada, de doble calzada, con separador central, bien mantenida). Vía variante que conduce a Cota o Carrera 1 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Calle 2 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Vía conocida con el nombre de Jardines de Chía (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Calle 1 A (pavimentada, de doble vía, mal mantenida). El sector cuenta con transporte público cercano.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

**2020**

**CPR-019**

- 4.9 Nivel socioeconómico : Sobre la colindancia de la vía existente, se presentan actividades mixtas, estas desarrollan explotaciones agropecuarias y forestales manejadas generalmente por los propietarios de las fincas, adicionalmente se evidencia un corredor de servicios y comercio, en su mayoría restaurantes. El nivel socioeconómico del sector se considera alto.
- 4.10 Situación de orden público : En el momento de la visita técnica de inspección no se evidenciaron problemas de inseguridad o alteración del orden público.
- 4.11 Perspectivas de valorización : Se evidencia que el sector podría tener una valorización favorable a mediano plazo.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

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

Clase de suelo: Rural

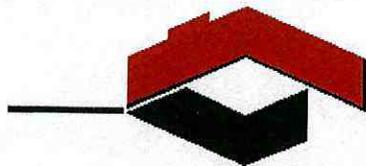
Zona: Zona de Vivienda Campestre (**ZVC**)

**5.1 Usos permitidos**

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

**5.2 Edificabilidad**

- Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea.
- Área mínima de lote: 1,000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 20 metros.
- Tipo de construcción: Unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 m<sup>2</sup> por habitante.
- Vivienda: 16,5 m<sup>2</sup> por habitante, 4 habitantes por vivienda.
- Comercio: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.
- Institucional: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 %.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

**2020**

**CPR-019**

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.

5.3 Afectaciones:

No tiene.

**PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA**



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

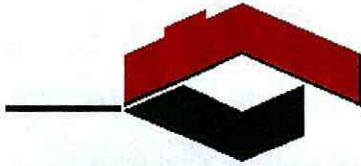
Observaciones: No hay

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

6.1 Ubicación

: Lote que se localiza en la vereda La Balsa, Municipio de Chía Cundinamarca.

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

**2020**

**CPR-019**

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

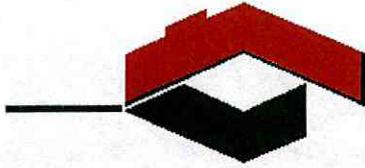
6.2 Áreas del terreno	
6.2.1 Área total del predio	: 9,570384 ha
6.2.2 Área requerida	: 0,746380 ha
6.2.3 Área remanente	: 0,000000 ha
6.2.4 Área total requerida	: 0,746380 ha
6.2.5 Área sobrante	: 8,824004 ha

Fuente: Ficha Predial ANB-3-042

6.3 Linderos	
6.3.1 Linderos (área requerida)	: Norte: En 190,44 m., con Mismo propietario (área sobrante) (P1-P21).
	Sur: En 174,63 m., con Mismo propietario (área sobrante) (P26-P55).
	Oriente: En 52,08 m., Mustafá Hermanos & Cía.. S. en C. y otros (ANB-3-041) (P21-P26).
	Occidente: En 38,52 m., con Acceso vehicular (P55-P1).

Fuente: Ficha Predial ANB-3-042

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

**2020**

**CPR-019**

**7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN**

7.1 Áreas construidas : No hay.

7.2 Construcciones anexas :

7.2.1 Muro en Mampostería reforzada con incrustaciones de tubo y perfilería metálica, en la parte superior cerca eléctrica con 6 hilos de alambre.

Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
Muro en mampostería reforzada	38,52	m	10	2,5

7.2.1.1 Características constructivas : Mejora (M1) Muro: Alto del muro: 2 m. Espesor: 0,30 m. Tubos y perfiles metálicos: 2,5 ". Alto de los parales que sostienen el alambre de púas: 0,96 m.

7.3 Cultivos, especies : No hay

**8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS**

**8.1 MÉTODO ( TÉCNICA ) RESIDUAL**

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

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

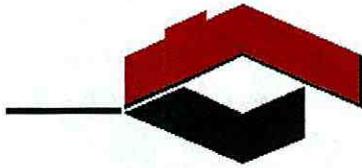
Proyecto Constructivo propuesto:

Una vez evaluado lo anterior, la factibilidad técnica y jurídica del proyecto, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, se establece un proyecto constructivo de lotes urbanizables no construidos para vivienda campestre (VC), de áreas promedio de 1500 m<sup>2</sup>, similares a otros proyectos existentes en la zona.

El lote tiene un área bruta de 95.703,84 m<sup>2</sup>, el cual no tiene ningún tipo de afectación y por tanto es igual al área neta urbanizable.

A partir del área neta urbanizable, se procede a calcular las cesiones tipo A y B y las vías internas requeridas para el proyecto, los cuales están reglamentados de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial No 17 del 15 de Julio del año 2000, capítulo de Tratamiento de Desarrollo por Parcelación de Vivienda Campestre, obteniendo como resultado un área útil de 84.031,90 m<sup>2</sup>.

Con base en la viabilidad financiera del proyecto se plantea un proyecto de lotes urbanizables no construidos de 56 unidades, con un área promedio de 1.500 m<sup>2</sup> cada uno.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

**2020**

**CPR-019**

Estimación del monto total de ventas:

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

Por lo anterior, se concluye que para lotes urbanizados no construidos para vivienda campestre con valores que oscilan entre \$3.455.744.419 Ha y \$4.108.996.540 Ha, el promedio del valor de venta es de \$3.839.527.857 /Ha, con una desviación estándar de \$275.289.196,18 /m<sup>2</sup>, un coeficiente de variación del %. Como valor de venta se ha tomado el valor de \$400.000/m<sup>2</sup> por lote urbanizado, el cual corresponde al intervalo entre el promedio aritmético y el límite superior del análisis estadístico en razón a la densidad, edad y localización del proyecto planteado. El valor total de lotes urbanizados no construidos es de \$33.600.000.000, el cual se ve reflejado en el correspondiente ejercicio residual anexo a este informe.

Estimación de Costos totales de urbanismo:

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

Costos Indirectos (Honorarios construcción de urbanismo, Gerencia y Ventas, Honorarios de diseño, publicidad, impuestos, seguros, y gastos de notariado): Teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado, los costos totales indirectos suman el 8,70% del total de las ventas, lo que equivale a \$2.923.200.000. Así mismo se estima un 1,50% de Costos Financieros sobre el total de sus ventas. Estos valores se ven reflejados en el ejercicio residual anexo a este informe.

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

Valor resultante: Finalmente, una vez efectuados los cálculos, análisis de ventas y análisis de costos de ejercicio residual correspondientes al potencial de desarrollo, se obtiene como resultado un valor total de terreno de \$14.974.234.992 que equivale a \$156.464,31 por m<sup>2</sup> de terreno en bruto y que se redondea y adopta a \$150.000/m<sup>2</sup>. El valor total de terreno corresponde al 44,57% de las ventas del proyecto planteado.

## 8.2 MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN:

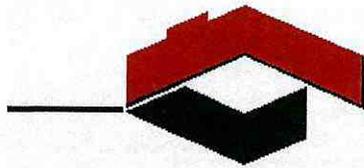
Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Con el fin de estimar el valor de la construcción anexa se implementó el método de reposición, mediante el desarrollo de la Tabla de Fitto y Corvini.

## 9. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

Soporte de cálculo (presupuesto) anexo al avalúo.

## 10. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES: No hay



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-042**

**2020**

**CPR-019**

**11. CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

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

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

**12. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	ha	0,746380	\$ 1.560.000.000	\$ 1.164.352.800
Muro M1	m	38,52	\$ 431.753	\$ 16.631.126
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 1.180.983.926</b>

**SON: MIL CIENTO OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE.**

**13. ANEXOS (DATOS RELACIONADOS CON LOS CÁLCULOS DE VALORES)**

Como evidencia de la visita, se adjuntan: 3 fotografías.

Ejercicio de Potencial de desarrollo para el terreno con soportes. Presupuesto M1.

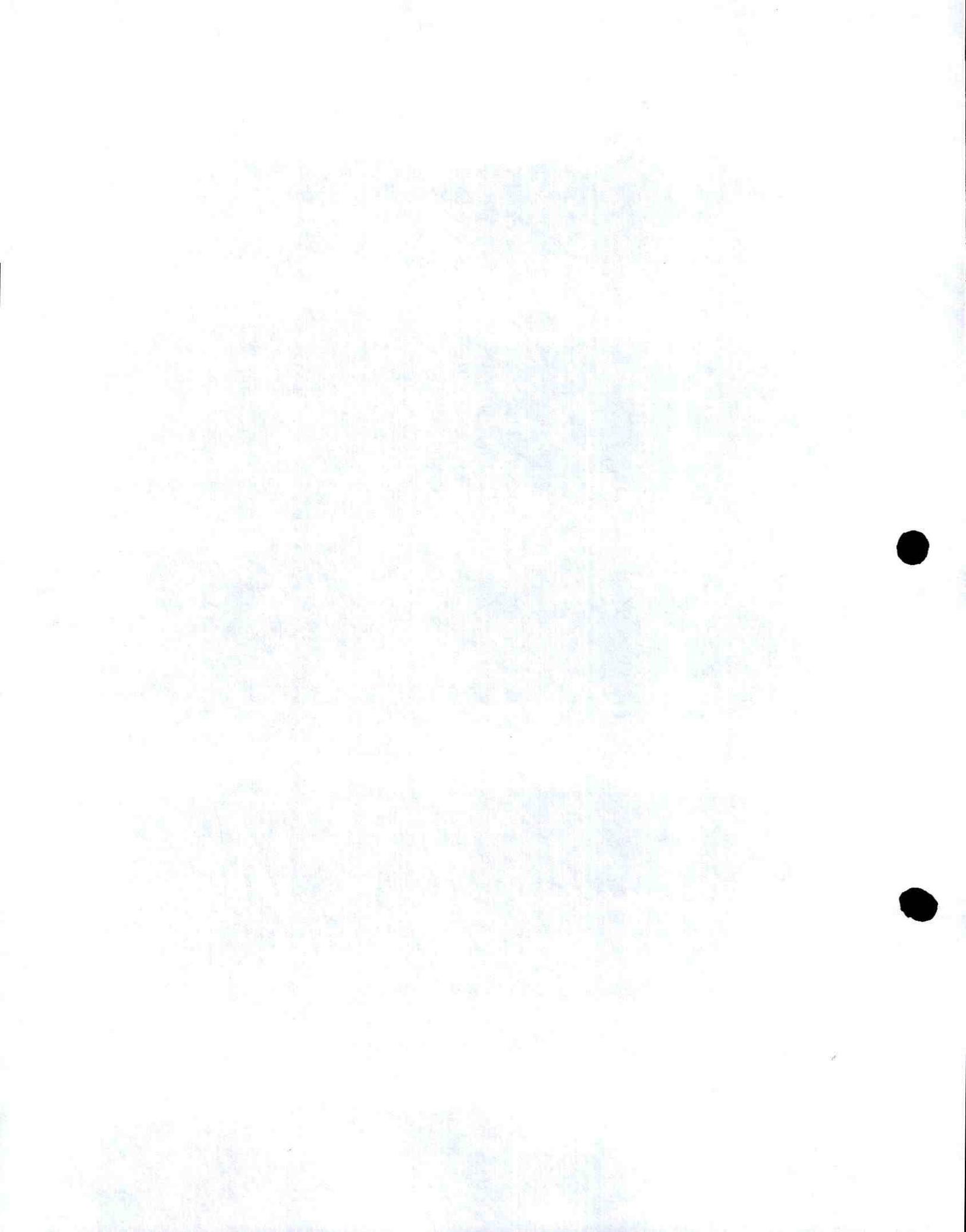
Certificado de Uso del suelo

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

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

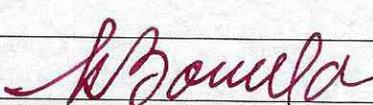
**BERNARDO BONILLA PARRA**  
DIRECTOR DEL PROYECTO  
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO  
RAA AVAL-3011588

**ALBERTO CRISTANCHO VARELA**  
VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602  
RAA AVAL-79140155



## CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

### POTENCIAL DE DESARROLLO

LOTE RURAL ANB-3-040. VEREDA LA Balsa. MUNICIPIO DE CHÍA. CUNDINAMARCA	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CHÍA, ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO 017 DEL 15 DE JULIO DE 2000. ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC). CAPITULO 2 - TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL, SUBCAPÍTULO 2 - TRATAMIENTO DE DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN CAMPESTRE - ARTÍCULO 194.3 CESIÓN TIPO A - ARTÍCULO 198.2, CUADRO 6 CESIÓN TIPO B				
ÁREA BRUTA LOTE	En m2	95703,84	9,570384	En Ha. según ficha predial	
ÁREA MÍNIMA LOTE		1000,00	SEGÚN EL POT		
NÚMERO DE LOTES PERMITIDOS POR HA.		10,00			
ÁREA DE LOTE PROPUESTO		1500,00			
NÚMERO DE LOTES PROPUESTOS		63,80			
AFECTACIONES		0,00			
ÁREA NETA URBANIZABLE LOTE		95703,84			
ÁREA PARA CESIONES TIPO A	4,40%	4210,97	16,5 M2/Habitante y 4 habitantes por lote		
ÁREA PARA CESIONES TIPO B	4,40%	4210,97	16,5 M2/Habitante y 4 habitantes por lote		
ÁREA PARA CESIONES VÍAS INTERNAS	3,40%	3250,00	Porcentaje calculado de acuerdo con el área y la forma del lote		
ÁREA ÚTIL LOTE		84031,90	8,403190	En Ha.	
NÚMERO DE LOTES PROPUESTOS		56,02			
Nº DE LOTES		56			
ÁREA TOTAL VENDIBLE DE LOTES		84000,00			
VALOR DE VENTA X M2 - LOTE		\$ 400.000,00	TOMADO DEL ESTUDIO DE MERCADO ANEXO		
VALOR TOTAL DE VENTAS			\$ 33.600.000.000,00	100%	
<b>ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>					
ÁREA A URBANIZAR		95703,84			
COSTO DIRECTO URBANISMO		\$ 123.700,00			
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 11.838.565.008,00	
COSTOS INDIRECTOS					
Honorarios Construcción Urbanismo	3,00%		\$ 1.008.000.000,00		
Honorarios Gerencia y ventas	1,00%		\$ 336.000.000,00		
Honorarios diseños y técnicos	1,00%		\$ 336.000.000,00		
Publicidad	1,00%		\$ 336.000.000,00		
Impuestos	1,00%		\$ 336.000.000,00		
Seguros	0,50%		\$ 168.000.000,00		
Legales y Notariales	1,20%		\$ 403.200.000,00		
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$ 2.923.200.000,00	8,70%
COSTOS FINANCIEROS	1,50%			\$ 504.000.000,00	1,50%
UTILIDAD ESPERADA (4)	10,00%			\$ 3.360.000.000,00	10,00%
GRAN TOTAL				\$ 18.625.765.008,00	55,43%
VALOR ESPERADO DEL LOTE				\$ 14.974.234.992,00	44,57%
VALOR POR M2 LOTE BRUTO				\$ 156.464,31	
<b>VALOR DEL M2 ADOPTADO</b>				<b>\$ 156.000,00</b>	
<b>VALOR POR HECTÁREA ADOPTADO</b>				<b>\$ 1.560.000.000,00</b>	
 					
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ	ALBERTO CRISTANCHO VARELA				
PRESIDENTA	VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602				
RAA AVAL-20323383	RAA AVAL-79140155				

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA  
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACENORTE S.A.S.

TRONCAL DE LOS ANDES

ANEXO 1 - RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

No. ORDEN	LINK	TIPO DE INMUEBLE	MUNICIPIO	VEREDA	LOCALIZACIÓN	PH	USD ACTUAL	ÁREA Ha	VALOR VENTA	% DE REGOCIÓN	VALOR m <sup>2</sup> DEPURADO	VALOR Ha	CONTACTO	FOTOGRAFÍA DE OFERTA	FUENTE
1	<a href="https://www.cisa.gov.co/PORTALCISA/inmuebles-y-muebles/venta-de-inmuebles/detalle-det-inmueble?ids=18078&amp;owner=cisa&amp;daep=0">https://www.cisa.gov.co/PORTALCISA/inmuebles-y-muebles/venta-de-inmuebles/detalle-det-inmueble?ids=18078&amp;owner=cisa&amp;daep=0</a>	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,124833	444.732.931	3%	431.390.943	3.455.744,419	Daniel Valderrama 5460400 5460480		cisa.gov.co
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-2578608.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-2578608.aspx</a>	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,171600	700.000.000	5%	665.000.000	3.875.291,375	Inmobiliaria Fajardo Infantino 3118562777 6128232 2135363		fincaraiz.com.co
3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/san_jacinto-det-4953016.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/san_jacinto-det-4953016.aspx</a>	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,177000	730.000.000	5%	693.500.000	3.918.079,096	A3 Arquitectos Asociados SAS 3163033311 3023789032		fincaraiz.com.co
4	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-5430910.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-5430910.aspx</a>	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,173400	750.000.000	5%	712.500.000	4.108.996,540	Caritosa Hermanos Ltda.- Juan Rodriguez 3112236978		fincaraiz.com.co

Media Aritmética Lote	\$ 3.839.527.987,56
Desviación Estándar	\$ 275.289.196,18
Coefficiente de Desviación	7,17%
Límite Superior	\$ 4.114.817.053,74
Límite Inferior	\$ 3.564.238.661,38
Valor adoptado final	\$ 4.000.000.000,00

*CCF*

ALBERTO CRISTANCHO VARELA  
 VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602  
 RAA AVAL-79140155

*Bonilla Chauvez*

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ  
 PRESIDENTA  
 RAA AVAL-20323383

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

COSTOS DE URBANISMO 2020

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FUENTE	%	OBSERVACIONES
<b>PRELIMINARES</b>							
Topografía	M2	30.000,00	300,00	9.000.000	Construdata 189 Pág. No.	17,74%	COTIZACIÓN
Localización y replanteo con equipo	M2	30.000,00	4.157,00	124.710.000			
Cerramiento en malla Verde H= 2,00 m	M2	1.385,64	19.419	26.907.756	254		
Descapote a máquina	M2	26.378,00	4.776	125.981.328	261		
Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1,00	0,100	301.218.796			10% de los costos de la obra.
<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>							
<b>ACUEDUCTO</b>							
Red matriz tubería PVC Unión Mecánica 4" RDE 26	ML	692,00	231,265	160.035.380		7,15%	
Red principal PVC P 3/4	ML	580,00	132.514,5	76.858.410		4,36%	
<b>ALCANTARILLADO</b>							
Pozo de inspección D = 1,50 MH > 3,50	UND	6,00	3.984,666	23.907.996	257		
Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	346,00	84.748	29.322.808	258		
Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	648,00	53,324	34.553.952	249		
Tubería 8" Sumideros	ML	400,00	54,170	21.668.000	258		
Relleno con material de excavación	M3	885,76	13,481	11.940.931	256		
Relleno tipo 4 Subbase Granular SSG-200	M3	82,28	98,054	6.106.803	256		
Excavación manual Ancho 60 cm profundidad 1 m	M3	885,76	19,106	16.923.331	169		
<b>PLUVIAL</b>							
Pozo de inspección D = 1,50 MH > 3,50	UND	6,00	3.984,666	23.907.996	257		
Sumidero Prefabricado SI-100	UND	16,00	1.495,339	23.925.424	257		
Tubería pvc alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz	ML	346,00	84.748	29.322.808	258		
Relleno con material de excavación	M3	1.133,77	13,481	15.284.391	256		
Relleno tipo 4 Subbase Granular SSG-200	M3	79,72	98,054	7.816.708	256		
Excavación manual Ancho 60 cm profundidad 1 m	M3	1.133,77	19,106	21.661.963	169		
<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>							
Postes concreto h = 12 m. (linc atraque v cámara)	UND	14,00	947,174	13.260.436	232		
Postes concreto h = 10 m. (linc atraque v cámara)	UND	10,00	815,976	8.159.760	232		
CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 200887	ML	692,00	38,694	26.776.248	228		
Estructuras	UND	20,00	907,712	18.154.240			<a href="http://www.construdata.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/redes%20del%20C%3A%20Electricas%20v%20Telef%20C%3A%20Cables%20C%3A%20gstrudata166.pdf">http://www.construdata.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/redes%20del%20C%3A%20Electricas%20v%20Telef%20C%3A%20Cables%20C%3A%20gstrudata166.pdf</a>
Puesta a tierra	UND	14,00	1.233,378	17.267.292	232		
Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 W	UND	14,00	384,082	5.377.148	125		
Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	10.053.716	10.053.716	236		
Alambre Antifraude 2 / 0	UND	1.038,00	14,900	15.466.200			<a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/154521/Acometida-Antifraude-1m-are-2x8+8-awg-600V">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/154521/Acometida-Antifraude-1m-are-2x8+8-awg-600V</a>
<b>INSTALACIONES TELEFÓNICAS</b>							
Postes Concreto	UND	20,00	561,304	11.226.080	236	12,03%	
Cable telefónico aéreo incluye equipo de tendido, mo.	UND	1.038,00	87,201	90.514.638	236		
Tendido cable aéreo	UND	1.038,00	87,201	90.514.638	236		
Cámara telefónica	UND	8,00	4.310,083	34.480.664	237		
Caja de inspección	UND	20,00	1.108,840	22.176.800	237		
Ducto etb	UND	519,00	268,589	139.397.691	237		
Interconexión Strip	UND	1,00	108,318	108.318	237		
Strip telefónico	UND	1,00	347,968	347.968	236		
Acometida suspendida 3"	UND	138,00	70,556	9.736.728	236		
<b>INSTALACIONES GAS NATURAL</b>							
Red Domiciliaria - Espina Pescado	UND	14,00	736,000	10.304.000	216	0,89%	
Tendido Red Principal	ML	450,00	42,550	19.147.500			<a href="http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Gas/Conducciones/Tuberia_para_instalacion_comun_d">http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Gas/Conducciones/Tuberia_para_instalacion_comun_d</a> # gas.ibtcm

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA  
COSTOS DE URBANISMO 2020**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FUENTE	%	OBSERVACIONES
<b>VÍAS</b>						4,72%	
<b>URB PRIMARIO</b>							
Afirmado metlla Vial Local( base y sub base)	M²	1.304,00	92.697,60	120.877.670	263		Base granular espesor 40 cm + sùbase espesor 60 cm para 1 m2
Excavación a máquina	M3	1.082,32	32.701	35.392.946	261		
<b>URB TOT</b>							
Vía V3 a V4 en asfalto	M²	1.304,00	645.036,00	841.126.944	71	25,39%	Valor V3/ml = \$4.515,262 Ancho= 7,00 m;
Calzada V3 a V8 en concreto	M²	875,00	645.036,00	564.406.500	71	17,03%	Valor m2 = \$645,036
Andenes 1,50	M²	1.014,00	82.029	83.177.406	258	2,51%	
Sardinel ó Bordillo fundido in situ	ML	676,00	41.273	27.900.548	259	0,84%	
<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>				\$ 3.313.406.760,28		100,00%	
<b>AIU (12 %)</b>				\$ 397.608.811,23			
<b>COSTO FINAL DEL PROYECTO</b>				\$ 3.711.015.571,52			
<b>COSTO DE URBANISMO (\$/M²) ÁREA LOTE</b>				\$ 123.700,52			

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

  
**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ**  
 PRESIDENTE  
 RAA - AVAL 20323383

  
**ALBERTO CRISTIANCHO VARELA**  
 VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602  
 RAA AVAL-79140155

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA**  
**PREDIO No. ANB-3-042**  
**PRESUPUESTO: MURO**

M1

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	38,52	m	Ficha predial
LONGITUD MURO MAMPOSTERÍA	19,26	m	longitud/2
LONGITUD REJA	19,26	m	longitud/2
ALTURA	2,00	m	Medida en campo
ESPESOR	0,30	m	Medida en campo
No. TUBOS	96,00	Und	longitud reja/0,2
No. PERFIL	2,00	Und	Observado en sitio
No. VARILLA	1,00	Und	Observado en sitio
TOTAL TUBO	192,00	m	No. Tubos*altura
TOTAL VARILLA	19,26	m	No. Varilla*longitud
TOTAL PERFIL	38,52	m	No. Perfil*longitud

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	REVISTA CONSTRUADATA No.193
Descapote (e=0,10)	0,58	m3	\$9.825	\$5.677	Pag. 149
Excavación (e=0,40)	2,31	m3	\$20.119	\$46.499	Pag. 149
Cimentación	2,31	m3	\$384.544	\$888.758	Pag. 165
Viga de amarre	38,52	m	\$196.387	\$7.564.827	Pag. 173
Mampostería ladrillo	38,52	m2	\$83.962	\$3.234.216	Pag. 179
Tubo	192,00	m	\$13.048	\$2.505.216	Pag. 128
Varilla (6m)	3,21	Und	\$15.690	\$50.365	Pag. 67
Perfil (6m)	6,42	Und	\$78.920	\$506.666	Pag. 115
Soldadura	3,00	Kg	\$49.706	\$149.118	Pag. 126
Cerca 6 hilos de alambre	38,52	m	\$36.600	\$1.409.832	ANEXO
Mano de obra	24,00	hh	\$34.830	\$835.920	Pag. 45
<b>TOTAL COSTO DIRECTOS</b>				<b>\$17.197.095</b>	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$17.197.095
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$1.375.768
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$515.913
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$515.913
SUBTOTAL		\$19.604.689
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$98.023
<b>VALOR ADOPTADO</b>		<b>\$19.702.712</b>
<b>VALOR M</b>		<b>\$511.494</b>

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
MURO (1)	10	70	14,29%	2,5
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
15,59%	\$ 511.494	\$79.741	\$431.753	\$ 431.753

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

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

Nota 3: La edad de la mejora fue establecida de acuerdo a información obtenida del propietario y con la experticia del evaluador.

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ  
 PRESIDENTE  
 RAA AVAL-20323383

ALBERTO CRISTANCHO VARELA  
 VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602  
 RAA AVAL-79140155

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA  
PREDIO No. ANB-3-042  
PRESUPUESTO: MURO

M1



Bogotá D.C., 24 de Octubre de 2019

COTIZACION No: 1905



Señora:  
Maria Luisa Gómez  
Barrio San Eusebio  
3107827486  
[ximegomez23@gmail.com](mailto:ximegomez23@gmail.com)

SEGURPLUS SAS es una empresa de alto desempeño y experiencia en el diseño e instalación de todo tipo de soluciones de seguridad perimetral, ofreciendo servicios y productos de alta calidad a precios competitivos.



#### CERCA ELÉCTRICA

Es una barrera física electrificada, a través de la cual circula corriente pulsante de alto voltaje, que impide el intento de intrusión y se puede instalar en cualquier superficie.

Es un sistema con 3 funciones de protección integradas: barrera física (alambre electrificado con alto voltaje), disuasión (avisos de alto voltaje) y alarma (sirena, conexión con sistema de monitoreo).

Proporciona vigilancia efectiva las 24 horas, no es peligrosa para niños y mascotas y se ve bien estéticamente. Los equipos que instalamos son fabricados bajo la norma internacional IEC 60335-2-76 y EN 6101.55014-1 exigidos por el ministerio de minas y energía. Los aisladores utilizados tienen certificación ISO 9001-2000 Res. 18226 de la Superintendencia de Industria y comercio del 31 de agosto de 1.999

#### DATOS TÉCNICOS

- Energizador de alto voltaje (6.000 a 13.000 voltios) marca Hagroy.
- Sirena de alta potencia 12 Voltios (50Watts).
- Batería 12 Voltios 7.2 MA (48 Horas)
- Alambre acerado alto carbono Cal.14 marca el caballo
- Tubos cuadrados de 1" y 1 1/2"
- Distancia entre cuerdas 15-16 cms
- Bajo consumo de energía 7.5 W
- Avisos de prevención

#### VENTAJAS

- Ofrece 3 protecciones en un solo sistema (barrera física, disuasión y alarma)
- Proporciona vigilancia efectiva las 24 horas del día
- BAJO COSTO
- No es peligroso para niños ni mascotas
- No altera la estética de su propiedad
- Su eficiencia, permite que consuma muy poca energía siendo equivalente al 10% de consumo de un solo bombillo de uso doméstico por mes.
- Tranquilidad, ya que proveen más protección que los sistemas tradicionales

#### GARANTIAS

##### 1. UNIDAD BÁSICA DE ALTO VOLTAJE

- Garantía de 12 meses MENOS POR RAYOS
- Sirena
- Batería

##### 2. AISLADORES

- 100% poli carbonato importado
- Garantía de 12 meses por defectos de fabricación

##### 3. ALAMBRE ACERADO GALVANIZADO

- Garantía de 12 meses.
- Tubo cuadrado Garantía de 12 meses.

Cra. 55 #153-15 TB 302 Bogotá D.C. Tel: 9296241 - 3173641908 [segurplusgerencia@gmail.com](mailto:segurplusgerencia@gmail.com)

Cra. 55 #153-15 TB 302 Bogotá D.C. Tel: 9296241 - 3173641908 [segurplusgerencia@gmail.com](mailto:segurplusgerencia@gmail.com)



De acuerdo a su solicitud estamos cotizando el suministro e instalación de cerca eléctrica de seis para seguridad perimetral.

VALOR 52 metros cerca eléctrica (6) CUERDAS — \$ 1.900.000 incluye IVA

Validez de la oferta: 30 días  
Tiempo de entrega: 2 días hábiles  
Forma de Pago: 50% Anticipo saldo contra entrega.

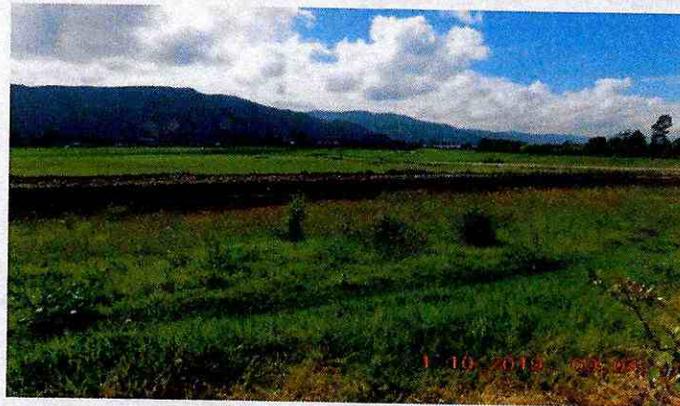
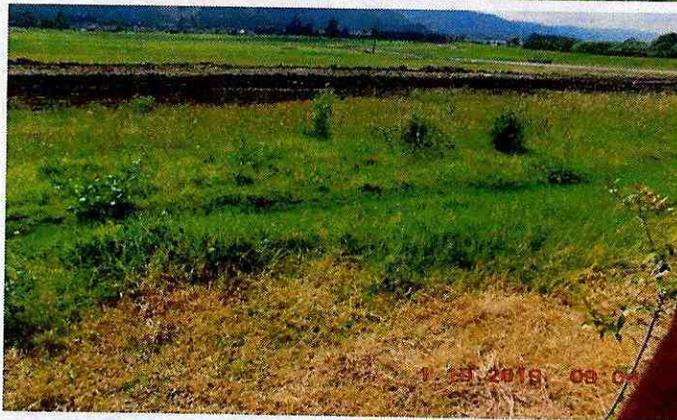
Por favor consignar en nuestra cuenta de ahorros de Bancolombia No. 10143915781 a nombre de SEGURPLUS S.A.S.

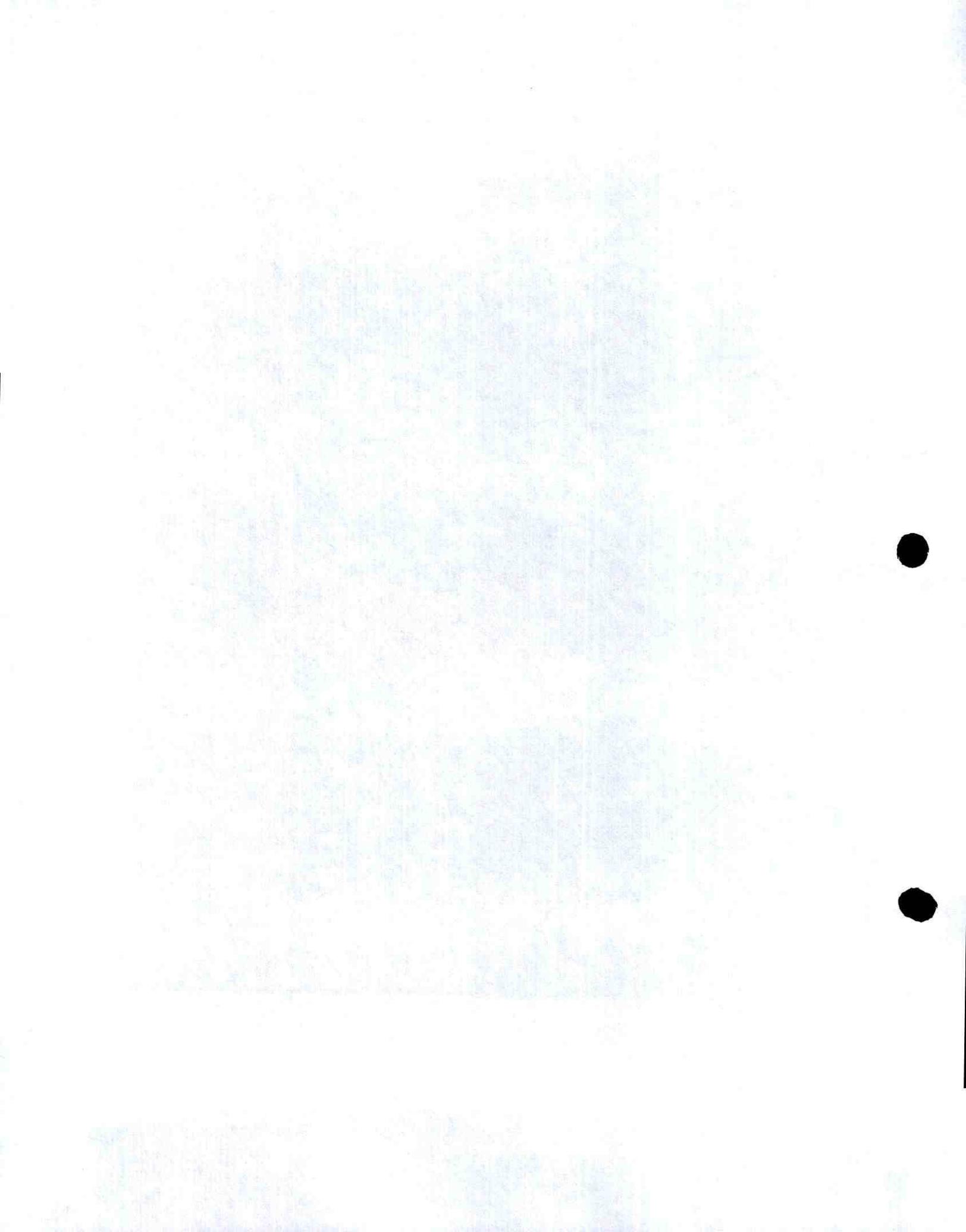
Cordialmente,

HECTOR MARIO QUINTERO VARGAS

Gerente

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA  
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.  
TRONCAL DE LOS ANDES  
REGISTRO FOTOGRÁFICO  
PREDIO ANB-3-042 CHÍA







PIN de Validación: a8b70a43



<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		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	01 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	01 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	26 Mayo 2018	Régimen de Transición

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

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



PIN de Validación: a8b70a43



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



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

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 48 NO. 103 B - 23

Teléfono: 3138839698

Correo Electrónico: presidencia@camarapropiedadraiz.com

**Experiencia verificada:**

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

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 20323383. El(la) señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8b70a43**



PIN de Validación: a8b70a43



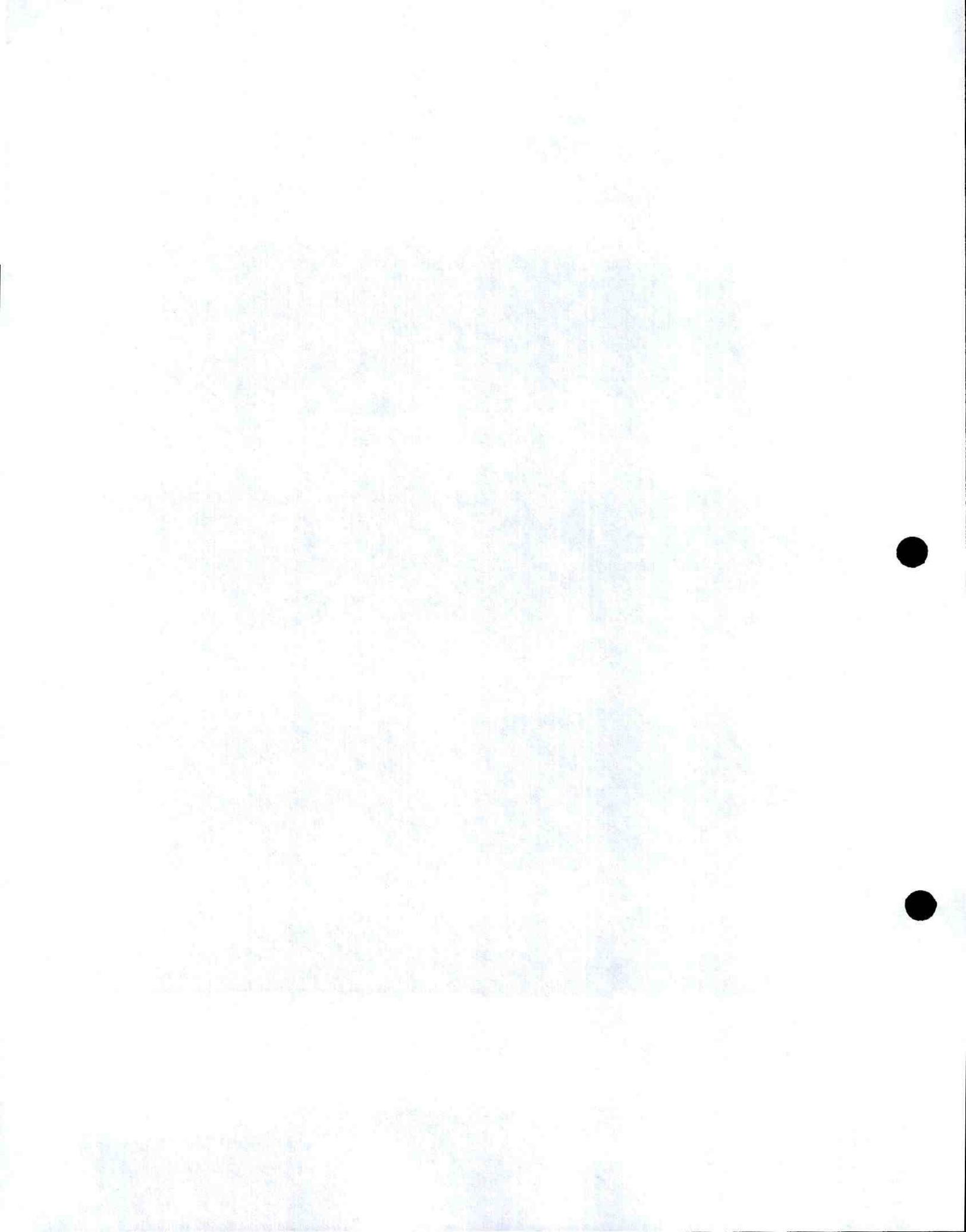
<https://www.raa.org.co>



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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





PIN de Validación: b2110ad8



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	24 Oct 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	24 Oct 2017	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores</li> </ul>	12 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos , Inventarios</li> </ul>	12 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			



PIN de Validación: b2110ad8



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



Alcance	Fecha	Régimen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Secretos empresariales , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico , Fondo de comercio</li> </ul>	12 Mar 2018	Régimen Académico

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

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

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 48# 103B-23

Teléfono: 3102988937

Correo Electrónico: VICEPRESIDENCIA@CAMARAPROPIEDADRAIZ.COM

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

Economista - Universidad de los Andes.

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

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

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



PIN de Validación: b2110ad8



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



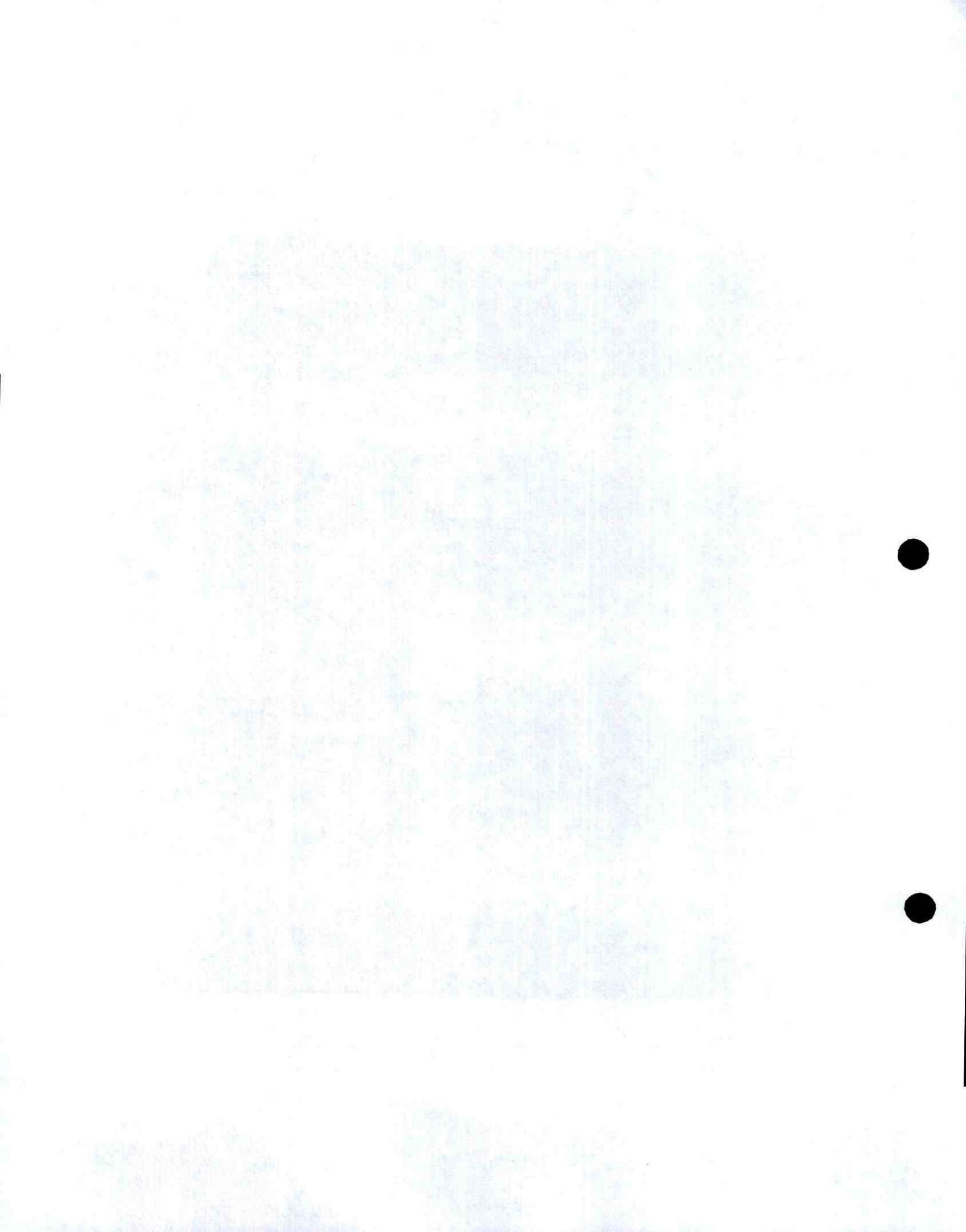
**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2110ad8**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





PIN de Validación: b1b60a8d



<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		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	24 Ene 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	24 Ene 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	24 Ene 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0459, 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. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de



PIN de Validación: b1b60a8d



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



Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2020. 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 31 de Diciembre de 2020, 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 Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2020. 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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 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.

**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.**



PIN de Validación: b1b60a8d



**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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1b60a8d**

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 Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

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