

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-4-001		

ACNB-16495-2022

Chía, 26 de diciembre de 2022

Señores:

AGRICOLA EL REDIL.

Dirección: Carrera 8 D No. 191-15 Torre 2 Apto 207 (Bogotá).

Lote el Recreo (Según FMI).

admin@agricolaelredil.com

Cajicá- 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-16441-2022** de fecha **15 de diciembre de 2022**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-16447-2022** de fecha **15 de diciembre de 2022** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, documento No. **ACNB-16441-2022** de fecha **15 de diciembre de 2022**, *“Propuesta económica por la cual se dispone la constitución, de común acuerdo, de una servidumbre para la infraestructura de Transporte, sobre una zona de terreno del predio rural, denominado **“Lote el Recreo”**, localizado en la vereda **Riogrande** del Municipio de **Cajicá**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con cédula catastral **251260000000003003400000000** y matrícula inmobiliaria No. **176-31078** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá e identificado con ficha predial **ANB-4-001.**”* mediante el correo electrónico admin@agricolaelredil.com el día **15 de diciembre de 2022** con entrega efectiva el día **15 de diciembre de 2022 a las 10:04 a.m.**

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

AVISO

La Sociedad ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para adquirir los predios requeridos por el proyecto, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-4-001		

01 de julio de 2020, expidió el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-16441-2022** de fecha **15 de diciembre de 2022**.

Que, por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-16441-2022** de fecha **15 de diciembre de 2022**, *Propuesta económica por la cual se dispone la constitución, de común acuerdo, de una servidumbre para la infraestructura de Transporte, sobre una zona de terreno del predio rural, denominado “Lote el Recreo”, localizado en la vereda **Riogrande** del Municipio de **Cajicá**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con cédula catastral **2512600000000003003400000000** y matrícula inmobiliaria No. **176-31078** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá e identificado con ficha predial **ANB-4-001**.”*

Es así como para la ejecución de las obras de arte de encoles y descoles de las obras hidráulicas objeto del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 001 del 10 de enero de 2017, se requiere constituir servidumbre de paso y/o conducción de aguas de escorrentías, sobre una zona de terreno que hace parte del inmueble identificado con la cédula catastral **2512600000000003003400000000** y folio de matrícula inmobiliaria número **176-31078** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial **ANB-4-001**, de fecha 13 de enero de 2022, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., área de terreno objeto de constitución de servidumbre de paso y/o conducción de aguas de escorrentías requerida es de **QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS COMA CINCO METROS CUADRADOS (0 Ha 0546,05 m2)**., debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial K4+878,03 D y final K4+881,53 D la cual hace parte de un predio Rural denominado **Lote el Recreo** (según FMI), ubicado en la Vereda **Riogrande**, Municipio de **Cajicá**, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **2512600000000003003400000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **176-31078** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-4-001**.

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

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo No. **ACNB-16447-2022** de fecha **15 de diciembre de 2022**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-16441-2022** de fecha **15 de diciembre de 2022**.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-4-001		

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

FIJADO EL 27 DE DICIEMBRE DE 2022 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 02 DE ENERO DE 2023 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2022.12.26 10:03:13 -05'00'

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

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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-4-001		

ACNB-16441-2022

Chía (Cundinamarca), 15 de diciembre de 2022.

Señores:

AGRICOLA EL REDIL.

Dirección: Carrera 8 D No. 191-15 Torre 2 Apto 207 (Bogotá).

Lote el Recreo (Según FMI).

admin@agricolaelredil.com.

Cajicá- 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: Propuesta económica por la cual se dispone la constitución, de común acuerdo, de una servidumbre para la infraestructura de Transporte, sobre una zona de terreno del predio rural, denominado “**Lote el Recreo**”, localizado en la vereda **Riogrande** del Municipio de **Cajicá**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con cédula catastral **251260000000000003003400000000** y matrícula inmobiliaria No. **176-31078** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá e identificado con ficha predial **ANB-4-001**.

Respetados señores:

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

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

Es así como para la ejecución de las obras de arte de encoles y descoles de las obras hidráulicas objeto del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 001 del 10 de enero de 2017, se requiere constituir servidumbre de paso y/o conducción de aguas de escorrentías, sobre una zona de terreno que hace parte del inmueble identificado con la cédula catastral **251260000000000003003400000000** y folio de matrícula inmobiliaria número **176-31078** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial **ANB-4-001**, de la cual se anexa copia.

Como lo señala la mencionada ficha predial, el área de terreno objeto de constitución de servidumbre de paso y/o conducción de aguas de escorrentías requerida es de **QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS COMA CINCO METROS CUADRADOS (0 Ha 0546,05 m²)**.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-4-001		

La zona de terreno requerida para la constitución de servidumbre de paso y/o conducción de aguas de escorrentías, se encuentra ubicado entre el siguiente abscisado:

Área requerida 1:

Abscisa Inicial 1: K4+878,03 D
Abscisa Final 1: K4+881,53 D

El anterior abscisado corresponde al proyecto Accesos Norte de Bogotá, Unidad Funcional 4 y cuyos linderos se especifican en la ficha predial **ANB-4-001** del 13 de enero del 2022.

El valor de la presente propuesta económica es el resultado del avalúo por afectación de **SERVIDUMBRE DE PASO Y/O CONDUCCIÓN DE AGUAS DE ESCORRENTÍAS**, según lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013, equivale a la suma **Diecinueve Millones Seiscientos Tres Mil Quinientos Diecinueve Pesos con Treinta y Nueve Centavos M/CTE (\$19.603.519,39)**, elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. No. ANB-4-001 2022 101**, de fecha **11 de octubre de 2022**.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN PERMANENTE SUBTERRÁNEA.	Ha	0,054605	\$ 292.051.000,00	\$ 15.947.444,86
PASTOS NATURALES - DAÑO EMERGENTE y LUCRO CESANTE	Ha	0,494165	\$ 7.398.489,43	\$ 3.656.074,53
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 19.603.519,39

SON: DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 1682 de 2013 y el Parágrafo del Artículo 2º del Decreto 738 de 2014, se anexa el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **No. ANB-4-001 2022 101**, de fecha 11 de octubre del 2022, elaborado por **Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de constitución de servidumbre de común acuerdo por vía de negociación directa, **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro a que haya lugar.

De igual manera se establece que la servidumbre para infraestructura de transporte será constituida de común acuerdo y a perpetuidad.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 1682 de 2013 usted cuenta con un término de **treinta (30) días calendario** contados a partir de la notificación de la presente propuesta económica para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-4-001		

aceptándola, rechazándola o presentando una contrapropuesta que debe ser considerada como una manifestación de interés en la negociación.

Según la norma, si la propuesta económica es aceptada deberá suscribirse escritura pública de constitución de servidumbre e inscribirse la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la **ANI**, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la constitución de la servidumbre a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

El ingreso obtenido por la constitución de servidumbres sobre los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4o del artículo 15 de la Ley 9a de 1989.

Por otra parte, el Artículo 376 del Código General del Proceso, establece la imposición, variación o extinción de una servidumbre según fuere el caso por vía judicial, el pago de la indemnización o de restitución, se determinará en la sentencia, consignada aquella, se ordenará su entrega al demandado y el registro de la sentencia, que no producirá efectos sino luego de la inscripción.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de negociación directa, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de imposición de servidumbre por vía judicial, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo elaborado y la indemnización calculada al momento de la propuesta.

Por lo anterior, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 del Decreto 738 de 2014, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las disposiciones de la Ley 1437 de 2011 o aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

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

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno sobre la cual se constituirá la servidumbre, copia del Avalúo Comercial Corporativo, el Certificado del Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-4-001	

regulan el procedimiento de imposición de servidumbre para infraestructura de transporte sobre predios requeridos para la ejecución de obras públicas por negociación directa, e imposición de servidumbre por vía administrativa.

Cordialmente,

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
 GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
 EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
 Fecha: 2022.12.16 16:52:18 -05'00'

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

Proyectó: DYG – Abogada Predial.

Revisó y aprobó: MFFT– Coordinadora Jurídica.

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

Copia: Archivo

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ	UNIDAD FUNCIONAL	Cuatro (4)
CONTRATO No.	001 de 10 de enero de 2017	SECTOR O TRAMO	Variante cajicá
PREDIO No.	ANB-4-001 (Servidumbre)	MARGEN	Derecha
ABSCISAS	INICIAL K4+878.03 D FINAL K4+881.53 D	LONGITUD EFECTIVA	3.50 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO	DOCUMENTO DE ID.	DIRECCIÓN	Lote el Recreo	MATRÍCULA INMOBILIARIA	176-31078
AGRICOLA EL REDIL S.A.S.	860.353.804-1	NÚMERO DE TELÉFONO	N/A	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	2512600000000003003400000000
		E-MAIL	N/A		
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	Lote el Recreo		

VEREDA / BARRIO	Riogrande	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO	Cajicá	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agropecuario	NORTE	155.25 m	MISMO PROPIETARIO (1-8)
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana	SUR	154.77 m	MISMO PROPIETARIO (9-17)
PREDIO REQUERIDO PARA	SERVIDUMBRE			ORIENTE	6.41 m	RÍO BOGOTÁ (8-9)
				OCIDENTE	3.50 m	VÍA ZIPAQUIRÁ - BOGOTÁ (17-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD
PASTO NATURAL	546.05		m ²

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA		
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0.00	m²

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES ANEXAS EN EL ÁREA REQUERIDA		

¿Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?	No
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?	No
¿Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?	No
¿De acuerdo al Estudio de Títulos, la franja que estipula el Decreto 2770 debe adquirirse?	No

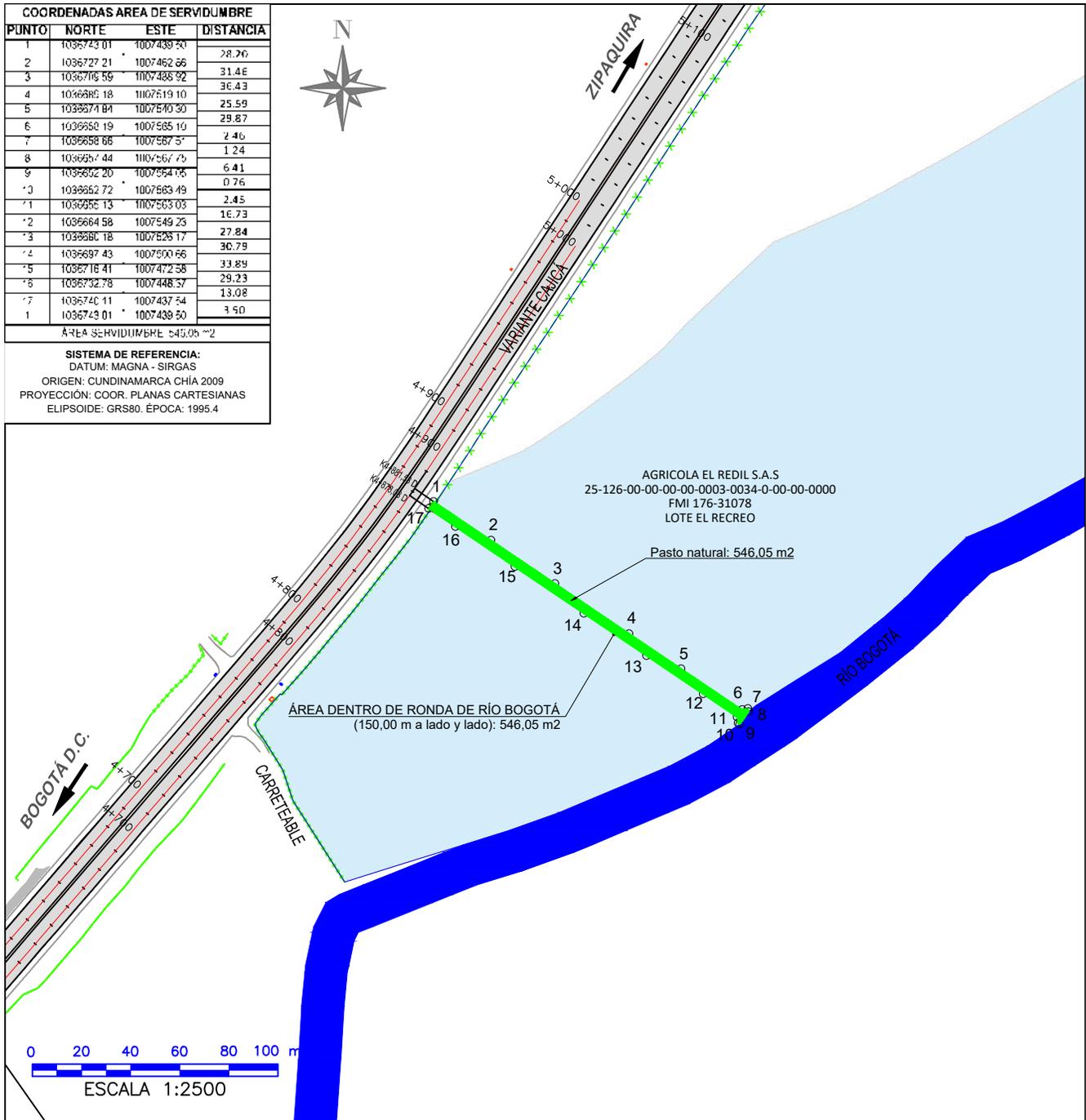
FECHA DE ELABORACIÓN	13/01/2022
Elaboró:	
<small>LUIS ORLANDO VÁSQUEZ HUERTADO</small>	<small>M.P. DI-15898 CPNT</small>
Revisó y Aprobó:	
<small>INTERVENTORA - Ing. ALDEMAR SOLER SOLER</small>	<small>M.P. 25222-295920 CND</small>

ÁREA TOTAL TERRENO	19 Ha 1356.26 m ²	OBSERVACIONES: El área requerida para servidumbre se encuentra dentro de la ronda de protección del río bogotá de acuerdo a lo estíulado en artículo 24 del acuerdo No. 16 de 2014 (POT municipio de cajicá)
ÁREA DE SERVIDUMBRE	0 Ha 0546.05 m ²	
ÁREA TOTAL SERVIDUMBRE	0 Ha 0546.05 m ²	

COORDENADAS AREA DE SERVIDUMBRE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1036743 01	1007439 50	
2	1036727 21	1007462 66	28.76
3	1036718 59	1007488 92	31.48
4	1036698 18	1007519 10	36.43
5	1036674 84	1007540 30	25.59
6	1036650 19	1007565 10	28.87
7	1036638 66	1007587 57	2.46
8	1036657 44	1007567 75	1.24
9	1036662 20	1007564 06	6.41
10	1036662 72	1007563 49	0.76
11	1036655 13	1007563 03	2.45
12	1036664 58	1007549 23	16.73
13	1036688 18	1007528 17	27.84
14	1036697 43	1007500 66	30.79
15	1036718 41	1007472 38	33.89
16	1036732 78	1007448 37	29.23
17	1036740 11	1007437 54	13.08
1	1036743 01	1007439 50	3.50

ÁREA DE SERVIDUMBRE: 546,05 m²

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



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

REVISIÓN: 0



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

PROPIETARIO:
 AGRICOLA EL REDIL S.A.S.

CONVENCIONES

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

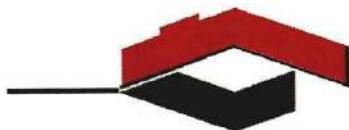
CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL: 19 Ha 1.356,26 m ²	ÁREA DE SERVIDUMBRE: 0 Ha 546,05 m ²
--	--

FECHA ELAB.:
13/01/2022
 ESCALA:
1:1250

UNIDAD FUNCIONAL:
1
 SECTOR:
CARRERA SÉPTIMA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
251260000000000003003400000000
 FICHA GRÁFICA No.
ANB-4-001 (Servidumbre)



Cámara de la Propiedad Raíz

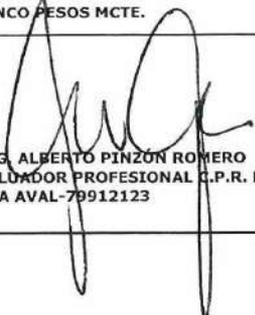
Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-4-001	2022	101
FECHA	:	11 de octubre de 2022	
SOLICITANTE	:	Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S.	
CORREDOR VIAL	:	TRONCAL DE LOS ANDES	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propletarios	:	AGRÍCOLA EL REDIL LTDA.	
Dirección	:	Lote El Recreo	
Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K4 + 878,03 D	Abscisa final: K4 + 881,53 D
Matrícula Inmobiliaria	:	176-31078.	
Fecha Visita	:	26 de agosto de 2022	
Elaborado por	:	CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA	
	:	ALBERTO PINZÓN ROMERO - AVALUADOR PROFESIONAL - RAA AVAL - 79912123	
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN			
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la constitución de la servidumbre de acueducto a favor del Estado, que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la consitución de servidumbre de acueducto 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 Resolución N° 1092 de 2022, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.).			
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO			
AVALÚO TOTAL			\$19.603.519
NOTARIADO (Asumido EL 100 % por el vendedor (artículo 24, Decreto 1681 de 1996, modificado por el artículo 39 Decreto 188 de 2013).			
ÍTEM	VALOR		
Porcentaje	100%		
COMPRAVENTA (derechos notariales, artículo 50, Resolución 755 de 2022).	\$21.400,00		
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (artículo 2, Resolución 755 de 2022, actos con cuantía).	\$58.810,56		
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (artículo 5, Resolución 00755 de 2022, valor por unidad doble cara: \$4.100).	\$123.000,00		
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$369.000,00		
I.V.A. (19%)	\$108.720,01		
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución 755 de 2022). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$15.200,00		
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$696.130,57		
REGISTRO (Resolución N° 2170 de 2022.)			
Porcentaje aplicable	50%		
ÍTEM	VALOR		
Salario mínimo mensual legal de 2022	\$	1.000.000,00	
UVT para el 2022.	\$	38.004,00	
Derechos de Registro (artículo 1, literal b, Resolución 2170 de 2022).	\$	130.951,51	
Tasa de registro-folio de matrícula nuevo (artículo 1, literal c, Resolución 2170 de 2022).	\$	11.400,00	
Certificado de tradición (artículo 12, Resolución 2170 de 2022).	\$	18.000,00	
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$	196.035,19	
SUBTOTAL REGISTRO	\$	356.386,70	



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-4-001	2022	101
SISTEMATIZACIÓN Y Conservación Documental (artículo 1, parágrafo 7, Resolución 2170 de 2022).		\$	7.127,73
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA		\$	1.059.645,00
OBSERVACIONES:			
a. Corresponde a los Gastos Notariales, de Beneficencia y Registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto 650 de 1996, el Decreto 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, el Decreto 188 de 2013, la Resolución 2170 del 28 de febrero de 2022 y la Resolución 00755 del 26 de enero de 2022, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro (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 el caso en que este número aumente, se procederá al ajuste correspondiente. El valor constante de los derechos notariales vigencia año 2022 para cuantías de: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$21.400,00; de 100.000.001,00 a 300.000.000,00 es de \$32.300,00; de 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$39.000,00; de 500.000.001,00 a 1.000.000.000,00 es de \$53.300,00; de 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$62.800,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$71.300,00.			
c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial de la indemnización de servidumbre de acueducto del área de terreno 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 constituir servidumbre de acueducto voluntariamente sobre el inmueble, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2022, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.			
f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de servidumbre de acueducto 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. Esta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
2. IMPUESTO PREDIAL			
CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 0,00	0%	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			\$ 0,00
OBSERVACIONES:			
a. Este concepto se reconocerá solo para la adquisición total del predio a partir de la fecha en que el propietario realice la entrega real y material del inmueble a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, de forma proporcional de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N°0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento.			
TOTAL DAÑO EMERGENTE			\$ 1.059.645,00
SON: UN MILLON CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MCTE.			
GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ Fecha: 2022.12.07 15:20:52 -05'00'		 ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 082 RAA AVAL-79912123	
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ REPRESENTANTE LEGAL			



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.3.1 Propósito del avalúo :

Determinar el valor comercial de la franja de terreno y de la indemnización generada por el establecimiento de la servidumbre de acueducto, que ampare la instalación de infraestructura subterránea, tubería para evacuación de aguas lluvias que atraviesa el predio desde la variante vial Cajicá hasta el río Bogotá. El presente informe incorpora la afectación y/o valoración de la cobertura de pastos existente. 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.

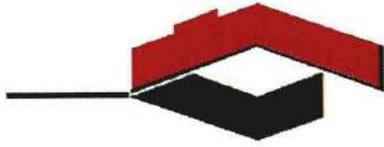
1.4 Marco normativo

- Ley N° 56 de 1981 Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de riego y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras.
- Decreto reglamentario N° 2580 de 1985, Por el cual se reglamenta parcialmente el Capítulo II del Título II de la Ley 56 de 1981.
- Ley N° 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 N° 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto N° 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Decreto único 1073 de 2015, Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía.
- Decreto N° 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística. Decreto que compiló el Decreto N° 1420 de 1998.
- Resolución N° 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 N° 1092 de 2022 del IGAC, por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.

1.5 Definiciones y disposiciones del Código Civil sobre Servidumbres.

Servidumbre predial: es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Ver capítulo XI, artículos 879 y 880.

Servidumbre continua: es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua, la que se ejerce a intervalos mas o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito. Ver capítulo XI, artículo 881.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

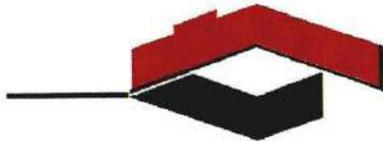
101

Tipos de Servidumbres: Las servidumbres o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre. Ver capítulo XI, artículo 888.

Derechos del predio sirviente: El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto (tubería) el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de un metro de anchura en toda su extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias lo exigieren; y un diez por ciento mas sobre la suma total. Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por las filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de la construcción. Ver capítulo XI, artículo 923.

Alcance de la Servidumbre de Acueducto: Las reglas establecidas para la servidumbre de acueducto se extienden a los que se construyan para dar salida y dirección aguas sobrantes, y para desecar pantanos y filtraciones naturales por medio de zanjas y canales de desagüe. Ver capítulo XI, artículo 928.

1.6 Departamento	:	Cundinamarca
1.7 Municipio	:	Cajicá
1.8 Vereda o corregimiento	:	Riogrande
1.9 Dirección del inmueble	:	Lote El Recreo
1.10 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K4 + 878,03 D Abscisa final: K4 + 881,53 D
1.11 Uso actual del inmueble	:	Agropecuario
1.12 Zona de uso del suelo por norma	:	Agropecuaria Tradicional y Áreas periféricas a cuerpos de agua, cauces de agua, embalses, humedales y vallados.
1.13 Información catastral	:	Núm. Catastral: 25-126-00-00-00-00-0003-0034-0-00-00-0000 Área terreno: 18 Ha 1.752 m2 Área construida: Construcción: 59,00 m2
1.14 Fecha de visita al predio	:	26 de agosto de 2022
1.15 Fecha del informe de avalúo	:	11 de octubre de 2022
1.16 Vigencia del avalúo	:	Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.17 Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
1.18 Profesional evaluador	:	ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82 RAA AVAL-79912123 ING. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 60 RAA AVAL-52268407



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

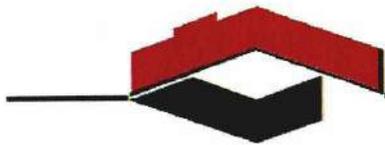
- a. Concepto de norma urbanística: : No 1-22-0019 de fecha 21 de enero de 2021.
: Expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Cajicá.
- b. Certificado de Tradición y Libertad: : 176-31078 con fecha de trece (13) de mayo (05) del dos mil veintidós (2022) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Zipaquirá.
- c. Escrituras públicas : N° 2047 del 05 de agosto de 1989, Notaría Única del Círculo de Zipaquirá; N° 103 del 07 de marzo de 2005, Notaría Única del Círculo de Cajicá.
- d. Estudio de títulos : Con fecha trece (13) de mayo (05) de dos mil veintidós (2022)
- e. Ficha predial: : Con fecha trece (13) de enero (01) de dos mil veintidós (2022)
- f. Inventario predial: : Con fecha trece (13) de enero (01) de dos mil veintidós (2022)
- g. Plano predial : Con fecha trece (13) de enero (01) de dos mil veintidós (2022)
- h. Certificado Catastral
- i. Archivo de registro fotográfico del predio

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietario : AGRÍCOLA EL REDIL LTDA.
- 3.2 Título de adquisición : Escritura Pública N° 2047 del 05 de agosto de 1989, Notaría Única del Círculo de Zipaquirá.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 176-31078.
- 3.4 Observaciones Jurídicas : No tiene afectaciones, ni gravámenes inscritas en el certificado de tradición y libertad, matrícula inmobiliaria.

Es importante resaltar que el inmueble colinda con el río Bogotá, el cual tiene una ronda hídrica que se extiende sobre el inmueble objeto de avalúo, y que según el Plan de Ordenamiento Territorial de Cajicá, es de 150 metros al lado de la jurisdicción del municipio de Cajicá.

El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.5 Norma de uso de suelo : El municipio de Cajicá se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo No. 16 del 27 de diciembre de 2014, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo N° 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales N° 009 de 2002, N° 007 de 2004, N° 21 de 2008".



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

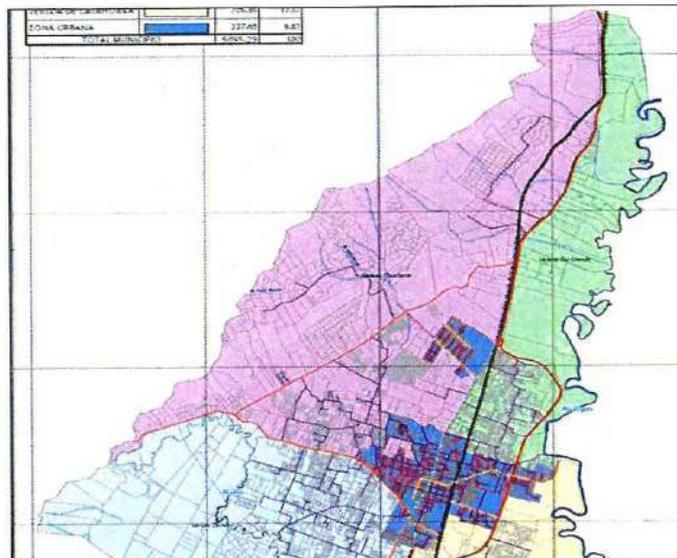
4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 Delimitación del sector

La vereda Riogrande del municipio de Cajicá presenta los siguientes linderos:

- Por el norte: con el municipio de Zipaquirá.
- Por el oriente: con el municipio de Sopó.
- Por el sur: con el casco urbano del municipio.
- Por el occidente: con la vereda Chuntame del mismo municipio.

LEYENDA TEMÁTICA DIVISIÓN POLÍTICA RURAL			
CATEGORÍA	SIMBOLOGÍA	AREA	%
VEREDA CANELON		1348.25	26.46
VEREDA CHUNTAME		1926.46	37.81
VEREDA RIO GRANDE		783.53	15.38
VEREDA DE CALAHORRA		706.86	13.87
ZONA URBANA		337.65	6.63
TOTAL MUNICIPIO		5095.29	100



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

4.2 Actividad predominante

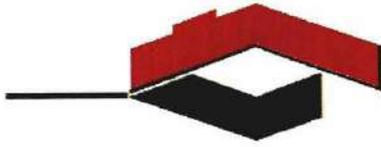
La actividad económica del sector es mixta, al interior de la vereda encontramos vivienda campestre agrupada en conjuntos cerrados, vivienda por autoconstrucción en loteos irregulares, y actividades agropecuarias, como lo son los cultivos bajo invernaderos, la ganadería extensiva. Sobre los corredores viales principales consolidados, se centra comercio variado de mediano y alto impacto, restaurantes de buenas especificaciones constructivas, estaciones de servicio, gimnasios, comercio local.

4.3 Topografía

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

4.4 Características climáticas

Cajicá se encuentra a 2.558 m.s.n.m., tiene una temperatura promedio de 14,1° C y una precipitación anual de 1493 mm.



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

PREDIO No.

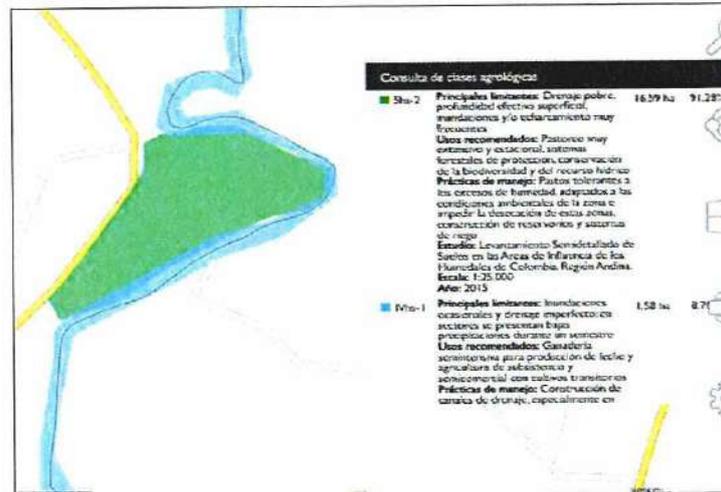
ANB-4-001

2022

101

4.5 Condiciones agrológicas

De acuerdo a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a Clase **IV hs-1** y Clase **Vhs-2**. Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Estudio General de Suelos del departamento de Cundinamarca, Escala 1:25.000 del año 2015.

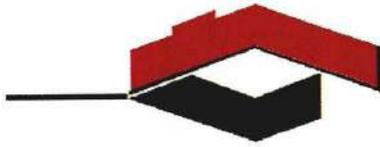


Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

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

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

Los suelos **Clase IV**, ocupan áreas de montaña, el lomerío, piedemonte y la planicie fluvio lacustre, de relieve plano a ligeramente ondulado y fuertemente inclinado, con pendientes que oscilan entre el 1 y el 25%, en clima cálido seco y húmedo a frío húmedo y muy húmedo. Presentan limitaciones moderadas por pendientes fuertemente inclinadas, reacción fuertemente ácida, altos contenidos de aluminio, profundidad efectiva limitada y por drenaje restringido que en ocasiones origina encharcamientos.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

Los suelos de la Subclase **IVhs1**, la integran las tierras de las unidades RLOa, RMOa y RMOb, situadas en el tipo de relieve de planos de inundación del Río Bogotá, en climas frío húmedo y en menor proporción de seco. Los suelos son imperfectamente drenados en la mayor parte de los casos, superficiales y moderadamente profundos, de texturas finas y medias, fertilidad moderada y baja y desde muy fuerte a moderadamente ácidos. Los mayores limitantes para el uso de estas tierras son las inundaciones ocasionales, el drenaje imperfecto y la poca profundidad efectiva de los suelos, originados por las fluctuaciones del nivel freático; en menor proporción les afectan frecuentes heladas; en algunas unidades pertenecientes al clima frío seco, se presentan limitaciones debidas a las bajas precipitaciones durante uno de los semestres del año.

Actualmente estas tierras están dedicadas a la ganadería semi-intensiva y en menor proporción a la agricultura intensiva y comercial. Los suelos tienen vocación para ganadería semi-intensiva con utilización de pasturas mejoradas (ray Grass, falsa poa, azul orchoro, etc.), para producción comercial de leche. En general, esta agrupación de suelos tiene restricciones para el uso de maquinaria agrícola que en épocas de invierno podrían destruir sus propiedades físicas (en especial estructura), requiere la rotación de potreros, la aplicación de fertilizantes, y el uso de las variedades mejoradas y certificadas, el mejoramiento de las praderas y el control de pastoreo.

USOS RECOMENDADOS: Ganadería semintensiva para producción de leche y agricultura de subsistencia y semicomercial con cultivos transitorios.

PRACTICAS: Construcción de canales de drenaje, especialmente en épocas de invierno, evitar el sobrepastoreo de ganado.

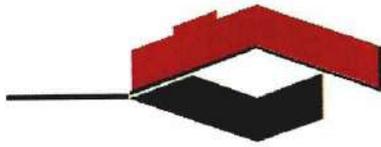
Los suelos **Clase Vhs-1**, tienen un drenaje muy pobre, profundidad efectiva superficial, inundaciones o encharcamiento muy frecuentes.

USOS RECOMENDADOS: Pastoreo muy extensivo y estacional, sistemas forestales de protección, conservación de la biodiversidad y del recurso hídrico.

PRACTICAS: pastos tolerantes a los excesos de humedad, adaptados a las condiciones ambientales de la zona e impedir la desecación de estas zonas, construcción de reservorios y sistemas de riego.

Áreas Homogéneas de Tierras (AHT) , representa características y cualidades similares de clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales que dan origen a los suelos, lo cual permite delimitar espacios de la superficie terrestre en trece (13) clases de AHT e identificarlas según sus principales limitaciones y caracterizarlas, a través de un índice numérico denominado valor potencial, que expresa la capacidad productiva de las tierras. **El valor potencial para el inmueble en estudio es de 23.**

4.6 Área Homogéneas de Tierras



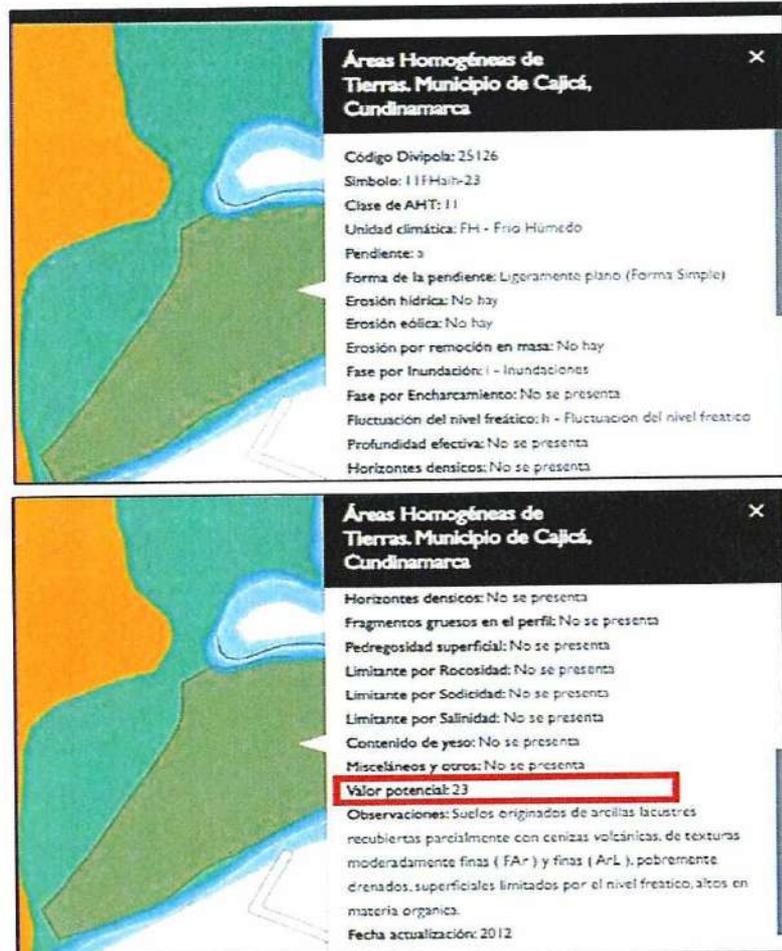
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101



Fuente: El mapa digital de Áreas Homogéneas de Tierras (AHT), generado por la Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para el municipio de Cajicá (Cundinamarca) a escala 1:25.000.

4.7 Servicios públicos

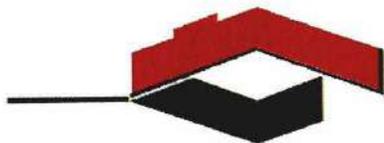
:

El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público. La vereda de riogrande no cuentan con sistema de alcantarillado residual, por lo cual el manejo se realiza con pozo séptico.

4.8 Servicios comunales

:

El sector cuenta con equipamientos de tipo dotacional educativo y cultural y/o recreativo tales como la Universidad Militar Nueva granada, Campus Social y Deportivo FUCS, polideportivo Rincón Santo.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

- 4.9 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 Zipaquirá (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida).
- 4.10 Nivel socioeconómico : El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá – La Caro (Autopista Norte) al municipio de Zipaquirá y otros municipios aledaños del sector; los cuales transitan con una frecuencia aproximada de 5 a 10 minutos.
- 4.11 Situación de orden público : Sobre el sector, se presentan actividades mixtas, estas desarrollan explotaciones agropecuarias (cultivos bajo invernaderos) manejadas generalmente por los propietarios de las fincas, vivienda agrupada tipo campestre en conjunto cerrado y conjuntos residenciales en altura de hasta cinco (5) pisos, de buena calidad arquitectónica y equipamientos comunales, el nivel socio-económico se considera medio- alto y alto.
- 4.12 Perspectivas de valorización : En el momento de la visita técnica de inspección no se evidenciaron problemas de inseguridad o alteración del orden público, adicionalmente, diversos predios cuentan con seguridad privada.
- En el presente estudio valuatorio no se tienen en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dado la consolidación de la vivienda, el mejoramiento vial de la conexión Bogotá - La Caro, Cajicá Zipaquirá, se presumen condiciones favorables de valorización.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende el inmueble en estudio. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial - POT vigente es el Acuerdo N° 16 del 27 de diciembre de 2014.

Clase de suelo: Rural

Zona de Uso del suelo del área requerida: Agropecuaria Tradicional y Áreas periféricas a cuerpos de agua, cauces de agua, embalses, humedales y vallados.

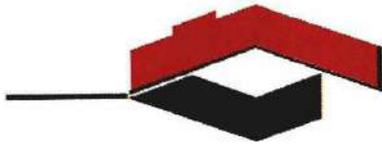
5.1 Áreas periféricas a cuerpos de agua, cauces de agua, embalses, humedales y vallados.

Son franjas de suelo de mínimo 30,00 metros de ancho, paralelas al nivel máximo de agua y ubicadas a lado y lado de los nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, y de 30 ml a la redonda de embalses, humedales, y demás cuerpos de aguas. (Artículo 24, Acuerdo 16 de 2014)

Nacimientos, 30 ml a la redonda de los nacimientos existentes; Río Frío, 50 ml a lado y lado; Río Bogotá, 150 ml al lado de la jurisdicción del municipio de Cajicá; Quebradas en general, 30 ml a lado y lado; Red de vallados, 2,50 ml a lado y lado.

Usos permitidos según artículo 110, Acuerdo No 16 de 2014 (localizada en el plano CG-04 Modelo de Ocupación del Territorio)

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, conformar la malla ambiental.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.
 Usos condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura.
 Usos prohibidos: Todos los demás.

5.2 Agropecuaria Tradicional

Es el conjunto de prácticas de laboreo de la tierra, áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptible a procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica, que implican métodos manuales y uso de tracción animal y/o maquinaria, sólo si es posible localmente. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada, entre otros. Estos usos no requieren licencia de ningún tipo, aunque deben cumplir las normas establecidas en el Acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico. De manera general la agricultura tradicional es practicada por los miembros de la familia, sin vincular una cantidad significativa de mano de obra extrema. (Artículo 119, Acuerdo 16 de 2014).

Usos permitidos según artículo 128, Acuerdo No 16 de 2014 (localizada en el plano CG-04 Modelo de Ocupación del Territorio).

Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector, productor, para promover la malla ambiental.
 Usos compatibles: Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras. Vivienda del propietario y trabajadores, establecimiento institucional de tipo rural (Dotacional Tipo I, según el Artículo 125 del presente Acuerdo), granjas avícolas, cuniculas y Silvicultura.
 Usos condicionados: Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreacional, agroindustria.
 Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufactura y los demás.

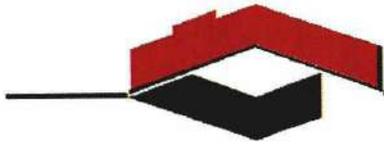
5.3 Afectaciones prediales: No tiene.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA

ESTRUCTURA	CATEGORÍA	SIMBOLOGÍA	ÁREA Ha	%
PROTECCIÓN	RESERVA FORESTAL PROTECTORA	[Symbol]	676.60	12.28
	RESERVA FORESTAL PRODUCTORA	[Symbol]	540.73	9.91
	FONDA RIO BOCOTA (150 metros)	[Symbol]	274.24	5.29
	FONDA RIO ERIO (150 metros)	[Symbol]	1042.4	2.05
	FONDA QUERRADAS (150 metros)	[Symbol]	117.02	2.30
	ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAÑALES DE RÍOS Y QUERRADAS, CASCINAS Y HUMEDALES	[Symbol]	6.92	0.12
	HUMEDALES	[Symbol]	39.51	0.74
	ÁREA ADECUACIÓN ÁREAS PROTECTORAS	[Symbol]	38.31	0.71
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	[Symbol]	20.80	0.41	



Fuente: Mapa CG-04 Modelo e Ocupación del Territorio, Acuerdo 16 de 2014.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

Adicionalmente, el predio se encuentra dentro del POMCA, según Resolución 0957 del 2 de abril de 2019 " Por medio de la cual se aprueba el ajuste y actualización del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Bogotá y se dictan otras disposiciones".

 **Áreas de Restauración**



Fuente: Mapas Zonas de Uso y Manejo POMCA

5.3 Observaciones:

Las actividades económicas que se ejercen actualmente en el inmuebles son consistentes con las disposiciones normativas de las áreas agropecuarias tradicionales y se ven condicionadas por la franjas periféricas del Río Bogotá.

El área objeto de avalúo (servidumbre) está afectada con ronda hídrica del río Bogotá.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación : Lote El Recreo se localiza en la vereda Riogrande del municipio de Cajicá, a la margen derecha de la variante Cajicá. El área específica requerida del inmueble se ubica entre las abscisas K4+878.03 y K 4+881.53

Saliendo de Bogotá, se toma la Autopista Norte en dirección Tunja (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida) hasta la toma de la variante a Zipaquirá, por esta vía se recorre aproximadamente 4,00 Km hasta encontrar el acceso al inmueble objeto de estudio al costado derecho de la vía.

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	19,135626	Ha
6.2.2 Área de servidumbre Permanente	:	0,054605	Ha
Área en Ronda Hídrica	:	0,054605	Ha

Fuente: Ficha Predial ANB-4-001 suministrada



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

6.3 Linderos

6.3.1 Linderos (área servidumbre) : Norte: En 155,25 m, con mismo propietario (1-8).
Sur: En 154,77 m, con mismo propietario (9-17).
Oriente: En 6,41 m, con Río Bogotá (8-9).
Occidente: En 3,50 m, con vía Zipaquirá - Bogotá (17-1).
Fuente: Ficha Predial ANB-4-001 suministrada

6.3.2 Área de servidumbre Transitoria : 0,494165 Ha (16 metros al lado y lado de la tubería)
Fuente: Plano de área requerida suministrada

6.4 Descripción de la servidumbre

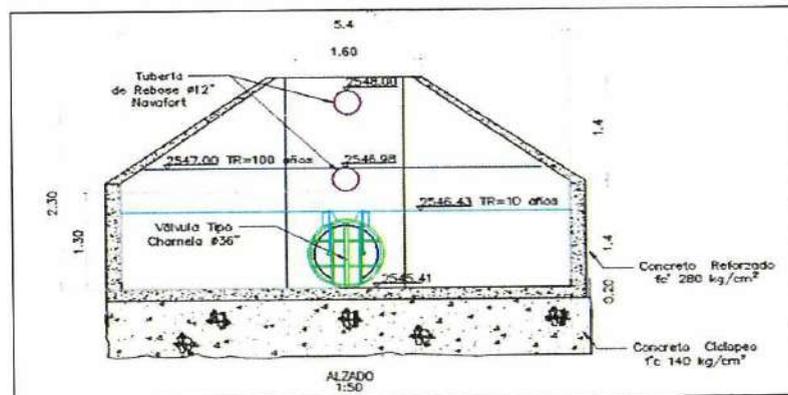
El área objeto de avalúo se trata de una servidumbre de acueducto que ampare la instalación de infraestructura subterránea, tubería para evacuación de aguas lluvias que atraviesa el predio desde la variante vial Cajicá hasta el río Bogotá.

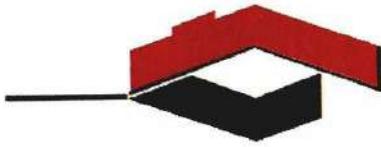
Las especificaciones de la estructura a instalar son:

Tubería: concreto de 36" en 152 ml, profundidad variable de 0.60 m a 2,5 m en promedio con respecto al terreno natural.

Cajas en concreto de 3000 psi y pozos en mampostería y concreto de 3000 psi de 3m de altura.

Chapaleta en concreto reforzado.





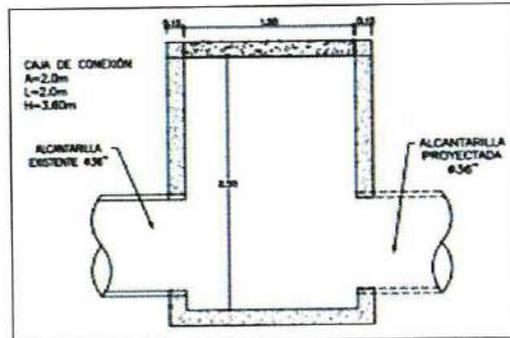
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

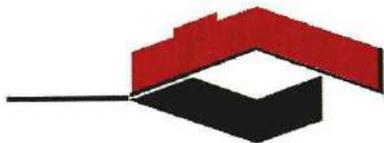
101



Fuente: Suministrada por ACCENORTE



- 6.5 Servicios públicos : El inmueble objeto de estudio cuenta con Acueducto veredal y energía eléctrica.
- 6.6 Unidad fisiográfica : Presente un Paisaje montañoso, clima frío, que generan zonas húmedas, ligeramente húmedas, con índices hídricos (IHT) de 60 a 100. Esta unidad fisiográfica está comprendida entre 2.500 y 2.800 m.s.n.m., con temperaturas entre 8 y 14 °C. Se encuentran relieves ondulados y fuertemente ondulados, quebrados y escarpados. Para el área específica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 25% .
- 6.7 Frente sobre vías : El predio cuenta con frente sobre la variante vial Cajicá que conduce a Zipaquirá.
- 6.8 Clima : Frío, temperatura promedio 14,1° C.
- 6.9 Recursos hídricos sobre la zona requerida : Ronda hídrica del Río Bogotá.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

- 6.10 Sistema de riego : No se evidencian en el área requerida.
- 6.11 Actividad económica del predio : Agropecuario, ganadería.
- 6.12 Topografía de la zona requerida : Presenta una topografía plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

- 7.1 CONSTRUCCIONES : No existen construcciones en el área de servidumbre.
- 7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS : No existen construcciones anexas en el área de servidumbre.
- 7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES
- 7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES
- 7.3.1.1 Pastos : Pasto natural mejorado 0,4942 Ha Tomado sobre área transitoria

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para adoptar el valor de terreno, se empleó el método Comparativo de Mercado, teniendo en cuenta el uso actual de los predios con similares características. Para estimación de los costos de los pastos mejorados, se utiliza el método de Reposición. Los dos métodos valuatorios están establecidos en la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

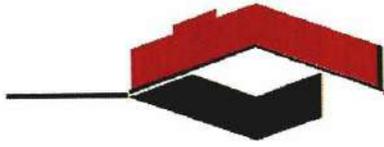
8.1 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- a** La localización de la vereda riogrande, al norte del casco urbano del municipio de Cajicá.
- b** Las condiciones de acceso al sector, sobre la Vía Bogotá - Cajicá - Zipaquirá, vía vehicular pavimentadas, en buen estado de conservación y señalizada.
- c** La disposición que presenta el bien objeto de estudio, ubicación y frente inmediato sobre la Vía Bogotá - Cajicá - Zipaquirá, forma y la destinación del inmueble.
- d** La topografía del terreno plano, la disponibilidad de servicios públicos: Acueducto, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público y recolección de basuras con que cuenta el sector.
- e** La norma urbanística vigente del predio, según el Acuerdo N° 16 de 2014, el cual reglamenta y clasifica el uso del suelo como Áreas periféricas a cuerpos de agua, cauces de agua, embalses, humedales y vallados y la cual esta descrita en el numeral 5 del presente informe.
- f** La información de las áreas de terreno se tomaron de la respectiva Ficha Técnica Predial, aportada por el concesionario ACCENORTE S.A.S., para la realización del presente estudio.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

10. INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS ECONÓMICO

10.1 SUELO RURAL - ÁREA DE PROTECCIÓN (RONDA HÍDRICA)

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

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

En este sentido, la zona de manejo y protección ambiental ronda hídrica, implica usos de reforestación con especies nativas, protección de avifauna, recreación pasiva o contemplativa, con las instalaciones de infraestructuras captación de aguas o incorporación de vertimientos, construcción de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes, obras de adecuación y desagüe de instalación de acuicultura, es decir, aprovechamientos inferiores al pleno desarrollo agropecuario que un inmueble dentro del zona rural pudiera ejercer, sin embargo, la localización del inmueble permite ventajas de acceso a la infraestructura urbana. Por dicha razón, el presente estudio comparativo o de mercado relaciona el bien objeto de avalúo con predios localizados en la sabana de Bogotá de aprovechamiento netamente agrícola y que estén afectados por zonas de manejo y protección ambiental como son las rondas hídricas.

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

En el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de fincas agropecuarias en la sabana de Bogotá, que tuviesen características físicas similares al inmueble objeto de avalúo, en la cual se encontraron siete (7) ofertas de terrenos rurales en venta, ubicadas en municipios de Madrid, Facatativá y Funza, los cuales están referidos a fincas de entre 9 y 42 Ha, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características físicas principales como son área de terreno, área construida, usos, accesos, actividades y valor de pedido.

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

Posteriormente, se analiza cada una de las siete (7) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No 4 y 5, dado que el sector se está desarrollando actividades agroindustriales, cultivos bajo invernaderos y bodegas.

Se seleccionan finalmente las ofertas No. 1, 2, 3, 6 y 7, como las más comparables para la determinación de valor del inmueble objeto de estudio, se concluye que las ofertas tienen poco o marginal expectativa económica por rentas adicionales a la renta absoluta asociada a la agricultura, y que se ubican en sectores de la sabana homologables a la de estudio. Así mismo, el criterio de área de terreno no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia) por lo que ésta variable no se tendrá en cuenta para la definición del valor final de terreno. Ver anexo 2 Estudio de mercado específico.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

11. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Análisis de los datos obtenidos (Valores en Ha):

VALOR TERRENO SUELO RURAL - ÁREA DE PROTECCIÓN

Promedio aritmético	\$280.024.345
Desviación estándar	\$12.026.872
Coefficiente de variación	4,29%
Límite superior	\$292.051.217
Límite inferior	\$267.997.473
Valor adoptado (Ha)	\$292.051.000

Obteniendo así un promedio estadístico de \$280.024.345 por hectárea, una desviación estándar de \$12.026.872 y un coeficiente de variación de 4.29%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con la Resolución IGAC 620 del 2008. Dado que el área objeto de avalúo es parcial, y que el inmueble presente una buena ubicación, se adopta el límite superior del análisis estadístico, en cifras redondeadas para la definición del valor de terreno objeto de estudio y equivalente a **\$292.051.000/Ha.**

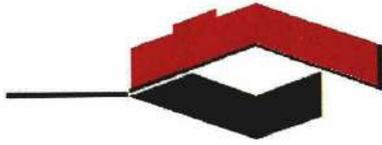
Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas parciales requeridas para el establecimiento de la servidumbre de acueducto, que ampare la instalación de infraestructura subterránea, tubería para evacuación de aguas lluvias que atraviesa el predio desde la variante vial Cajicá hasta el río Bogotá, y que tiene como análisis principal su ubicación, análisis normativo y actividad económica.

12. CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Método de valoración de servidumbre: de acuerdo a la Resolución N° 1092 de 20 de septiembre de 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, por el cual se fija las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social, y que componen el daño emergente y lucro cesante de la indemnización que corresponda.

Las indemnizaciones que se causen con ocasión de la construcción de obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social comprenderán la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, entendiéndose que el pago que se hace por concepto del derecho real de servidumbre forma parte del daño emergente, así como en las demás afectaciones se debe establecer el componente de daño emergente y lucro cesante que corresponda.

La Resolución N° 1092 de 20 de septiembre de 2022, establece el valor comercial de la servidumbre en función del **grado de afectación o limitación que la misma le origina al inmueble**, de tal manera, el valor comercial de la indemnización por el establecimiento de la servidumbre corresponde a un porcentaje del valor comercial del terreno en mayor extensión, terreno que hace referencia a la parte de la plena propiedad (uso, disposición y goce), en que el propietario se ve afectado por el establecimiento físico de la servidumbre, por lo tanto, el análisis de la afectación se realiza al predio en general o de mayor extensión. A continuación se describe el procedimiento señalado por la resolución N° 1092 de 20 de septiembre de 2022:



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

A. Los factores para determinación de la indemnización son de dos tipos:

a Factor según el tipo de infraestructura (artículo 9.)

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

b Factor según la clase de suelo según POT. (Artículo 10.)

Clasificación y/o Categoría del suelo	Grado de Afectación
Urbano	Total
Expansión Urbana	Parcial - Total
Protección	Parcial - Total
Rural	Parcial
Suburbano	Parcial

Por lo anterior, y de acuerdo a las características de la servidumbre de acueducto que se pretende instalar en el predio, el Grado de afectación es **PARCIAL** para la tubería y **TOTAL** Para las zonas de cajas / punto de captación.

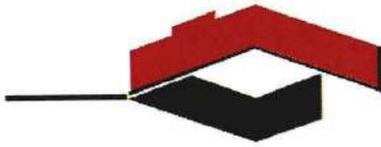
B. Cálculo del valor por unidad de área, de la indemnización con grado de afectación parcial, para infraestructura subterránea (VSs).

$$VSs = VB + (VC * ((FVp * 50\%) + (FCp * 50\%)))$$

Valor comercial (VC): corresponde al precio más probable por unidad de área por el cual se transaría el inmueble objeto de servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien, obtenido mediante la aplicación de las metodologías valuatorias vigentes.

Valor comercial (VC):	\$292.051.000	Resultado del estudio económico
------------------------------	----------------------	--

Valor base (VB): corresponde al mínimo valor por unidad de área encontrado en todo el municipio para terrenos con características normativas, de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre, investigado por el evaluador según metodologías vigentes.



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

De acuerdo al estudio económico desarrollado en la sabana de Bogotá, el valor mínimo encontrado es:	263.157.895	Ver estudio Económico General
---	-------------	-------------------------------

Factor según el valor potencial (FVp): corresponde a un coeficiente porcentual obtenido a partir de los puntajes de los rangos de valor potencial, que permite establecer la relación existente entre el tiempo de recuperación del suelo en función de sus condiciones agrológicas.

Factor Valor Potencial aplicable =	80%
------------------------------------	-----

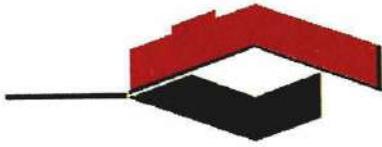
Apreciación	Clase de Tierra	Valor Potencial (Vp)	Factor Valor Potencial FVp
Excelente productividad	1	85-100	1%
Excelente productividad	2	77-84	14%
Excelente productividad	3	70-76	22%
Muy Alta productividad	4	64-69	29%
Alta productividad	5	59-63	36%
Buena productividad	6	53-58	43%
Moderada productividad	7	47-52	50%
Mediana productividad	8	41-46	56%
Regular productividad	9	35-40	63%
Ligera productividad	10	27-34	72%
Baja productividad	11	19-26	80%
Improductiva	12	11-18	87%
Improductivas o suelos protegidos	13	<11	99%

Factor Corrección por Pendiente (FCp): corresponde a un coeficiente porcentual determinado a partir de la correlación existente entre los intervalos de clasificación de la pendiente del terreno, que permite obtener un ajuste a partir de la pendiente específica del área objeto de valoración. **Factor aplicable al inmueble 4%.**

Factor Corrección por pendiente aplicable =	4%
---	----

Clasificación	Simbología	Rango % Pendiente	Factor Corrección por Pendiente (FCp)
Plana	a	Inferior a 3	1%
Ligeramente Inclinada	b	3-7	4%
Moderadamente Inclinada	c	7-12	8%
Fuertemente Inclinada	d	12-25	17%
Ligeramente Escarpada	e	25-50	36%
Moderadamente Escarpada	f	50-75	63%
Fuertemente Escarpada	g	>75	100%

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSs):	\$385.819.314,74
---	------------------



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

De acuerdo al parágrafo del artículo 13, Resolución N° 1092 de 20 de septiembre de 2022, se establece: **Cuando el valor de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura subterránea (VSs) resultante sea mayor que el valor comercial investigado (VC) se adoptará el valor comercial (VC).**

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSs) adoptado:	\$292.051.000,00
--	------------------

13. CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN POR AFECTACIONES DE PASTOS

A Tipos de afectación de pastos:

- a. Tipo 1: Cuando se hace remoción total de la cobertura. En este caso se deberán cubrir los costos de establecimiento de la cobertura más la utilidad dejada de percibir durante el tiempo de instalación y ejecución de la obra.
- b. Tipo 2: Cuando la cobertura se ve afectada pero no existe necesidad de ser removida.

Para efectos de la indemnización de pastos mejorados sobre el área requerida de servidumbre, se establece afectación **TIPO 1**, en la medida que requiere ser removida para la instalación de la tubería de desagüe.

- B Cálculo del valor por unidad de área, de la indemnización con grado de afectación parcial, para infraestructura subterránea (VSs):

$$VA_{pi} = C_{ip} + ((TE + TR) * (VPm * CC))$$

Costos de instalación de Pastos (Cip): Corresponde al valor por unidad de área en el cual se debe incurrir para el establecimiento de los pastos, desde el momento inicial hasta la etapa de producción; estos costos deben incluir factores como: mano de obra, preparación del terreno, mecanización, aplicación de herbicidas y fungicidas, semillas, siembra, resiembra y fertilizantes entre otros. Deben ir en función de las condiciones climáticas y agrológicas del suelo.

Costos de Recuperación (CR): Corresponde al valor por unidad de área en el cual se debe incurrir para lograr que la cobertura vegetal de pastos vuelva a su etapa productiva, se aplica cuando no se remueva la cobertura vegetal, sino que esta sufre un deterioro generado por actividades como pisoteo, tránsito vehicular o peatonal, depósitos de materiales, entre otras.

Tiempo de Ejecución de la obra (TE): corresponde al tiempo expresado en cantidad de meses durante los cuales se lleva a cabo la instalación y puesta en marcha de la infraestructura. Durante este periodo de tiempo la producción agropecuaria es nula, por tal razón es objeto de indemnización.

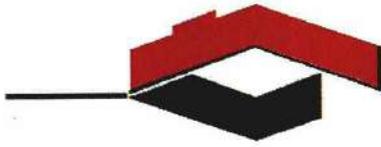
Tiempo de Recuperación del cultivo (TR): corresponde al tiempo expresado en cantidad de meses durante los cuales la cobertura de pastos tarda en volver a estar en un periodo productivo.

Valor del Pastaje Mensual (VPm): corresponde al valor mensual que se paga en la región, por permitir el consumo del pastaje de una unidad de ganado.

Capacidad de Carga (CC): corresponde al número de unidades de ganado que se puede mantener en condiciones óptimas de producción sostenible por hectárea. Este valor está en función de la variedad del pasto, de las condiciones climáticas y agrológicas del suelo.

Valor Afectación de Pastos (VAp): es el resultado del valor de la afectación de la cobertura de pastos de acuerdo con la aplicación de la fórmula del cálculo de valor según el tipo.

Valor Afectación de Pastos (VAp) por Hectárea (incluye daño emergente y lucro cesante)	\$7.398.489	Ver anexo técnico de indemnización
--	-------------	------------------------------------



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

PREDIO No.

ANB-4-001

2022

101

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN PERMANENTE SUBTERRÁNEA.	Ha	0,054605	\$ 292.051.000,00	\$ 15.947.444,86
PASTO MEJORADO - DAÑO EMERGENTE y LUCRO CESANTE	Ha	0,494165	\$ 7.398.489,43	\$ 3.656.074,53
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 19.603.519,39

SON: DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE.

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

- Registro fotográfico tomado en la visita al inmueble.
- Copia del Concepto de norma urbanística.
- Copia investigación de mercado de inmuebles rurales.
- Copia presupuesto de pastos mejorados.

16. OBSERVACIONES

De acuerdo a lo previsto en el artículo 2 de la Resolución N° 1092 de 2022 del IGAC, para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social y es de **estricto cumplimiento para los evaluadores**, peritos, propietarios, poseedores, ocupantes y responsables de la gestión predial en este tipo de actividades, incluidas las afectaciones sobre predios baldíos, tanto en el marco de la negociación voluntaria como en los procesos de adquisición por vía judicial o administrativa.

De acuerdo con la información suministrada por Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S., en el correo electrónico del 12 de septiembre de 2022, actualmente se encuentra en curso solicitud de permiso para ocupación de cauce en la Corporación Autónoma Regional - CAR con el expediente N° 87295.

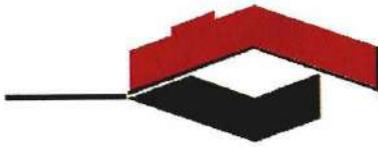
El área de la servidumbre permanente se toma de la ficha predial elaborada por la Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S.

El área de la servidumbre transitoria se toma del plano predial elaborado por la Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S.

La vigencia del avalúo es de un año, de acuerdo con el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto N° 1170 de 2015, por el cual se compiló el Decreto N° 1420 de 1998, siempre y cuando las condiciones físicas y económicas del bien no cambien.

Como evidencia de la visita al inmueble se tomó registro fotográfico de la zona a intervenir y que hace parte del presente informe valuatorio.

Durante la visita al inmueble, se constató la cobertura de pastos mejorados que se hay sobre el área de servidumbre a intervenir.



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-4-001

2022

101

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente se declara que:

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

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

Los evaluadores no son responsables de establecer los daños que puedan originarse por el desarrollo de la actividad o proyecto de utilidad pública e interés social y tan solo dejará constancia en su dictamen de las inconsistencias que pueda observar en el momento de la inspección ocular al área objeto de valoración de acuerdo con los documentos suministrados.

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

Los evaluadores realizaron una visita y verificaron personalmente el bien inmueble objeto de valuación.

Los evaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que está valorando.

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

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

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

GLORIA YAMILE Bonilla Chauvez
BONILLA Firmado digitalmente
CHAUVEZ por GLORIA YAMILE
Fecha: 2022.12.07
15:21:45 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
PRESIDENTE

ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL CPR-082
RAA AVAL-79912123

FERNANDO NOGUERA MOYA
DIRECTOR COMITÉ AVALUOS
RAA AVAL-79327109

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

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

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

No. orden	Suelo	Dirección	Tipo	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	EDIFICACIONES				TERRENO ÁREA M2		Descripción	Fuente Información	Registro Fotográfico
									Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Área Ha	Valor Ha			
1	Rural	FACATATIVÁ VEREDA MANCILLA, VECINOS A ECOPELROL Y AL FENAL SE MACILLA.	Venta	8260554 3123778654	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA, Vendedor Gilberto Herrera	\$12.036.700.000	6,78%	\$11.500.000.000	200	vivienda rural y construcciones para uso agropecuario	\$742.000,00	\$148.400.000	41,00	272.875.000	Finca en producción agrícola, con frutal, maíz y papa en postes, con posible sendero ecológico, con lago natural y nacedero propio, poza profunda de 3 pulgadas, con buenas aguas, con casa, bodega y cuarto de ordeño (en total 200 m2), son 84 fanegadas. Para uso actual agropecuario. Sector Agropecuario	https://www.finca.com.co/finca-en-venta/Madrid/vereda-de-mancilla-det-38181679-000/	
2	Rural	MADRID - VEREDA LA PUNTA	Venta	8260154 3123778654	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA,	\$3.150.000.000	11,11%	\$2.800.000.000	150	vivienda rural y construcciones para uso agropecuario	\$589.000,00	\$88.350.000	9,60	282.463.542	Finca de 15 fanegas ganadera, casa y poro profundo, servicio de energía y acueducto, vereda los arboles, acceso por vía de Madrid conduce a la Punta. Sector Agropecuario	https://www.finca.com.co/finca-en-venta/Madrid/vereda-los-arboles-det-6223400-000/	
3	Rural	MADRID - VEREDA LA PUNTA	Venta	8260554 3123778654	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA,	\$4.200.000.000	9,52%	\$3.800.000.000	100	vivienda rural y construcciones para uso agropecuario	\$589.000,00	\$88.900.000	12,80	292.273.438	Finca de 20 fanegadas y vereda los arboles Madrid Qund, casa de 100 m2, poza profunda a 1.000 mts de la vía que de Madrid conduce a Subachoque. Sector Agropecuario	https://www.finca.com.co/finca-en-venta/Madrid/vereda-los-arboles-det-6225456-000/	
4	Rural	MADRID CUNDINAMARCA	Venta	310 6887955 321 2748899	WWW.GRUPOMCM Vendedor Jhon Jairo Muñoz	\$4.720.000.000	6,78%	\$4.400.000.000	20	vivienda rural	\$589.000,00	\$41.230.000	10,24	425.661.133	Finca de 16 fanegadas, con casa de administración, topografía plana, buena ubicación. Sector agroindustrial.	http://grupomcm.com.co/finca-en-venta/Cundinamarca/finca-det-000/	
5	Rural	MADRID CUNDINAMARCA,	Venta	310 6887955 321 2748899	WWW.GRUPOMCM Vendedor Jhon Jairo Muñoz	\$5.800.000.000	10,17%	\$5.300.000.000	30	vivienda rural	\$589.000,00	\$41.230.000	12,80	410.841.406	finca de 20 fanegadas, con casa de administración, topografía plana, buena ubicación. Sector agroindustrial.	http://grupomcm.com.co/finca-en-venta/Cundinamarca/finca-det-000/	
6	Rural	FACATATIVÁ CUNDINAMARCA	Venta	3112638992	Sifa	\$2.799.900.000	10,71%	\$2.500.000.000	NA	Agropecuario restringido	NA	NA	9,50	263.157.895	Excelente oportunidad de inversión. Finca ubicada a tan solo 10 min del casco urbano de Facatativá. El lote del terreno es de forma trapecial y es totalmente plano, por el lado este pasa la quebrada papa, cuenta con servicio de energía eléctrica, pero carece de servicios públicos. El lote rodado en su mayor parte por zonas con reserva ecológica, y zonas agrícolas agroindustriales. Se accede a la Finca por un camino veredal. Las actividades del sector son principalmente Agroindustriales, agrícolas y de conservación del medio ambiente. El uso principal del terreno es Agropecuario mecanizado y abastecimiento fornicado, sistemas agroindustriales, y forestal protección productora. Se debe dedicar como mínimo el 10 por ciento del predio a uso forestal protector para promover la protección de la media ambiental y se debe respetar la zona de la ronda de las fuentes y corrientes de agua. Es una excelente tierra para producir.	https://www.finca.com.co/finca-en-venta/Facatativa/finca-det-3300-000/	

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

7	Rural	FUNZA VEREDA LA ISLA	Vereda	(57) 321 3711847 (57) 315 6488006 (57) 315 6488002	Rentista Finca raíz & soluciones inmobiliarias	\$5.400.000.000	7,41%	\$5.000.000.000	NA	Agropecuario	NA	NA	17,28	289.351.852	Finca para venta en Funza, Cundinamarca en Vereda La Isla de 27 fanegadas. Terreno plano con dos casas, casa de mayoreo, resero y agua de acueducto de hidro caudique. El valor por fanegada es de Doscientos millones de pesos.	https://www.metrocuadrado.com/inmuebles/vereda-funza-vereda-la-isla-1-fanegadas-2920-42453203	
---	-------	----------------------	--------	--	--	-----------------	-------	-----------------	----	--------------	----	----	-------	-------------	--	---	---

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

No Orden	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 1.306.168	\$742.271	\$ 742.000,00
2	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.306.168	\$589.412	\$ 589.000,00
3	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.306.168	\$589.412	\$ 589.000,00
4	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.306.168	\$589.412	\$ 589.000,00
5	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.306.168	\$589.412	\$ 589.000,00

FUENTE: Los costos directos para los valores de reposición a nuevo de la vivienda Unifamiliar se tomaron de la Revista CONSTRU DATA N°. 203, sector Sabana de Bogotá.

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

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

No. Orden	Suelo	Dirección	Tipo	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	INDICACIONES				TERRENO ÁREA M ²		Descripción	Fuente Información	Registro Fotográfico
									Área Constr.	Electra	Usos	Valor Total	Área Ha	Usos Ha			
1	Rural	FACATATIVÁ VEREDA MANCILLA, VEREDAS A COPETROL Y AL ENBALSE DE MACILLA.	Venta	8260554 3123778654	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA, Vendedor: Gilberto Herrera	\$12.336.700.000	6,78%	\$11.500.000.000	200	vivienda rural y construcciones para uso agropecuario	\$742.000,00	\$148.400.000	42	272.875.000	Finca en producción agrícola, con fresa, maíz y parte en pastos, con posible sendero ecológico, con lago natural y nacimiento propio, pozos profundos de 3 pulgadas, con buenas aguas, con casa, bodega y cuarto de ordeño (en total 200 m ²), son 64 fanegadas. Para uso actual agropecuario. Sector Agropecuario	https://www.fincas.com.co/finca-001/finca/vereda-mancilla-001/001/001	
2	Rural	MADRID - VEREDA LA PUNTA	Venta	8260554 3123778654	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA.	\$3.150.000.000	11,31%	\$2.800.000.000	150	vivienda rural y construcciones para uso agropecuario	\$585.000,00	\$88.350.000	10	282.469.542	Finca de 15 fanegas ganadera, casa y pozos profundos, servicio de energía y aneado, vereda los arboles, acceso por vía de Madrid conduce a la Punta. Sector Agropecuario	https://www.fincas.com.co/finca-001/finca/madrid-vereda-la-punta-001/001/001	
3	Rural	MADRID - VEREDA LA PUNTA	Venta	8260554 3123778654	ASESORAR INMOBILIARIA DE LA SABANA.	\$4.200.000.000	9,32%	\$3.800.000.000	100	vivienda rural y construcciones para uso agropecuario	\$589.000,00	\$58.900.000	13	292.223.438	Finca de 20 fanegas, vereda los arboles Madrid Cund, casa de 100 m ² , pozos profundos, a 1.200 mts de la vía que de Madrid conduce a Subachoque. Sector Agropecuario	https://www.fincas.com.co/finca-001/finca/madrid-vereda-la-punta-001/001/001	
6	Rural	FACATATIVÁ CUNDINAMARCA	Venta	311263892	Sifra	\$2.790.900.000	10,71%	\$2.500.000.000	NA	Agropecuaria restringida	NA	NA	9,50	268.157.895	Excelente oportunidad de inversión. Finca ubicada a tan solo 10 min del casco urbano de Facatativá. El lote del terreno es de forma trapezoidal y es totalmente plano, por el lado este pasa la quebrada papa, cuenta con servicio de energía eléctrica, permite de servicios públicos. El lote rodea en su mayor parte por zonas con reserva ecológica, y zonas agrícolas o agroindustriales le accede a la Finca por un camino veredal. Las actividades del sector son principalmente Agroindustriales, agrícolas y de conservación del medio ambiente. El uso principal del terreno es Agropecuario mecanizada y altamente tecnificada, sistemas agroindustriales, y forestal protección productora. Se debe dedicar como mínimo el 10 por ciento del predio a uso forestal protector para promover la protección de la maña ambiental y se debe respetar la zona de la rama de las fuentes y corrientes de agua. Es una excelente tierra para producir.	https://www.fincas.com.co/finca-001/finca/facatativa-cundinamarca-001/001/001	
7	Rural	FUNZA VEREDA LA ISLA	Venta	(57) 321 3711847 (57) 315 6488006 (57) 315 6488002	Bentiana Finca raíz & soluciones inmobiliarias	\$5.400.000.000	7,41%	\$5.000.000.000	NA	Agropecuaria	NA	NA	17,28	789.351.852	Finca para venta en Funza, Cundinamarca en Vereda La Isla de 27 fanegadas. Terreno plano con dos casas, casa de máquinas, reservorio y agua de acueducto de frío calque. El valor por fanegada es de Diecinueve millones de pesos.	https://www.opportunidad.com/finca-vereda-la-isla-funza-001/001/001	

No Orden	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 1.306.108	\$742.271	\$ 742.000,00
2	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.306.188	\$589.412	\$ 589.000,00
3	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.306.168	\$589.412	\$ 589.000,00
4	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.306.168	\$589.412	\$ 589.000,00
5	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.306.168	\$589.412	\$ 589.000,00

FUENTE: Los costos directos para los valores de reposición a nuevo de la vivienda Unifamiliar se tomaron de la Revista CONSTRUATA N° 203, sector Sabana de Bogotá.

UNIDADES	HECTÁREAS
MEDIA ARITMÉTICA	\$280.024.345
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$12.026.672
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,29%
LÍMITE SUPERIOR	\$292.051.217
LÍMITE INFERIOR	\$267.997.473
VALOR ADOPTADO	\$292.051.000

CONCLUSIÓN: Con base en la investigación de mercado Inmobiliario adelantado en LA SABANA DE BOGOTÁ, específicamente en los suelos rurales con uso actual agropecuario en los municipios de Funza, Madrid y Facatativá, se observa que el valor final por Hectárea depende directamente de la posibilidad de generar rentas adicionales futuras (industria, comercio y vivienda) y que el vendedor las anticipa en sus respectivas ofertas de venta. Por lo anterior, se analiza solamente las ofertas que no tienen expectativas económicas por rentas adicionales a la renta absoluta asociada a la capacidad agrícola del suelo Ofertas 1, 2, 3, 6 y 7, por lo que se adopta el valor del terreno de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES CINCUENTA Y UN MIL PESOS (\$292.051.000) por Hectárea.

Forma digitalizada por
GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
19/04/2023
Fecha: 2023.04.19 15:23:04
05:07

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 2023289

Carla Ximena Gómez Padilla
CARLA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR
RAA AVAL 5228407

Alberto Pinzón Romero
ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL 1991213

**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PRESUPUESTO PARA PASTOS MEJORADOS**

Pasto	Costos de instalación pastos ha	Tiempo ejecución de la obra.	Tiempo Recuperación Meses	Valor Pastaje mensual	Capacidad de Carga	Indemnización de pastos por hectárea	Indemnización de pastos por m2	Daño Emergente /m2	Lucro cesante / m2
MEJORADOS	\$2.183.646	6	3	\$579.427	1,00	\$7.398.489	\$739,85	\$218,36	\$521,49

DESCRIPCIÓN TÉCNICA

V_{Api} = C_{Ip} + ((TE + TR) * (V_{Pm}*CC))
V _{Api} = Indemnización de pastos por hectárea
C _{Ip} = Costos de instalación o establecimiento pastos
TE= Tiempo ejecución de la obra.
TR= Tiempo recuperación de pastos.
V _{Pm} = Valor pastaje mensual en la región
CC= Capacidad de carga en la región

Nota 1: El tiempo de obra es tomado de la información suministrada por ACCENORTE.

Nota 2: El valor pastaje mensual se toma de Insumos y factores de la producción agropecuaria - agosto 2022 - numeral 3.1. Arrendamiento de Tierras.

No	COSTOS DE INSTALACIÓN	UNIDAD	\$ PRECIO	RENDIMIENTO HA	TOTAL	FUENTE
1	SEMILLA	Kilo	\$10.975	18	\$197.550	Insumos y factores de la producción agropecuaria - Agosto 2022 - numeral 3.2. Material de propagación.
2	FERTILIZANTE 151515	Bulto	\$227.713	3	\$683.139	Insumos y factores de la producción agropecuaria - agosto 2022 - numeral 1.2. Fertilizantes, enmiendas y acondicionadores de suelo
3	ARRENDAMIENTO ARADO	Día	\$53.333	8	\$426.664	Insumos y factores de la producción agropecuaria - Agosto 2022 - numeral 3.4. Servicios agrícolas
4	MANO DE OBRA	Jornal	\$45.000	10	\$450.000	Insumos y factores de la producción agropecuaria - Julio 2022 - numeral 3.3. Jornales
5	ASISTENCIA TECNICA	Día	\$150.000	1	\$150.000	Consultado directamente en campo.
TOTAL COSTOS DIRECTOS HA					\$1.907.353	

TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 1.907.353,00
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	\$ 152.588,24
IMPREVISTOS 2,9%	\$ 55.612,69
UTILIDAD 3% CD	\$ 57.220,59
SUBTOTAL	\$ 2.172.774,52
IVA 19% SOBRE U	\$ 10.871,91
TOTAL	\$ 2.183.646,43
VALOR ADOPTADO COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	\$ 2.183.646,43

SOPORTE DE VALORES UNITARIO.

SEMILLA

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

GOBIERNO DE COLOMBIA

Insumos y factores de la producción agropecuaria - Agosto 2022

3.2. Material de propagación

Código departamental	Nombre departamento	Código municipio	Nombre municipio	Nombre del producto	Presentación del producto	Precio promedio de julio de 2021	Precio promedio de agosto de 2022	Variación porcentual
25	Cundinamarca	25090	Zipacná	Pasto Ryegrass Añado	1 kilogramo	3.825	10.075	2.54
25	Cundinamarca	25103	Chocontá	Pasto Ryegrass Añado	25 kilogramos	236.333	245.687	3.95
25	Cundinamarca	25873	Villapinzón	Pasto Ryegrass Añado	25 kilogramos	219.200	247.133	12.74
25	Cundinamarca	25090	Zipacná	Pasto Ryegrass Añado	25 kilogramos	247.500	247.500	0.00
25	Cundinamarca	25103	Chocontá	Pasto Ryegrass Beston	25 kilogramos	424.333	424.333	0.00
25	Cundinamarca	25206	Funza	Pasto Ryegrass Beston	25 kilogramos	457.500	444.631	-2.81
25	Cundinamarca	25206	Funza	Pasto Ryegrass Big Daddy	25 kilogramos	275.000	264.355	-3.87
25	Cundinamarca	25090	Zipacná	Pasto Ryegrass Big Daddy	25 kilogramos	n.d.	252.750	n.d.
25	Cundinamarca	25873	Villapinzón	Pasto Ryegrass Magnum	25 kilogramos	230.250	247.750	7.80
25	Cundinamarca	25206	Funza	Pasto Ryegrass Tevabland 200	25 kilogramos	490.000	489.700	-0.06
25	Cundinamarca	25103	Chocontá	Pasto Ryegrass Tevabland 444	25 kilogramos	353.500	355.687	0.61
25	Cundinamarca	25873	Villapinzón	Pasto Ryegrass Tevabland 444	25 kilogramos	307.500	319.733	3.98

Nota aclaratoria: Variación positiva es la variación porcentual mayor a 0, variación negativa es la variación porcentual menor a 0, Estable no presentó variación (corresponde a 0 en la variación porcentual para hacer el filtro se deben tener en cuenta todos los decimales), y sin información es la variación porcentual igual a n.d.

FERTILIZANTES

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

GOBIERNO DE COLOMBIA

Insumos y factores de la producción agropecuaria - Agosto 2022

1.2. Fertilizantes, enmiendas y acondicionadores de suelo

Código departamental	Nombre departamento	Código municipio	Nombre municipio	Nombre del producto	Presentación del producto	Precio promedio de julio de 2021	Precio promedio de agosto de 2022	Variación porcentual
11	Bogotá, D.C.	11001	Bogotá, D.C.	15-15-15	50 kilogramos	227.544	225.713	-0.80
25	Cundinamarca	25151	Cáqueza	15-15-15	50 kilogramos	210.000	219.000	4.29
25	Cundinamarca	25178	Chipaque	15-15-15	50 kilogramos	209.333	212.000	1.27
25	Cundinamarca	25181	Choachí	15-15-15	50 kilogramos	220.000	227.000	3.18
25	Cundinamarca	25103	Chocontá	15-15-15	50 kilogramos	208.000	206.000	0.00
25	Cundinamarca	25279	Fómeque	15-15-15	50 kilogramos	232.500	235.000	1.08
25	Cundinamarca	25206	Funza	15-15-15	50 kilogramos	208.802	205.000	-0.87
25	Cundinamarca	25290	Fusagasugá	15-15-15	50 kilogramos	212.200	211.400	-0.38
25	Cundinamarca	25386	La Mesa	15-15-15	50 kilogramos	285.000	232.500	-18.28
25	Cundinamarca	25513	Pacho	15-15-15	50 kilogramos	225.400	222.500	-1.29
25	Cundinamarca	25535	Pasca	15-15-15	50 kilogramos	211.375	215.250	1.83
25	Cundinamarca	25649	San Bernardo	15-15-15	50 kilogramos	210.000	217.600	3.62
25	Cundinamarca	25740	Sibaté	15-15-15	50 kilogramos	215.171	216.286	0.52
25	Cundinamarca	25843	Villa de San Diego de Ubaté	15-15-15	50 kilogramos	211.875	213.300	0.68
25	Cundinamarca	25873	Villapinzón	15-15-15	50 kilogramos	201.875	205.000	1.55

ARRIENDO

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

El futuro es de todos
Gobierno de Colombia

Insumos y factores de la producción agropecuaria - Agosto 2022

3.3. Servicios agrícolas

Código departamental	Nombre departamento	Código municipio	Nombre municipio	Nombre del servicio agrícola	Tipo de servicio	Precio promedio de mayo de 2022	Precio promedio de agosto de 2022	Variación porcentual
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	Arada	horalmáquina	60.000	60.000	0,00
25	Cundinamarca	25266	Funza	Arada	horalmáquina	65.000	66.000	1,54
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Arada	horalmáquina	65.000	66.000	1,54
25	Cundinamarca	25899	Zipaquirá	Arada	horalmáquina	53.333	53.333	0,00
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	Cincoel rígido	horalmáquina	60.000	60.000	0,00
25	Cundinamarca	25899	Zipaquirá	Cincoel rígido	horalmáquina	53.333	53.333	0,00
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	Cincoel vibratorio	horalmáquina	60.000	60.000	0,00
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	Rastrillo	horalmáquina	80.000	60.000	0,00
25	Cundinamarca	25266	Funza	Rastrillo	horalmáquina	65.000	66.000	1,54
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Rastrillo	horalmáquina	63.333	65.000	2,63
25	Cundinamarca	25899	Zipaquirá	Rastrillo	horalmáquina	56.667	54.667	-3,53
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	Renovador de praderas	horalmáquina	60.000	60.000	0,00
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	Rotovator	horalmáquina	60.000	60.000	0,00
25	Cundinamarca	25899	Zipaquirá	Subsolador	horalmáquina	53.333	53.333	0,00
25	Cundinamarca	25266	Funza	Suadora	horalmáquina	65.000	66.000	1,54
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Suadora	horalmáquina	65.000	66.000	1,54

MANO DE OBRA

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

El futuro es de todos
Gobierno de Colombia

Insumos y factores de la producción agropecuaria - Junio 2022

3.3. Jornales

Código departamental	Nombre departamento	Código municipio	Nombre municipio	Tipo de jornal	Precio promedio de marzo de 2022	Precio promedio de junio de 2022	Variación porcentual
25	Cundinamarca	25214	Cota	Jornal agrícola, con alimentación	46.667	46.667	0,00
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Jornal agrícola, con alimentación	50.000	50.000	0,00
25	Cundinamarca	25899	Zipaquirá	Jornal agrícola, con alimentación	45.000	45.000	0,00
25	Cundinamarca	25214	Cota	Jornal agrícola, sin alimentación	56.667	56.667	0,00
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	Jornal agrícola, sin alimentación	49.333	49.333	0,00
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Jornal agrícola, sin alimentación	55.000	55.000	0,00
25	Cundinamarca	25899	Zipaquirá	Jornal agrícola, sin alimentación	53.333	51.667	-3,12
25	Cundinamarca	25214	Cota	Jornal pecuario, con alimentación	40.000	40.000	0,00
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Jornal pecuario, con alimentación	35.000	35.000	0,00
25	Cundinamarca	25899	Zipaquirá	Jornal pecuario, con alimentación	45.000	45.000	0,00
25	Cundinamarca	25214	Cota	Jornal pecuario, sin alimentación	50.000	50.000	0,00
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	Jornal pecuario, sin alimentación	49.333	49.333	0,00
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Jornal pecuario, sin alimentación	45.000	45.000	0,00
25	Cundinamarca	25899	Zipaquirá	Jornal pecuario, sin alimentación	50.000	50.000	0,00

VALOR DE ARRENDAMIENTO DE PASTAJE

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Insumos y factores de la producción agropecuaria - Agosto 2022

3.1. Arrendamiento de tierras

Código departamento	Nombre departamento	Código municipio	Nombre municipio	Tipo de arriendo	Precio promedio de mayo de 2022	Precio promedio de agosto de 2022	Variación porcentual
25	Cundinamarca	25214	Cota	Fanegada anual para pastoreo, terreno plano con agua	4.450.000	4.450.000	0,00
25	Cundinamarca	25214	Cota	Fanegada anual para pastoreo, terreno plano sin agua	2.750.000	2.750.000	0,00
25	Cundinamarca	25260	El Rosal	Fanegada anual para pastoreo, terreno plano con agua	1.966.667	2.033.333	3,39
25	Cundinamarca	25260	El Rosal	Fanegada anual para pastoreo, terreno plano sin agua	1.633.333	1.700.000	4,08
25	Cundinamarca	25286	Funza	Hectárea anual, terreno plano sin agua	2.850.000	2.850.000	0,00
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Hectárea anual, terreno plano sin agua	3.250.000	3.200.000	-1,54
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Hectárea anual para maíz, terreno plano con agua	2.933.333	3.050.000	3,98
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Hectárea anual para maíz, terreno plano sin agua	2.816.667	2.833.333	0,59
25	Cundinamarca	25286	Funza	Hectárea anual para papa, terreno plano con agua	3.550.000	3.600.000	1,41
25	Cundinamarca	25286	Funza	Hectárea anual para papa, terreno plano sin agua	2.850.000	2.900.000	1,75
25	Cundinamarca	25286	Funza	Hectárea anual para pastoreo, terreno plano con agua	2.916.667	3.016.667	3,43
25	Cundinamarca	25430	Madrid	Hectárea anual para pastoreo, terreno plano con agua	3.416.667	3.466.667	1,46

**ACTA COMITÉ AVALUADORES
PROYECTO ACCENORTE SAS**

FECHA: Octubre 11 de 2022
HORA: 10:00 a.m.
LUGAR: Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria

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

.....
Que, el día 11 de Octubre de 2022 previa citación, se reunieron virtualmente el comité de Avaluadores de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, conformado con los siguientes afiliados:

Gloria Y. Bonilla Chauvez, Bernardo Bonilla Parra, Fernando Noguera Moya, Alberto Cristancho Varela, Alberto Pinzón Romero, María Ximena Gómez Padilla, Salomón Osorio Romero.
Lilia Esperanza Rodríguez Forero - secretaria del Comité de Valuadores

Orden del Día.
La secretaria procede a leer el orden del día.

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

Código Predio: ANB-4-001
Municipio: CAJICA
Vereda: RÍOGRANDE
Dirección: LOTE EL RECREO
Avaluadores: ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
ING. MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA

Propósito del avalúo:

Determinar el valor comercial de la franja de terreno y de la indemnización generada por el establecimiento de la servidumbre de acueducto, que ampare la instalación de infraestructura subterránea, tubería para evacuación de aguas lluvias que atraviesa el predio desde la variante vial Cajicá hasta el río Bogotá. El presente informe incorpora la afectación y/o valoración de la cobertura de pastos existente. 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.

Norma uso:

Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial - POT vigente, Acuerdo N° 16 del 27 de diciembre de 2014, clase de suelo: Rural.

Zona de Uso del suelo del área requerida: Agropecuaria Tradicional y Áreas periféricas a cuerpos de agua, cauces de agua, embalses, humedales, vallados.

Descripción de la Servidumbre:

El área objeto de avalúo se trata de una servidumbre de acueducto que ampare la instalación de infraestructura subterránea, tubería para evacuación de aguas lluvias que atraviesa el predio desde la variante vial Cajicá hasta el río Bogotá.

MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para adoptar el valor de terreno, se empleó el método Comparativo de Mercado, teniendo en cuenta el uso actual de los predios con similares características. Para estimación de los costos de los pastos mejorados, se utiliza el método de Reposición. Los dos métodos valuatorios están establecidos en la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

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

CONSIDERACIONES GENERALES

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

La localización de la vereda Riógrande, al norte del casco urbano del municipio de Cajicá.

Las condiciones de acceso al sector, sobre la Vía Bogotá - Cajicá - Zipaquirá, vía vehicular pavimentadas, en buen estado de conservación y señalizada.

La disposición que presenta el bien objeto de estudio, ubicación y frente inmediato sobre la vía Bogotá - Cajicá - Zipaquirá, forma y la destinación del inmueble.

La topografía del terreno plano, la disponibilidad de servicios públicos: Acueducto, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público y recolección de basuras con que cuenta el sector.

La norma urbanística vigente del predio, según el Acuerdo N° 16 de 2014, el cual reglamenta y clasifica el uso del suelo como Áreas periféricas a cuerpos de agua, cauces de agua, embalses, humedales y vallados y la cual esta descrita en el numeral 5 del presente informe.

La información de las áreas de terreno se tomó de la respectiva Ficha Técnica Predial, aportada por el concesionario ACCENORTE S.A.S., para la realización del presente estudio.

INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS ECONÓMICO

SUELO RURAL - ÁREA DE PROTECCIÓN (RONDA HÍDRICA)

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

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

En este sentido, la zona de manejo y protección ambiental ronda hídrica, implica usos de reforestación con especies nativas, protección de avifauna, recreación pasiva o contemplativa, con las instalaciones de infraestructuras captación de aguas o incorporación de vertimientos, construcción de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes, obras de adecuación y desagüe de instalación de acuicultura, es decir, aprovechamientos inferiores al pleno desarrollo agropecuario que un inmueble dentro del zona rural pudiera ejercer, sin embargo, la localización del inmueble permite ventajas de acceso a la infraestructura urbana. Por dicha razón, el presente estudio comparativo o de mercado relaciona el bien objeto de avalúo con predios localizados en la sabana de Bogotá de aprovechamiento netamente agrícola y que estén afectados por zonas de manejo y protección ambiental como son las rondas hídricas.

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

En el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de fincas agropecuarias en la sabana de Bogotá, que tuviesen características físicas similares al inmueble objeto de avalúo, en la cual se encontraron siete (7) ofertas de terrenos rurales en venta, ubicadas en municipios de Madrid, Facatativá y Funza, los cuales están

**ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS –
PREDIOS PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE SAS**

referidos a fincas de entre 9 y 42 Ha, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características físicas principales como son área de terreno, área construida, usos, accesos, actividades y valor de pedido.

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

Posteriormente, se analiza cada una de las siete (7) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No 4 y 5, dado que el sector se está desarrollando actividades agroindustriales, cultivos bajo invernaderos y bodegas.

Se seleccionan finalmente las ofertas No. 1, 2, 3, 6 y 7, como las más comparables para la determinación de valor del inmueble objeto de estudio, se concluye que las ofertas tienen poco o marginal expectativa económica por rentas adicionales a la renta absoluta asociada a la agricultura, y que se ubican en sectores de la sabana homologables a la de estudio. Así mismo, el criterio de área de terreno no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia) por lo que esta variable no se tendrá en cuenta para la definición del valor final de terreno. Anexo 2 Estudio de mercado específico.

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

VALOR TERRENO SUELO RURAL - ÁREA DE PROTECCIÓN

Promedio aritmético	\$280.024.345
Desviación estándar	\$12.026.872
Coefficiente de variación	4,29%
Límite superior	\$292.051.217
Límite inferior	\$267.997.473
Valor adoptado (Ha)	\$292.051.000

Obteniendo así un promedio estadístico de \$280.024.345 por hectárea, una desviación estándar de \$12.026.872 y un coeficiente de variación de 4.29%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con la Resolución IGAC 620 del 2008. Dado que el área objeto de avalúo es parcial, y que el inmueble presente una buena ubicación, se adopta el límite superior del análisis estadístico, en cifras redondeadas para la definición del valor de terreno objeto de estudio y equivalente a \$292.051.000/Ha.

Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas parciales requeridas para el establecimiento de la servidumbre de acueducto, que ampare la instalación de infraestructura subterránea, tubería para evacuación de aguas lluvias que atraviesa el predio desde la variante vial Cajicá hasta el río Bogotá, y que tiene como análisis principal su ubicación, análisis normativo y actividad económica.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Método de valoración de servidumbre: de acuerdo a la Resolución N°1092 de 20 de septiembre de 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, por el cual se fija las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social, y que componen el daño emergente y lucro cesante de la indemnización que corresponda.

Las indemnizaciones que se causen con ocasión de la construcción de obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social comprenderán la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, entendiéndose que el pago que se hace por concepto del derecho real de servidumbre forma parte del daño emergente, así como en las demás afectaciones se debe establecer el componente de daño emergente y lucro cesante que corresponda.

La Resolución N°1092 de 20 de septiembre de 2022, establece el valor comercial de la servidumbre en función del grado de afectación o limitación que la misma le origina al inmueble, de tal manera, el valor comercial de la indemnización por el establecimiento de la servidumbre corresponde a un porcentaje del valor comercial del terreno en mayor extensión, terreno que hace referencia a la parte de la plena propiedad (uso, disposición y goce), en que el propietario se ve afectado por el establecimiento físico de la servidumbre, por lo tanto, el análisis de la afectación se realiza al predio en general o de mayor extensión. A continuación, se describe el procedimiento señalado por la resolución N°1092 de 20 de septiembre de 2022:

Los factores para determinación de la indemnización son de dos tipos:
 Factor según el tipo de infraestructura (artículo 9.)

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS –
 PREDIOS PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE SAS

Factor según la clase de suelo según POT. (Artículo 10.)

Clasificación y/o Categoría del suelo	Grado de Afectación
Urbano	Total
Expansión Urbana	Parcial - Total
Protección	Parcial - Total
Rural	Parcial
Suburbano	Parcial

Por lo anterior, y de acuerdo a las características de la servidumbre de acueducto que se pretende instalar en el predio, el Grado de afectación es PARCIAL para la tubería y TOTAL Para las zonas de cajas / punto de captación.

Cálculo del valor por unidad de área, de la indemnización con grado de afectación parcial, para infraestructura subterránea (VSs):

$$VSs = VB + (VC * ((FVp * 50\%) + (FCp * 50\%)))$$

Valor comercial (VC): corresponde al precio más probable por unidad de área por el cual se transaría el inmueble objeto de servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien, obtenido mediante la aplicación de las metodologías valuatorias vigentes.

Valor comercial (VC):	\$292.051.000	Resultado del estudio económico
-----------------------	---------------	---------------------------------

Valor base (VB): corresponde al mínimo valor par unidad de área encontrado en todo el municipio para terrenos con características normativas, de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre, investigado por el evaluador según metodologías vigentes.

De acuerdo al estudio económico desarrollado en la sabana de Bogotá, el valor mínimo encontrado es:	263.157.895	Ver estudio Económico General
---	-------------	-------------------------------

Factor según el valor potencial (FVp): corresponde a un coeficiente porcentual obtenido a partir de los puntajes de los rangos de valor potencial, que permite establecer la relación existente entre el tiempo de recuperación del suelo en función de sus condiciones agrológicas.

Factor Valor Potencial aplicable =	80%
------------------------------------	-----

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS –
 PREDIOS PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE SAS

Apreciación	Clase de Tierra	Valor Potencial (Vp)	Factor Valor Potencial FVp
Excelente productividad	1	85-100	1%
Excelente productividad	2	77-84	14%
Excelente productividad	3	70-76	22%
Muy Alta productividad	4	64-69	29%
Alta productividad	5	59-63	36%
Buena productividad	6	53-58	43%
Moderada productividad	7	47-52	50%
Mediana productividad	8	41-46	56%
Regular productividad	9	35-40	63%
Ligera productividad	10	27-34	72%
Baja productividad	11	19-26	80%
Improductiva	12	11-18	87%
Improductivas o suelos protegidos	13	<11	99%

Factor Corrección por Pendiente (FCp): corresponde a un coeficiente porcentual determinado a partir de la correlación existente entre los intervalos de clasificación de la pendiente del terreno, que permite obtener un ajuste a partir de la pendiente específica del área objeto de valoración. Factor aplicable al inmueble 4%.

Factor Corrección por pendiente aplicable =	4%
---	----

Clasificación	Simbología	Rango % Pendiente	Factor Corrección por Pendiente (FCp)
Plana	a	Inferior a 3	1%
Ligeramente Inclinada	b	3-7	4%
Moderadamente Inclinada	c	7-12	8%
Fuertemente Inclinada	d	12-25	17%
Ligeramente Escarpada	e	25-50	36%
Moderadamente Escarpada	f	50-75	63%
Fuertemente Escarpada	g	>75	100%

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSs):	\$385.819.314,74
---	------------------

De acuerdo al párrafo del artículo 13, Resolución N° 1092 de 20 de septiembre de 2022, se establece: Cuando el valor de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura subterránea (VSs) resultante sea mayor que el valor comercial investigado (VC) se adoptará el valor comercial (VC).

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSs) adoptado:	\$292.051.000,00
--	------------------

**ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS –
PREDIOS PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE SAS**

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN POR AFECTACIONES DE PASTOS

Cálculo del valor por unidad de área, de la indemnización con grado de afectación parcial, para infraestructura subterránea (VSs):

$$VAp = CIp + ((TE + TR) * (VPm * CC))$$

Valor Afectación de Pastos (VAp) por Hectárea (incluye daño emergente y lucro cesante)	\$7.398.489	Ver anexo técnico de indemnización
---	-------------	------------------------------------

RESULTADO DE AVALÚO

No. PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA	NOMBRE PREDIO	VALOR / HA	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR TOTAL AVALUO	VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE
ANB-4-001	CAJICA	RIOGRANDE	LOTE EL RECREO	\$ 292.051.000,00	\$ 15.947.444,86	\$ 19.603.519,39	\$ 1.059.645,00

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

Se aclara que los valores estudiados en este comité son avalúos comerciales corporativos puntuales para cada predio. Siendo las 11:00 a.m, se levanta la sesión.

GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2022.12.07 15:48:54
-05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE
REPRESENTANTE LEGAL

BERNARDO BONILLA PARRA
VICEPRESIDENTE

FERNANDO NOGUERA MOYA
AVAL-79527109
PRESIDENTE COMITÉ AVALÚOS

ALBERTO CRISTANCHO VARELA
RAA AVAL-79140155

ALBERTO PINZÓN ROMERO
RAA AVAL-79912123

SALOMÓN OSORIO ROMERO
RAA AVAL-14209103

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA AVAL-52268407

LILIA E. RODRÍGUEZ FORERO
SECRETARIA COMITÉ

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

FICHA PREDIAL:

ANB-4-001

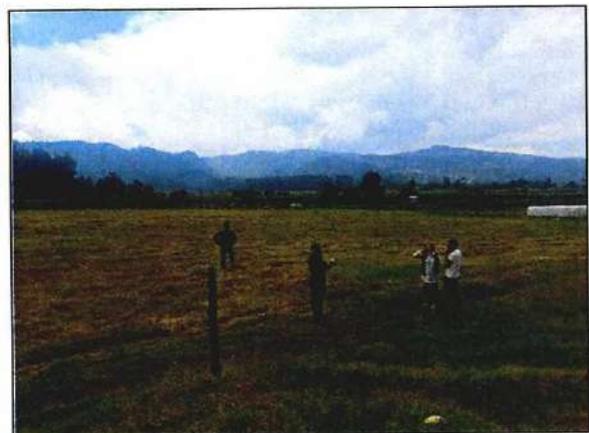
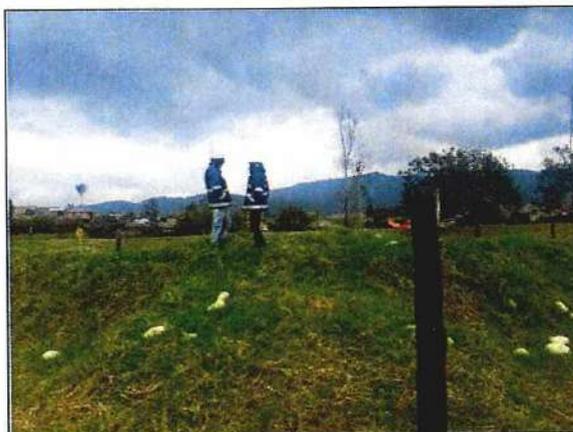
2022



VÍA BOGOTÁ - ZIQUAIRÁ



ÁREA DE SERVIDUMBRE



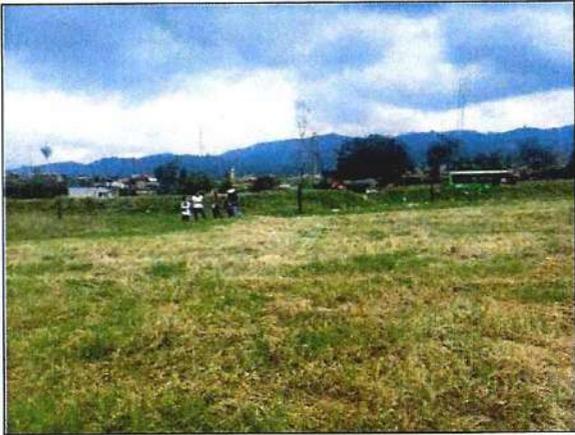
ÁREA DE SERVIDUMBRE

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

FICHA PREDIAL:

ANB-4-001

2022



ÁREA DE SERVIDUMBRE



ÁREA DE SERVIDUMBRE



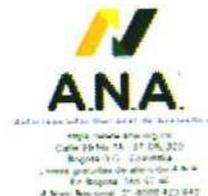
RÍO BOGOTÁ



PIN de Validación: aa600a5c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa600a5c



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 55 #5A-76

Teléfono: 3107684475

Correo Electrónico: PRACONSULTORES@GMAIL.COM

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José Caldas.



PIN de Validación: aa600a5c



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTO PINZON ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79912123.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

aa600a5c

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2fe0aac



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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



PIN de Validación: b2fe0aac



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2fe0aac



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b2fe0aac



Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0633, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0413, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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



PIN de Validación: b2fe0aac



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO NOGUERA MOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79327109.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2fe0aac

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b22c0aad



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) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52268407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52268407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b22c0aad

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b22c0aad

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b22c0aad



Fecha de inscripción
20 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción
20 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0723, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril 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-0479, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0189, 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0226, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERA 57 # 188-80 CASA 63
 Teléfono: 31078274
 Correo Electrónico: ximegomez23@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Industrial - La Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito.



PIN de Validación: b22c0aad



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Eduamerica

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) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52268407.

El(la) señor(a) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA 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

b22c0aad

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

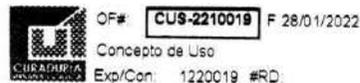


CONCEPTO DE USO
1-22-0019 / PAGINA 1 DE 12

Cajicá, enero 21 de 2021



Señores
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.
Nit. 901.039.225-8
accenorte@accenorte.co



Kr 7 – Km +4.200 (antigua carretera central del Norte – Km 19), 200 metros al norte del peaje de Fusca, Municipio de Chía. Ciudad.

Cordial saludo,

Desde la competencia de la Curaduría Urbana No. 1 del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca, y conforme a su solicitud de uso de suelo, nos permitimos informar que, según la norma vigente en el municipio de Cajicá, Acuerdo 016 de 2014 (PBOT de Cajicá), para el predio objeto de consulta corresponde lo siguiente:

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: LOTE EL RECREO VEREDA RÍO GRANDE	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN No.	176-31078
CEDULA CATASTRAL	251260000000000030034000000000
SOLICITANTE	ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE
ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN	DOCUMENTO NO CONTIENE INFORMACIÓN DE ÁREA.
ÁREA CASTRAL	181.752,17

W

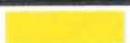
El predio se encuentra, según la cartografía oficial del municipio en:

TIPO DE SUELO	ESTRUCTURA	CATEGORIA	ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL
RURAL	PROTECCIÓN PRODUCCIÓN	RONDA DE RÍO BOGOTÁ AGROPECUARIA TRADICIONAL	ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA RONDA DE RÍO BOGOTÁ 150 METROS
Fuente: Plano CG - 01 CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO	Fuente: Plano CG - 04 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	Fuente: Plano CG - 04 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	Fuente: Plano CG - 02 ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL



Fuente: Consulta catastral IGAC.



RONDA RIO BOGOTÁ (150 metros)	
AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA TRADICIONAL	

Fuente: Plano CG - 01 CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá.



Con relación a las categorías de los usos del suelo, el artículo 71 del Acuerdo 016 de 2014, establece:

Artículo 71. CATEGORÍA DE LOS USOS DEL SUELO. Para los fines de la asignación y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes cuatro categorías de usos, entendiéndose que la asignación de usos se hace respecto de las áreas de actividad en las que ha sido zonificado el suelo urbano.

Uso Principal: Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sustentable.

Uso Compatible: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Usos Condicionados o Restringidos: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes, dadas en este acuerdo.

Usos Prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y, por consiguiente, implica graves riesgos de tipo ecológico y social."

1. USOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

En el artículo 15 del Acuerdo 016 de 2014, se establece la delimitación del perímetro del suelo Rural, definido y contenido en el Plano CR-01 y establece igualmente las

áreas de actividad en el suelo rural y el en el Plano CG-04 Modelo de Ocupación del territorio, se definen las áreas de la estructura ecológica principal y rondas hídricas.

En el artículo 16 del Acuerdo 016 de 2014, se define y delimita el suelo de protección:

(...) **"ARTICULO 16. DELIMITACION DEL SUELO DE PROTECCIÓN.** La delimitación del suelo de protección se encuentra conformado por las zonas de área de reserva forestal y áreas de especial importancia ecosistémica, se encuentra delimitado en el plano CG-02 – Estructura Ecológica Principal, identificada por las siguientes coordenadas:

- a. Área de reserva forestal.
- b. Humedales.
- c. Ronda del río Frío.
- d. Ronda del Río Bogotá. (...)

(...) **Artículo 17. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL.** Las categorías del suelo rural que se constituyen en suelo de protección en los términos del Artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y del Artículo 4 del Decreto 3600 de 2007 y los demás que lo adiciones, sustituyan o modifiquen y sus normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo definido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 son:

CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL (Decreto 3600 de 2007)	
1	Áreas de conservación y protección ambiental Estructura Ecológica Principal (EEP)
1.1	Áreas del sistema nacional de áreas protegidas
1.2	Áreas de reserva Forestal
1.3	Áreas de manejo especial
1.4	Áreas de especial importancia ecosistémica
1.4.1	Nacimientos de aguas
1.4.2	Zonas de recarga de acuíferos
1.4.3	Rondas hidráulicas de los cuerpos de agua
1.4.4	Humedales
2	Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales
3	Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural
4	Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios
5	Áreas de amenaza y riesgo Alto

u/

1.1. USOS ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL.

Los usos establecidos para las áreas en la Estructura Ecológica Principal se encuentran contenidas en el Artículo 110 del Acuerdo 016 de 2014 y la ficha normativa NUG-R-01:

(...) Artículo 110. ASIGNACION DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL. Asígnense los siguientes usos a las diferentes áreas que conforman la estructura ecológica principal

ÁREAS DE PROTECCIÓN RURAL	
ÁREAS PERIFERICAS A CUERPOS DE AGUA, CAUCES DE AGUA, EMBALSES, HUMEDALES Y VALLADOS	
Ficha No. NUG - R - 01	
USOS	
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, conformar la malla ambiental.
Usos Compatibles	Recreación pasiva o contemplativa
Usos Condicionados	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura.
Usos Prohibidos	Todos los demás.

2. USOS DE LAS ÁREAS PRODUCTIVAS RURALES – AGROPECUARIA TRADICIONAL.

Conforme al artículo 128 de "Asignación de usos rurales y rurales suburbanos por áreas de actividad" y la ficha No. NUG – R – 06 del Acuerdo anteriormente mencionado, para el área de actividad objeto del presente informe se definen los siguientes usos:

(...) "Artículo 128. ASIGNACIÓN DE USOS RURALES Y RURALES SUBURBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas en

el Art. 127 y en las que ha sido zonificado el suelo rural y rural suburbano, en el Art. 119, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías definidas en el Capítulo 2, como se indica a continuación:

1. Suelo Rural

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 06
ÁREA AGROPECUARIA TRADICIONAL		
USOS		
Uso Principal	Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector- productor, para promover la malla ambiental.	
Usos Compatibles	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario y trabajadores, establecimiento institucional de tipo rural (Dotacional Tipo I, según el Artículo 125 del presente Acuerdo), granjas avícolas, cunículas y Silvicultura.	
Usos Condicionados	Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreacional, agroindustria.	
Usos Prohibidos	Usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera y los demás.	

2.1. USO PRINCIPAL

"CAPITULO 2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y EL SUELO RURAL SUBURBANO

Artículo 119. USOS AGROPECUARIOS. Son aquellos que implican el aprovechamiento productivo de los suelos, mediante el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, de acuerdo a sus características, los usos agropecuarios pueden clasificarse de la siguiente manera:

1. **Agricultura Tradicional:** Es el conjunto de prácticas de laboreo de la tierra, áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptible a procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica, que implican métodos manuales y uso de tracción animal y/o maquinaria, sólo si es posible localmente. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada, entre otros. Estos usos no requieren licencia de ningún tipo, aunque deben cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico. De manera general la agricultura tradicional es practicada por los miembros de la familia, sin vincular una cantidad significativa de mano de obra externa. El desarrollo de este tipo de usos, aun cuando no tiene la categoría de condicionado, si implica la aplicación de los siguientes lineamientos:
 - a. En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales, se deberán implementar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
 - b. Debido a la pendiente y a otros limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con

WJ

tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles.

c. El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.

d. Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otrassimilares.

Un mínimo del 20% del predio debe dedicarse a uso forestal protector-productor, con el fin de establecer una malla ambiental en todo el Municipio de Cajicá."

2.2. USOS COMPATIBLES

2.2.1. VIVIENDA DEL PROPIETARIO Y TRABAJADORES

Conforme a lo establecido en la ficha NUG – R – 06, el uso Residencial es complementario a la actividad de agropecuaria y de vivienda del propietario: (...) "Vivienda del propietario y trabajadores, (...)". Los usos residenciales se encuentran contenidos en el Artículo 122 – Usos Residenciales:

(...) "Artículo 122. USOS RESIDENCIALES. Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda:

***Vivienda del Propietario:** Es la construida para habitación del propietario de predio rural y rural suburbano, unifamiliar, dotada de manera básica y autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Esta vivienda se asimila a la vivienda campesina que se construye para habitación de la familia que explota una unidad agrícola familiar, o la que se construye en predios formados como resultado de la aplicación de la excepción contemplada en el literal a del artículo 83 de la Ley 1152 de 2007. (...)"*

am
2.2.2. DOTACIONAL TIPO I – (Según el Artículo 125 del acuerdo 016 de 2014):

Conforme a lo establecido en la ficha NUG – R – 06, el uso dotacional es complementario a la actividad de agropecuaria y de vivienda del propietario: (...) "establecimiento institucional de tipo rural (Dotacional Tipo I, según el Artículo 125 del presente Acuerdo), (...)"

"Artículo 125. USOS DOTACIONALES. Corresponden a la prestación de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y religioso, tanto activo como contemplativo, así como a prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos dotacionales se clasifican de la siguiente manera:

Dotacional Grupo I: Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local, que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

- Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.
- Servicios educacionales: jardines infantiles y guarderías públicas y privadas, básica primaria pública." (...)

Mediante la Circular No. 01 de 2017, de la Secretaria de Planeación Municipal de Cajicá, referente a los usos dotacionales en el suelo rural, se permitirán en forma complementaria a los usos definidos en el Artículo 125 del Acuerdo 016 de 2014 -arriba citado-, las siguientes actividades conforme al grupo Dotacional así:

(...) "1. Dotacional I. Pertenecen al uso Institucional o dotacional grupo I, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

- ✓ Culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales, adecuación y conservación de los bienes de interés cultural.
- ✓ Educacionales: jardines infantiles y guarderías públicas y privadas, básica primaria pública.
- ✓ Asistenciales: Destinados a satisfacer las necesidades básicas sociales de la población como son guarderías, puestos de salud, ancianatos, hogares geriátricos,

W

centros para la atención a las personas con condición de discapacidad, centros de desarrollo infantil y similares.

- ✓ Administrativas y de seguridad, tales como inspecciones de policía, comisarías de familia, centros de atención a usuarios de manera integral o especial.
- ✓ Recreativas y Deportivas: Destinados a satisfacer las necesidades básicas en la práctica de ejercicio físico como actividad de recreo u oficio: tales como Canchas múltiples, gimnasios al aire libre, parques infantiles, ecológicos o de recreación pasiva, polideportivos a escala local y centros de desarrollo deportivo y recreativo con servicios complementarios, entre otros.
- ✓ Religiosos y de Culto: Capillas, iglesias, centros de culto."

2.3. USOS CONDICIONADOS

2.3.1. USO CONDICIONADO DE CULTIVOS BAJO INVERNADERO que se encuentran contenidos en el Artículo 119 – Usos Agropecuarios:

"(...) 3. Explotaciones y/ o aprovechamiento bajo invernadero: Es aquella que implica la construcción de estructuras temporales para la generación de condiciones climáticas controladas con el objeto de desarrollar cultivos altamente tecnificados que requieren uso intensivo de mano de obra, sistemas automatizados, mecánicos y/o manuales de fertilización, riego y control de plagas con elevados niveles de utilización de productos químicos. Se caracterizan por generar cantidades significativas de residuos vegetales y desechos tóxicos, por lo cual presentan un alto impacto ambiental y paisajístico. El desarrollo de este tipo de usos requiere el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental en cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán siguientes:

- Área cubierta por invernaderos y usos complementarios : 60%.
- Áreas en barreras perimetrales de aislamientos forestales: 10%.
- Áreas de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo: 30%.

Los cultivos bajo invernaderos con fines de floricultura, aromáticos o similares que únicamente podrán desarrollarse en el área agropecuaria intensiva, de acuerdo al plano CG-04 Modelo de Ocupación del territorio. Para los cultivos existentes y la ampliación de los mismos, a partir de la adopción del presente Acuerdo deberán cumplir con los siguientes requisitos:

un/

NORMAS PARA CULTIVOS BAJO INVERNADERO	
NORMAS GENERALES	CRITERIOS
Ambientales:	Cumplimiento de la Guía ambiental del sector floricultor avalado por la Secretaría de Medio Ambiente o quien haga sus veces
	Presentación de plan de manejo ambiental a la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Cajicá o quien haga sus veces
	Presentar a la Secretaría de Medio Ambiente o quien haga sus veces, la resolución de aprobación y/o solicitud en trámite de permisos ambientales requeridos para realizar su actividad económica ante la CAR o quien haga sus veces
NORMAS PARA CULTIVOS BAJO INVERNADERO	
NORMAS GENERALES	CRITERIOS
Social:	Presentar el respectivo plan de inversión social a la Secretaría Desarrollo Económico o quien haga sus veces.
Área cubierta por invernaderos y usos	Máximo el 60%
Áreas en barreras perimetrales de aislamientos forestales	10% del predio vegetación nativa
Aislamiento contra vías departamentales veredales	30 mts a partir del eje de la vía para los cultivos nuevos a partir de la aprobación del presente acuerdo
Aislamiento contra vías municipales veredales	15 mts a partir del eje de la vía para los cultivos nuevos a partir de la aprobación del presente acuerdo
Aislamiento contra predios colindantes.	30 mts contra el lindero
Aislamientos contra centros poblados	Mínimo 50 mts
Áreas de manejo ambiental y zonas verdes	30% distribuidos de acuerdo a la forma del predio
Número de Pisos de construcciones relacionadas con el cultivo	2 pisos sin superar los 8 mts (Bodegas de Post cosecha y/o áreas administrativas) y requiere licencia de construcción.
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas
Cerramientos	Cercas vivas
A partir de la aprobación del presente Plan y hasta doce (12) meses siguientes a dicha fecha de la aprobación de este acuerdo, todos los cultivos bajo invernadero existentes que estén afectando la zona de ronda de cuerpos de agua, deberán despejar, recuperar y proteger la zona de ronda de acuerdo a las normas estipuladas en el presente acuerdo, de lo cual será responsable la Secretaría de Medio Ambiente o quien haga sus veces.	
Las empresas de cultivos de flores bajo invernadero deberán presentar, en el término de doce (12) meses, a partir de la aprobación de este acuerdo un estudio de caracterización para determinar la posible alteración de la calidad del agua por el uso de agroquímicos, ante la Secretaría de Medio Ambiente y/o la CAR.	
Los cultivos existentes que estén ocupando bajo invernadero más del 60% del área total del predio, entrarán a concertar con la secretaría de medio ambiente o quien haga sus veces la compra de predios en áreas forestal protectora y/o en área de amortiguación de áreas protegidas para permitirles ocupar en invernaderos más del índice de ocupación permitido.	
No se podrá realizar ningún tipo de construcción prefabricada en las áreas de cultivo bajo invernadero.	

u7

2.3.2. USO CONDICIONADO RECREACIONAL, que se encuentran contenidos en el Artículo 75 el Acuerdo 16 de 2014:

"Artículo 75. USOS RECREACIONALES. Corresponden a aquellos dedicados a prestar servicios deportivos o de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo activo o de tipo pasivo.

***1. Recreación Activa.** Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.*

***Recreación pasiva.** Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos y mobiliario propio de las actividades contemplativas."*

2.3.3. USO CONDICIONADO DE AGROINDUSTRIA que se encuentra contenido en el numeral 3º. Del Artículo 121 del Acuerdo 016 de 2014:

(...) Artículo 121. USOS INDUSTRIALES. Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal o distrital en las cuales se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamientos, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos, y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural. Los usos industriales únicamente pueden desarrollarse en el suelo rural suburbano del Municipio de Cajicá, en el polígono delimitado como zona industrial y de acuerdo con las características de la actividad y previa clasificación del impacto generado, se pueden distinguir los siguientes tipos de industria: (...)

(...) 3. Agroindustria. Corresponde a la actividad de transformación de materias primas de origen agropecuario o forestal, en producto terminado. Sus principales características son las siguientes:

a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.

b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.

c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público."

2.4. Las demás actividades que no se encuentran mencionadas anteriormente se encuentran en la categoría de **USO PROHIBIDO** conforme



CONCEPTO DE USO
1-22-0019 / PAGINA 12 DE 12

a lo establecido en la ficha No. Ficha No. NUG – R – 06 del artículo 128 del Acuerdo 016 de 2014 (PBOT).

Notas Generales:

- De conformidad con el Numeral 2. del Artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, la expedición de éste concepto *no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.*
- Este concepto se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual, se recibe bajo el principio constitucional de buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Atentamente,

MARIA J. TERESA RESTREPO BRIGARD

Curadora Urbana No. 1 – Municipio de Cajicá.

Proyectó: Juan Pablo Torres Espinosa – Profesional especializado

Revisó: Tatiana Bello Rodríguez - Profesional especializado

Aprobó: María J. Teresa Restrepo Brigard – Curadora Urbana No. 1 – Cajicá.

CURADURIA URBANA 1 DE CAJICÁ

Calle 3 # 2-50 Local 104 - Centro Empresarial Downtown

☎ 601-8898792 ☎ 3123342825 / 3123345388 📞 3123337809

NORMAS QUE REGULAN EL PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE PARA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.

- Ley 1682 de 2013 [Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad \[LEY 1682 2013\] \(invias.gov.co\)](#)
- Ley 1564 de 2012 [Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad \[LEY 1564 2012\] \(secretariasenado.gov.co\)](#)
- Decreto 738 de 2014 <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1156747>