

	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-034</b>		

ACNB-9018-2020

Chía 03 de septiembre de 2020

Señores

**MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C**

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

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

Chía (Cundinamarca)

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

**ASUNTO:** Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-8865-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-8866-2020** de fecha **11 de agosto de 2020** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-8865-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de un predio **Rural** denominado **LOS ROBLES LOTE 43**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3243-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441649** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-034**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.**”, mediante los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación [mustafahns39@gmail.com](mailto:mustafahns39@gmail.com) - [mmustafal@yahoo.com](mailto:mmustafal@yahoo.com), el día **11 de Agosto de 2020** y con certificado de entregado el día **11 de Agosto de 2020**.

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

#### **AVISO**

La Sociedad ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos por el proyecto, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020, expidió el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-8865-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-8865-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**., “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de un predio **Rural** denominado **LOS ROBLES LOTE 43**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3243-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441649** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-034**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal**”

	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-034</b>		

**de los Andes.**”, se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, Zona de Terreno identificado con la ficha predial **No. ANB-3-034** de fecha 15 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **QUINIENTOS SETENTA Y UNO COMA OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (571,89 m<sup>2</sup>)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+806,36 I** y final **K0+827,19 I**, y cuya área remanente no desarrollable asciende a **CUATROCIENTOS VEINTIOCHO COMA CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (428,43 m<sup>2</sup>)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+806,38 I** y final **K0+827,21 I**. La sumatoria de las áreas descritas, suman la totalidad del predio del asunto, la cual hacen parte de un predio Rural denominado **LOS ROBLES LOTE 43**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3243-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441649** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-034**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

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

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-8866-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-8865-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**

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

**EL 04 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 7:00 AM**

**DESEFIJADO 10 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 5:30 PM**

Cordialmente,

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

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

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-034</b>		

## ACNB-8865-2020

Chía (Cundinamarca), 11 de agosto de 2020

Señores

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

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

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

Chía (Cundinamarca)

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

**Asunto:** Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de un predio **Rural** denominado **LOS ROBLES LOTE 43**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-3243-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441649** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-034**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

Respetados señores:

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

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

Que mediante, el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 3 - Troncal de los Andes**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de la sociedad

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>	 Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-034</b>	

**ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar el predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-3-034**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **QUINIENTOS SETENTA Y UNO COMA OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (571,89 m<sup>2</sup>)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+806,36 I** y final **K0+827,19 I**, y cuya área remanente no desarrollable asciende a **CUATROCIENTOS VEINTIOCHO COMA CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (428,43 m<sup>2</sup>)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+806,38 I** y final **K0+827,21 I**. La sumatoria de las áreas descritas, suman la totalidad del predio del asunto, la cual hacen parte de un predio Rural denominado **LOS ROBLES LOTE 43**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3243-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441649** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-034**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

### PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRESCIENTOS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 300.096.000) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. TRONCAL DE LOS ANDES PREDIO No. ANB-3-034 2020 CPR-010**, de fecha **29 de julio de 2020**.

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	ha	0,057189	\$ 3.000.000.000	\$ 171.567.000
Área terreno remanente no desarrollable	ha	0,042843	\$ 3.000.000.000	\$ 128.529.000
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 300.096.000</b>

**SON: TRESCIENTOS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.**

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

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-034</b>		

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

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON SESENTA CENTAVOS (\$5.528.252,60) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS (\$4.181.326,85) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
<b>AVALÚO TOTAL</b>	<b>\$300.096.000</b>
<b>NOTARIADO</b>	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24, Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
<b>ÍTEM</b>	<b>VALOR</b>
Porcentaje	<b>100%</b>
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 01299 de febrero de 2020)	\$36.000,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$900.288,00
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 01299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$264.534,72
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 01299 de Febrero 2020). Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente. Se determina conforme a lo reportado por cada notaría a la Supernotariado.	\$14.000,00
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$1.670.822,72</b>
<b>REGISTRO</b> (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)	
<b>ÍTEM</b>	<b>VALOR</b>
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$ 877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$ 933.298,56
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 1.500.480,00
<b>SUBTOTAL REGISTRO</b>	<b>\$ 2.461.278,56</b>
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019)	\$ 49.225,57
<b>TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA</b>	<b>\$ 4.181.326,85</b>

ii). El 25% del costo de Impuesto Predial, el cual se estima en DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$246.925,75) MONEDA CORRIENTE.

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>		Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-034</b>		

2. IMPUESTO PREDIAL			
CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 987.703,00	25%	\$ 246.925,75
<b>TOTAL IMPUESTO PREDIAL</b>			<b>\$ 246.925,75</b>

**iii).** El costo de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se estima en UN MILLÓN CIEN MIL PESOS (\$1.100.000) MONEDA CORRIENTE.

3. COSTO REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	\$ 1.100.000,00
---	-----------------

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

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

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

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **15 de julio de 2020**, el propietario del predio que se requiere es **MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C.** identificada con **NIT. 830.112.039-9.**

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

	<b>OFERTA FORMAL DE COMPRA</b>	 Agencia Nacional de Infraestructura
	<b>PREDIO ANB-3-034</b>	

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO  
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR  
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS  
Fecha: 2020.09.03 15:19:27  
-05'00'

**ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS**

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

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

Proyectó: Reiner Esneider Echavarría Bastidas – Coordinador

Revisó y aprobó: Carmen Álvarez – Directora Jurídica

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

Copia: Archivo







Agencia Nacional de Infraestructura



**AcceNorte**

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

Contrato No. 001 de 10 de enero de 2017

PREDIO No.

**ANB-3-034**

**ÁREA REQUERIDA**

ÁREA 0 Ha 0571,89 m<sup>2</sup>

**ABSCISAS**

INICIAL K0+806,36 l  
FINAL K0+827,19 l

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	20,84 m	MISMO PROPIETARIO (AREA REMANENTE) (P1-P6)
SUR	20,84 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. Y OTROS ( ANB-3-025) (P8-P11)
ORIENTE	27,30 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-033) (P6-P8)
OCCIDENTE	27,55 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-035) (P11-P1)

**ÁREA REMANENTE**

ÁREA 0 Ha 0428,43 m<sup>2</sup>

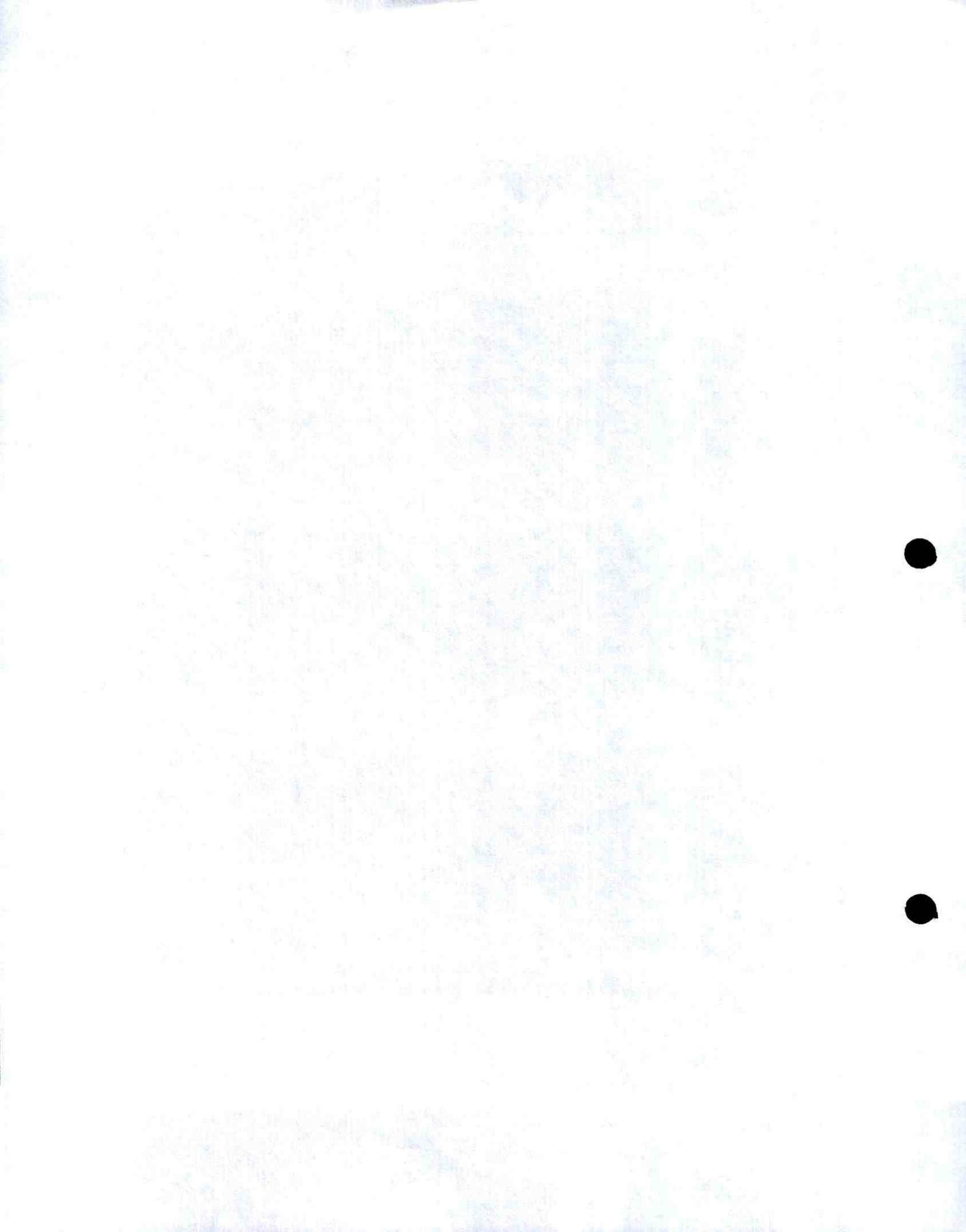
**ABSCISAS**

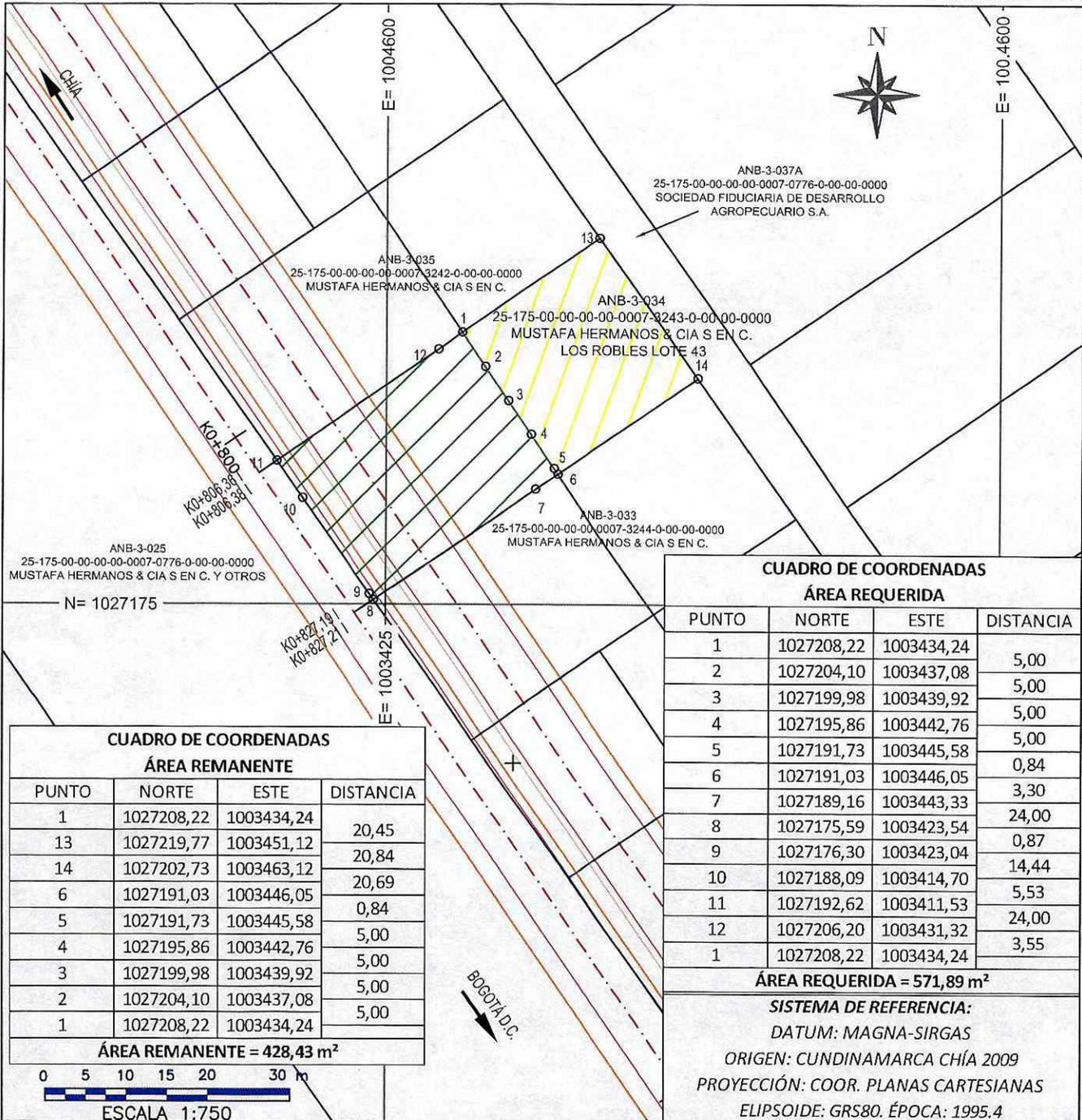
INICIAL K0+806,38 l  
FINAL K0+827,21 l

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	20,84 m	SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPUECUARIO S.A. (ANB-3-037A) (P13-P14)
SUR	20,84 m	MISMO PROPIETARIO (AREA REQUERIDA) (P6-P1)
ORIENTE	20,69 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-033) (P14-P6)
OCCIDENTE	20,45 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-035) (P1-P13)

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature*





PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027208,22	1003434,24	5,00
2	1027204,10	1003437,08	
3	1027199,98	1003439,92	5,00
4	1027195,86	1003442,76	5,00
5	1027191,73	1003445,58	5,00
6	1027191,03	1003446,05	0,84
7	1027189,16	1003443,33	3,30
8	1027175,59	1003423,54	24,00
9	1027176,30	1003423,04	0,87
10	1027188,09	1003414,70	14,44
11	1027192,62	1003411,53	5,53
12	1027206,20	1003431,32	24,00
1	1027208,22	1003434,24	3,55

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027208,22	1003434,24	20,45
13	1027219,77	1003451,12	
14	1027202,73	1003463,12	20,84
6	1027191,03	1003446,05	20,69
5	1027191,73	1003445,58	0,84
4	1027195,86	1003442,76	5,00
3	1027199,98	1003439,92	5,00
2	1027204,10	1003437,08	5,00
1	1027208,22	1003434,24	5,00

ÁREA REMANENTE = 428,43 m<sup>2</sup>

0 5 10 15 20 30 m

ESCALA 1:750

ÁREA REQUERIDA = 571,89 m<sup>2</sup>

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

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

REVISIÓN No.  
 0



DISEÑO Y CALCULO:  
 JULIAN ANDRES NIÑO LADINO  
 M.P. 25222-294333 CND

PROPIETARIO:  
 MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C.

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

ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
0 Ha 1000,32 m <sup>2</sup>	0 Ha 571,89 m <sup>2</sup>	0 Ha 428,43 m <sup>2</sup>	0 Ha 0,00 m <sup>2</sup>	00,00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
 2020-07-15

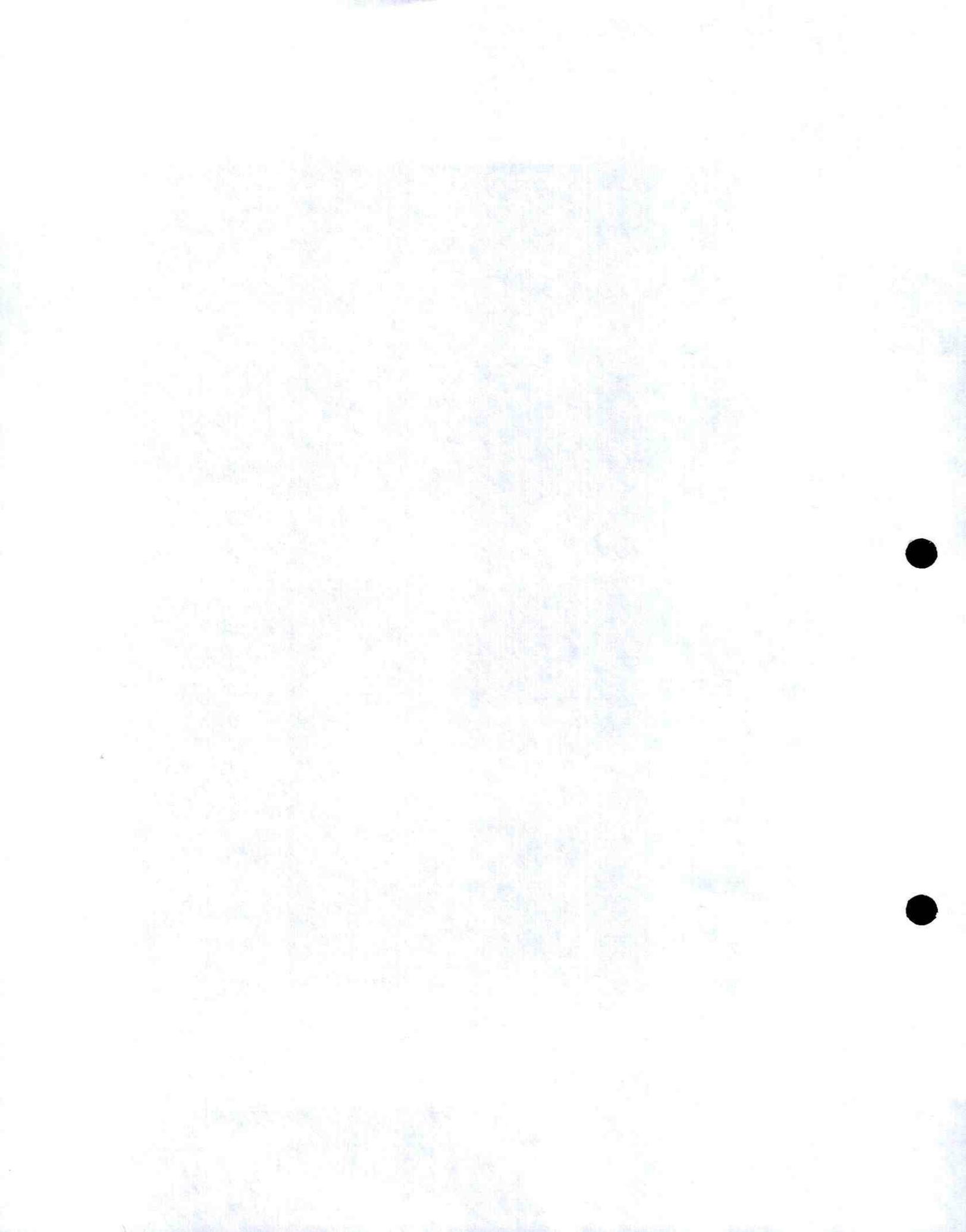
ESCALA:  
 1:750

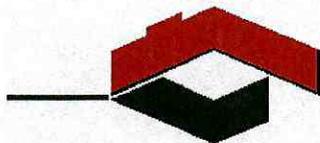
UNIDAD FUNCIONAL:  
 3

SECTOR:  
 TRONCAL DE LOS ANDES

NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
 25-175-00-00-00-0007-3243-0-00-00-0000

FICHA GRÁFICA No.  
 ANB-3-034





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**

<b>PREDIO No.</b>	<b>ANB-3-034</b>	<b>2020</b>	<b>CPR-010</b>
-------------------	------------------	-------------	----------------

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

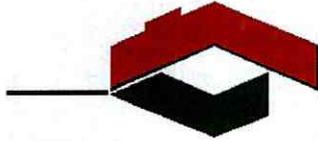
**INFORMACIÓN BÁSICA**

Propietario : Mustafá Hermanos & Cía. S. en C., NIT 830.112.039-9  
Dirección : Lote 43 Conjunto Residencial Los Robles  
Abscisas área requerida : Abscisa inicial: K0+806,36 I Abscisa final: K0+827,19 I  
Matrícula Inmobiliaria : 50N-20441649  
Fecha Visita : Julio 23 de 2020  
Elaborado por : GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ - RAA AVAL-20323383 - R.N.A. N°553  
: BERNARDO BONILLA PARRA - RAA AVAL-3011588 - M.P.414 - R.N.A. N°624

**PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN**

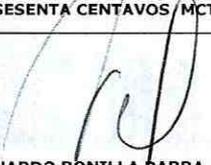
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver artículo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C-1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.)

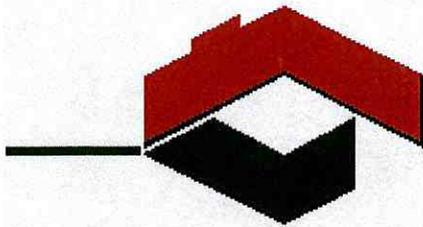
<b>1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.</b>	
<b>AVALÚO TOTAL</b>	<b>\$300.096,000</b>
<b>NOTARIADO</b> Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
<b>ÍTEM</b>	<b>VALOR</b>
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 01299 de febrero de 2020)	\$36.000,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$900.288,00
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 01299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$264.534,72
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 01299 de Febrero 2020). Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente. Se determina conforme a lo reportado por cada notaría a la Supernotariado.	\$14.000,00
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$1.670.822,72</b>
<b>REGISTRO</b> (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)	
<b>ÍTEM</b>	<b>VALOR</b>
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$ 877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$ 933.298,56
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 1.500.480,00
<b>SUBTOTAL REGISTRO</b>	<b>\$ 2.461.278,56</b>
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019)	\$ 49.225,57
<b>TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA</b>	<b>\$ 4.181.326,85</b>



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-3-034	2020	CPR-010
<b>OBSERVACIONES:</b>			
a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 1299 del 11 de febrero de 2020, y la Resolución N°6610 de mayo 27 de 2019, modificada por la Resolución N°6713 de mayo 28 de 2019 y la Circular N°3821 de 2019, expedidas por SNR. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$49.200,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$57.900,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$65.800,00.			
c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI-.			
d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.			
f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.			
h. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
<b>2. IMPUESTO PREDIAL</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>	<b>PROPORCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
Impuesto Predial a cargo	\$ 987.703,00	25%	\$ 246.925,75
<b>TOTAL IMPUESTO PREDIAL</b>			<b>\$ 246.925,75</b>
<b>OBSERVACIONES:</b>			
a. Corresponde al valor del impuesto predial para el año gravable 2020, sin incluir sanciones, ajustes, descuentos por pronto pago ni intereses de mora.			
b. El valor incluido fue tomado de la copia del formulario de Impuesto Predial y Complementarios enviado por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., a la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria.			
c. Este concepto se reconocerá para la adquisición total del predio a partir de la fecha en que el propietario realice la entrega real y material del inmueble a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, de forma proporcional de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N°0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento.			
<b>3. COSTO REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>			<b>\$ 1.100.000,00</b>
<b>OBSERVACIONES:</b>			
a. El costo de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, es el estimado para cada una de las unidades privadas.			
<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>			<b>\$ 5.528.252,60</b>
<b>SON: CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON SESENTA CENTAVOS MCTE.</b>			
 <b>GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ</b> Presidente Registro Abierto de Avaluadores AVAL-20323383 Registro Nacional de Avaluadores No.533		 <b>BERNARDO BONILLA PARRA</b> Director Proyecto Economista M.P.414 Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588 Registro Nacional de Avaluadores No.624	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

**CPR-010**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

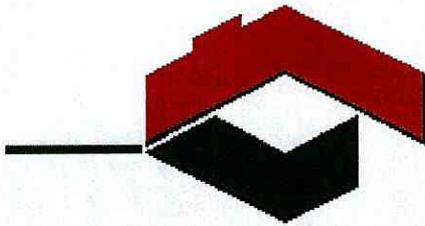
- 1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S.  
1.2 Tipo del inmueble : Lote rural sometido a RPH  
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

**1.3.1 Propósito del avalúo :**

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

**1.4 Marco normativo**

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



# Cámara de la Propiedad Raíz

## Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

**CPR-010**

■ Resolución 316 de 2015 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

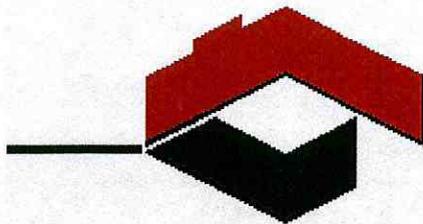
■ Demás reglamentación concordante.

1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	Chía
1.7 Vereda o corregimiento	:	La Balsa
1.8 Dirección del inmueble	:	Lote 43 Conjunto Residencial Los Robles
1.9 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K0+806,36 I Abscisa final: K0+827,19 I
1.10 Uso actual del inmueble	:	Lote sin desarrollar
1.11 Uso por norma	:	ZVC: Uso principal: vivienda campestre; Usos compatibles: Comercio Clase I, Institucional Clases I y II; Usos prohibidos: Comercio Clases II y III, Industrial Clases II y III, Institucional III.
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral: 00-00-00-00-0007-3243-0-00-00-0000 Área terreno: 0 Ha 1000 m <sup>2</sup> Área construida: 0.0 m <sup>2</sup>
1.13 Fecha de visita al predio	:	Julio 23 de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo	:	Julio 29 de 2020
1.15 Vigencia del avalúo	:	Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.16 Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
1.17 Profesional evaluador	:	LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 025 RAA AVAL-79368576

## **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

- Certificado de tradición y libertad 50N-20441649 impreso el 24 de julio de 2020.
- Escritura pública Núm. 1999 del 13 de septiembre de 2004, Notaría 61 del Círculo de Bogotá; Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Los Robles P.H.
- Certificación de uso de suelo y norma de usos D.O.T.P 0618-2020 del 3 de julio de 2020 de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
- Estudio de títulos del 15 de julio de 2020.
- Ficha predial con fecha de elaboración del 15 de julio de 2020.
- Plano predial con fecha de elaboración del 15 de julio de 2020.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

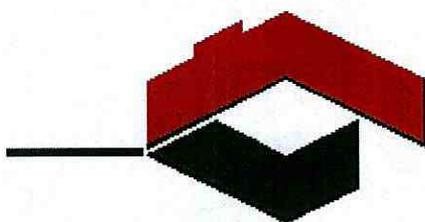
**CPR-010**

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1 Propietarios : Mustafá Hermanos & Cía. S. en C., NIT 830.112.039-9
- 3.2 Título de adquisición : Escritura pública No. 3068 del 26 de agosto de 2010, otorgada en la Notaría 42 de Bogotá D.C.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N-20441649
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante. El predio se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal y no tiene servidumbres.
- 3.5 Norma de uso de suelo : Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".

**4. INFORMACIÓN DEL SECTOR**

- 4.1 Delimitación del sector : La vereda La Balsa colinda por el norte, con el casco urbano de Chía; por el oriente, con las veredas Samaria y Fusca; por el noroccidente, con la vereda Cerca de Piedra y el municipio de Cota; y por el sur con el río Bogotá.
- 4.2 Actividad predominante : La actividad económica se centra en comercio de variado tipo de mediano a alto impacto, encontrándose por su parte restaurantes de buenas especificaciones constructivas, estaciones de servicio, gimnasios, panaderías; en la zona más interna del sector se encuentra vivienda, agrupada en conjunto cerrado principalmente.
- 4.3 Topografía : Presenta una topografía entre plana y ligeramente ondulada, con pendientes entre el 0 % y el 7 %.
- 4.4 Características climáticas : Chía se encuentra a 2.562 m.s.n.m., tiene una temperatura promedio de 14° C y una precipitación anual entre 500 y 1000 mm.
- 4.5 Condiciones agrológicas : De acuerdo con la clasificación del IGAC, la capacidad agrológica es Clase IV (IVhs-1).
- 4.6 Servicios públicos : Se evidencia que el sector cuenta con alumbrado público, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
- 4.7 Servicios comunales : No se evidenciaron servicios comunales en el sector.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

**CPR-010**

- 4.8 Vías de acceso y transporte : El predio cuenta con las siguientes vías de acceso: Autopista Norte (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida). Vía que conduce a Chía (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida). Avenida Pradilla o Diagonal 13 (pavimentada, de doble calzada, con separador central, bien mantenida). Vía variante que conduce a Cota o Carrera 1 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Calle 2 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Vía conocida con el nombre de Jardines de Chía (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Calle 1 A (pavimentada, de doble vía, mal mantenida). El sector cuenta con transporte público cercano.
- 4.9 Nivel socioeconómico : Sobre la colindancia de la vía existente, se presentan actividades mixtas, estas desarrollan explotaciones agropecuarias y forestales manejadas generalmente por los propietarios de las fincas, adicionalmente se evidencia un corredor de servicios y comercio, en su mayoría restaurantes. El nivel socioeconómico del sector se considera alto.
- 4.10 Situación de orden público : En el momento de la visita técnica de inspección no se evidenciaron problemas de inseguridad o alteración del orden público.
- 4.11 Perspectivas de valorización : Se evidencia que el sector podría tener una valorización favorable a mediano plazo.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

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

Clase de suelo: Rural

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

**5.1 Usos permitidos**

Uso principal: Vivienda campestre.

Usos compatibles: Comercio Clase I, Institucional Clases I y II.

Usos prohibidos: Comercio Clases II y III, Industrial Clases II y III, Institucional III.

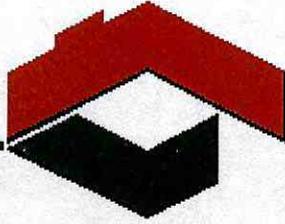
**5.2 Edificabilidad**

Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea.

Área mínima de lote: 1,000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 20 metros.

Tipo de construcción: Unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 m<sup>2</sup> por habitante.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No. ANB-3-034 2020 CPR-010**

Vivienda:	16,5 m2 por habitante, 4 habitantes por vivienda.
Comercio:	15 m2 por cada 100 m2 de construcción.
Institucional:	15 m2 por cada 100 m2 de construcción.
Cesiones tipo A:	El 50 % de cesión total deberá ser en el sitio, y el 50 % se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario.
Índice de ocupación:	El 30 %.
Altura y número de pisos:	2 pisos.
Aislamiento:	Anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3-V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.
Cerramientos laterales y posteriores:	2,50 metros de alto y transparencia del 50 %, anterior y transparencia del 80 %.
Parqueos:	2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior del lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.
Cargue y descarga:	Se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.
5.3 Afectaciones:	No tiene.

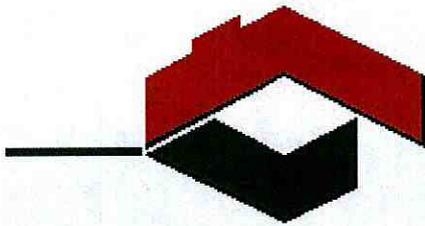
PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



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

Observaciones: No hay

*[Handwritten signature]*



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

**CPR-010**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

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

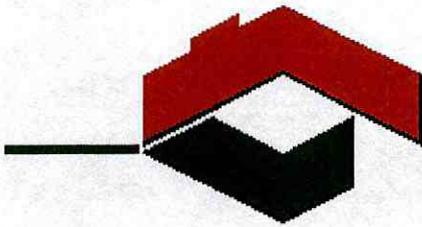
Se toma la Autopista Norte en dirección Tunja (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida) hasta el punto denominado La Caro; luego se toma a la izquierda por la vía que conduce a Chía (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida), se sigue por esta hasta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

El predio materia de avalúo corresponde a un lote rural, sin desarrollar, sometido a régimen de propiedad horizontal, que forma parte del conjunto residencial Los Robles, el cual consta de 155 unidades privadas para uso residencial, con un área privada total de 179,866,67 m<sup>2</sup> y un área común de 15,773,91 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con la información extraída del reglamento de propiedad horizontal, la Corporación Club San Jacinto otorgó una servidumbre de paso en favor de los copropietarios, por las vías internas del club.

6.2 Áreas del terreno		
6.2.1 Área total del predio	:	0,100032 ha
6.2.2 Área requerida	:	0,057189 ha
6.2.3 Área remanente	:	0,042843 ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,100032 ha
6.2.5 Área sobrante	:	0,000000 ha

Fuente: Ficha Predial ANB-3-034.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

**CPR-010**

6.3 Linderos

6.3 Linderos (área requerida)

: Norte:

En 20,84 m., con mismo propietario (Area remanente) (P1-P6).

Sur:

En 20,84 m., con Mustafá Hermanos & Cia S. en C. y otros (ANB-3-025) (P8-P11).

Oriente:

En 27,30 m., con Mustafá Hermanos & Cía. S. en C. (ANB-3-033) (P6-P8).

Occidente:

En 27,55 m., con Mustafá Hermanos & Cía. S. en C. (ANB-3-035) (P11-P1).

6.3 Linderos (área remanente no desarrollable)

: Norte:

En 20,84 m., con Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. (ANB-3-037A) (P13-P14).

Sur:

En 20,84 m., con mismo propietario (Area requerida) (P6-P1)

Oriente:

En 20,69 m., con Mustafá Hermanos & Cía. S. en C. (ANB-3-033) (P14-P6).

Occidente:

En 20,45m., con Mustafá Hermanos & Cía. S. en C. (ANB-3-035) (P1-P13).

Fuente: Ficha Predial ANB-3-034.

6.4 Vías de acceso al predio

:

El principal acceso desde Bogotá es por la Autopista Norte, se toma la vía de acceso a Chía, luego la Avenida Pradilla hasta la variante que conduce a Cota (Carrera 1), se toma la vía de acceso a la vereda la Balsa, se voltea hacia el oriente por la Calle 1 A, vía que pasa cerca del lote.

6.5 Servicios públicos

:

Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede evidenciar, no se observan conexiones a servicios públicos.

6.6 Unidad fisiográfica

:

El predio solo tiene una unidad fisiográfica representada por pastos naturales.

6.7 Frente sobre vías

:

No tiene.

6.8 Clima

:

Frío, temperatura promedio 14° C.

6.9 Recursos hídricos sobre la zona requerida

:

El sector tiene el recurso hídrico del río Bogotá mediante bombeo.

6.10 Sistema de riego

:

Información no suministrada

6.11 Actividad económica del predio

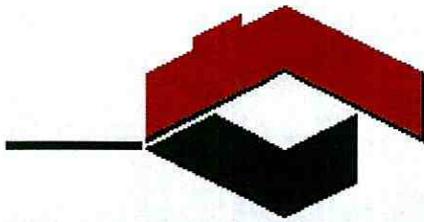
:

Residencial

6.12 Topografía de la zona requerida

:

Entre plana y ligeramente ondulada (pendientes entre 0 % y el 7 %)



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

**CPR-010**

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

- 7.1 Áreas construidas : Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede evidenciar, no se observan construcciones.
- 7.2 Características constructivas : Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede evidenciar, no se observan construcciones.
- 7.3 Construcciones anexas : Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede evidenciar, no se observan construcciones.
- 7.4 Cultivos, especies : Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede evidenciar, no se observan cultivos o especies.

**8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS**

Para adoptar el valor de mercado del predio se empleó el método Comparativo de Mercado para el terreno, teniendo en cuenta el uso actual de los predios con similares características.

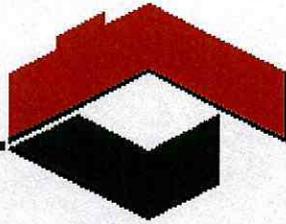
**8.1 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO**

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

**9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de terrenos localizados en la vereda La Balsa, dentro de conjunto cerrado sometido a régimen de propiedad horizontal; se encontraron cuatro ofertas de lotes sin desarrollar, todos dentro del conjunto residencial San Jacinto, tres de ellos ubicados en la zona del conjunto actualmente consolidada y el otro ubicado dentro del subconjunto Los Robles, del mismo conjunto residencial. Los cuatro terrenos tienen áreas similares, entre 0,124833 Ha y 0,177000 Ha; las normas urbanísticas para los cuatro lotes son las mismas, teniendo en cuenta que los cuatro predios se encuentran localizados en la Zona de Vivienda Campestre (ZVC).

Las ofertas fueron depuradas de acuerdo con una posible negociación, a la oferta 1 se le descontó un 3 % teniendo en cuenta que el vendedor es Central de Inversiones S.A. y ellos manifestaron que el máximo descuento sería ese; a las demás se les descontó un 5 %.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

**CPR-010**

En el estudio de mercado se encontró que la media aritmética es de \$3.839.527.857,56 la hectárea, con una desviación estándar de \$275.289.196,18 y un coeficiente de variación de 7,17 %, un límite inferior de 3.564.238.661,38 la hectárea y un límite superior de \$4.114.817.053,74 la hectárea. Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación resultante está por debajo de 7,50 %, se considera que la muestra es válida (Resolución 620 del IGAC).

Teniendo en cuenta que tres de los lotes (ofertas 2, 3 y 4) hacen parte de la etapa de San Jacinto que ya se encuentra en pleno funcionamiento y tiene completas las obras de urbanismo, y el otro (oferta 1) corresponde a un lote que aunque no tiene el mismo avance de obras de urbanismo que las ofertas citadas, tiene las obras de urbanismo mucho más avanzadas que el predio materia de avalúo, se adoptó como valor base para el cálculo del avalúo el correspondiente al límite inferior arrojado por el estudio de mercado, que redondeado es de \$3.564.000.000 la hectárea, posteriormente, a este valor se le descontaron \$564.000.000, valor estimado de las obras de urbanismo que le faltarían al predio materia de avalúo para poder ser desarrollado.

**10. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO**

10.1 Análisis de los datos obtenidos:

Media Aritmética Lote	\$	3.839.527.857,56
Desviación Estándar	\$	275.289.196,18
Coeficiente de Desviación		7,17%
Límite Superior	\$	4.114.817.053,74
Límite Inferior	\$	3.564.238.661,38
Valor adoptado	\$	3.564.000.000,00
Valor de urbanismo a descontar	\$	564.000.000,00
<b>Valor adoptado final</b>	<b>\$</b>	<b>3.000.000.000,00</b>

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS: No hay**

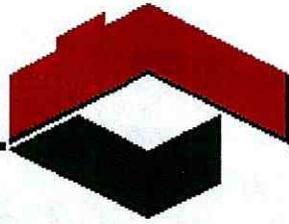
**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES: No hay**

**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

**PREDIO No.**

**ANB-3-034**

**2020**

**CPR-010**

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

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	ha	0,057189	\$ 3.000.000.000	\$ 171.567.000
Área terreno remanente no desarrollable	ha	0,042843	\$ 3.000.000.000	\$ 128.529.000
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 300.096.000</b>

**SON: TRESCIENTOS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.**

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

Como evidencia de la visita, se adjuntan: 2 fotografías.

Estudio de mercado de terreno y soportes.

Certificado de Uso del suelo.

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

**GLORIA Y. BONILLA CHÁVEZ  
PRESIDENTE  
RAMA AVAL-20323383  
RENA No. 553**

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

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

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

TRONCAL DE LOS ANDES

ANEXO 1 - RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

No. ORDEN	LINK	TIPO DE INMUEBLE	MUNICIPIO	VEREDA	LOCALIZACIÓN	PH	USO ACTUAL	AREA H#	VALOR VENTA	N. DE NEGOCIACIÓN	VALOR m2 DEPURADO	VALOR H#	CONTACTO	FOTOGRAFÍA DE ABIERTA	FUENTE
1	<a href="https://www.cisa.gov.co/PORTAL/CISA/inmuebles-y-muebles/venta-de-inmuebles/detalle-del-inmueble?fidp=1897&amp;owner=cisa&amp;dsseep=0">https://www.cisa.gov.co/PORTAL/CISA/inmuebles-y-muebles/venta-de-inmuebles/detalle-del-inmueble?fidp=1897&amp;owner=cisa&amp;dsseep=0</a>	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	Si	Lote sin desarrollar	0,124833	444.732.931	3%	431.390.943	3.455.744.419	Daniel Valderama 5460400 5460480		cisa.gov.co
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-2578608.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-2578608.aspx</a>	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	Si	Lote sin desarrollar	0,171600	700.000.000	5%	665.000.000	3.875.291.375	Inmobiliaria Fajardo Infantino 3118562777 6128232 2135363		fincaraiz.com.co
3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/san_jacinto-det-4953016.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/san_jacinto-det-4953016.aspx</a>	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	Si	Lote sin desarrollar	0,177000	730.000.000	5%	693.500.000	3.918.079.096	A3 Arquitectos Asociados SAS 3163033311 3023789032		fincaraiz.com.co
4	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-5430910.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-5430910.aspx</a>	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	Si	Lote sin desarrollar	0,173400	750.000.000	5%	712.500.000	4.108.996.540	Carizosa Hermanos Ltda. Juan Rodriguez 3112236978		fincaraiz.com.co

Media Aritmética Lote	\$ 3.838.527.857,56
Desviación Estándar	\$ 275.289.196,18
Coefficiente de Desviación	7,17%
Límite Superior	\$ 4.114.817.053,74
Límite Inferior	\$ 3.564.238.661,38
Valor adoptado	\$ 3.364.000.000,00
Valor de urbanismo a descontar	\$ 564.000.000,00
Valor adoptado final	\$ 3.000.000.000,00

*La Balsa*

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ  
 PRESIDENTA  
 RAA-AVAL-2032383

*Luis Fernando Maguin Hennessey*  
 LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY  
 AVALUADOR PROFESIONAL CFR No. 025  
 RAA-AVAL-79388576

*[Handwritten signature]*

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

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FUENTE	%	OBSERVACIONES
<b>PRELIMINARES</b>					Construdata 189 Pág. Núm.	17,74%	Cotización
Topografía	m2	30.000,00	300,00	9.000.000			
Localización y replanteo con equipo	m2	30.000,00	4.157,00	124.710.000	254		
Cerramiento en malla verde H=2,00 m	m	1.385,64	19.419,00	26.907.756	254		
Descapote a máquina	m2	26.378,00	4.776,00	125.981.328	261		
Estudios, diseños e interventoría	Global	1,00	0,10	301.218.796			10% de los costos de la obra.
<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>							
<b>ACUEDUCTO</b>						7,15%	
Red matriz tubería PVC unión mecánica 4" RDE 26	m	692,00	231.265,00	160.035.380			
Red principal PVC P 3/4	m	580,00	132.514,50	76.858.410			
<b>ALCANTARILLADO</b>						4,36%	
Pozo de inspección D=1,50 MH>3,50	Un	6,00	3.984.666	23.907.996	257		
Tubería PVC alcantarillado 12" red matriz	m	346,00	84.748	29.322.808	258		
Tubería 6" acometida domiciliaria	m	648,00	53.324	34.553.952	249		
Tubería 8" sumideros	m	400,00	54.170	21.668.000	258		
Relleno con material de excavación	m3	885,76	13.481	11.940.931	256		
Relleno tipo 4 subbase granular SBG-200	m3	62,28	98.054	6.106.803	256		
Excavación manual, ancho 0,60 m, profundidad 1 m	m3	885,76	19.106	16.923.331	169		
<b>PLUVIAL</b>						3,68%	
Pozo de inspección D=1,50 MH>3,50	Un	6,00	3.984.666	23.907.996	257		
Sumidero prefabricado SL-100	Un	16,00	1.495.339	23.925.424	257		
Tubería PVC alcantarillado 12" (315 mm) red matriz	m	346,00	84.748	29.322.808	258		
Relleno con material de excavación	m3	1.133,77	13.481	15.284.391	256		
Relleno tipo 4 subbase granular SBG-200	m3	79,72	98.054	7.816.708	256		
Excavación manual, ancho 0,60 m, profundidad 1 m	m3	1.133,77	19.106	21.661.863	169		
<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>						3,67%	
Postes de concreto h=12 m. (inc. atraque y cámara)	Un	14,00	947.174	13.260.436	232		
Postes de concreto h=10 m. (inc. atraque y cámara)	Un	10,00	815.976	8.159.760	232		
Cable de cobre desnudo AWG N° 1/0 200887	m	692,00	38.694	26.776.248	228		
Estructuras	Un	20,00	907.712	18.154.240			<a href="http://www.construdata.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/Redes%20el%C3%A9ctricas%20QV%20telef%C3%B3nicas%20construdata166.pdf">http://www.construdata.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/Redes%20el%C3%A9ctricas%20QV%20telef%C3%B3nicas%20construdata166.pdf</a>
Puesta a tierra	Un	14,00	1.733.378	24.267.292	232		
Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 W	Un	14,00	384.082	5.377.148	125		
Transformador 75 KVA-estructura	Un	1,00	10.053.716	10.053.716	236		
Alambre antifraude 2/0	Un	1.038,00	14.900	15.466.200			<a href="https://www.homecenter.com.co/product/154521/Acometida-Antifraude-1m-care-2x8+8-awg-600v">https://www.homecenter.com.co/product/154521/Acometida-Antifraude-1m-care-2x8+8-awg-600v</a>
<b>INSTALACIONES TELEFÓNICAS</b>						12,03%	
Postes de concreto	Un	20,00	561.304	11.226.080	236		
Cable telefónico aéreo, incluye equipo de tendido y MO.	Un	1.038,00	87.201	90.514.638	236		
Tendido cable aéreo	Un	1.038,00	87.201	90.514.638	236		
Cámara telefónica	Un	8,00	4.310.083	34.480.664	237		
Caja de inspección	Un	20,00	1.108.840	22.176.800	237		
Ducto ETB	Un	519,00	268.589	139.387.691	237		
Interconexión strip	Un	1,00	108.318	108.318	237		
Strip telefónico	Un	1,00	347.968	347.968	236		
Acometida suspendida 3"	Un	138,00	70.556	9.736.728	236		

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

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FUENTE	%	OBSERVACIONES
<b>INSTALACIONES DE GAS NATURAL</b>							
Red domiciliaria-espina de pescado	Un	14,00	736.000	10.304.000	216	0,89%	http://www.colombia.generator-deprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Gas/Conducciones/Tuberia_para_instalacion_comun_de_gas.html
Tendido Red Principal	m	450,00	42.550	19.147.500			
<b>VIAS</b>							
<b>URB PRIMARIO</b>							
Afirmado malla vial local (base y subbase)	m2	1.304,00	92.697,60	120.877.670	263	4,72%	Base granular espesor 40 cm + subbase espesor 60 cm para 1 m2
Excavación a máquina	m3	1.082,32	32.701	35.392.946	261		
<b>URB TOT</b>							
Vía V3 a V4 en asfalto	m2	1.304,00	645.036,00	841.126.944	71	25,39%	Valor V3/ml = \$4.515,262 Ancho=7,00 m; Valor m2 = \$645,036
Calzada V3 a V8 en asfalto	m2	875,00	645.036,00	564.406.500	71	17,03%	
Calzada V3 a V8 en concreto	m2	1.014,00	82.029	83.177.406	258	2,51%	
Andenes 1,50	m2	676,00	41.273	27.900.548	259	0,84%	
Sardinel o bordillo fundido in situ	m					100,00%	
<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>				<b>\$ 3.313.406.760,28</b>			
<b>AIU (12 %)</b>				<b>\$ 397.608.811,23</b>			
<b>COSTO FINAL DEL PROYECTO</b>				<b>\$ 3.711.015.571,52</b>			
<b>COSTO DE URBANISMO (\$/m2) ÁREA LOTE</b>				<b>\$ 123.700,52</b>			

DESCRIPCIÓN	%	ÍTEM	VR-UNIT (\$/m2) 2020	ÍTEM	VR-UNIT (\$/m2)
Preliminares	17,74%		\$ 21.945		14.264,38
Instalaciones hidrosanitarias					0%
Acueducto	7,15%		\$ 8.844		3.537,61
Alcantarillado	4,36%		\$ 5.392		3.774,28
Pluvial	3,68%		\$ 4.552		3.186,15
Instalaciones eléctricas	3,67%		\$ 4.537		907,31
Instalaciones telefónicas	12,03%		\$ 14.877		0%
Instalaciones de gas natural	0,89%		\$ 1.100		0%
<b>VIAS</b>					
Urb. primario-afirmado y excavación a máquina	4,72%		\$ 5.834		3.733,83
Vía V3 a V4 en asfalto	25,39%		\$ 31.402		21.981,45
Calzada V3 a V8 en asfalto	17,03%		\$ 21.071		14.749,82
Andenes	2,51%		\$ 3.105		869,48
Sardinies	0,84%		\$ 1.042		291,65
<b>VR-UNIT (\$/m2)</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 123.701</b>	<b>\$ 123.701</b>	<b>54,40%</b>	<b>\$ 67.296</b>
<b>URBANISMO FALTANTE</b>					<b>\$ 56.400</b>

*Gloria Y. Bonilla Chauvez*

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

*Luis Fernando M. Guin Hennessey*

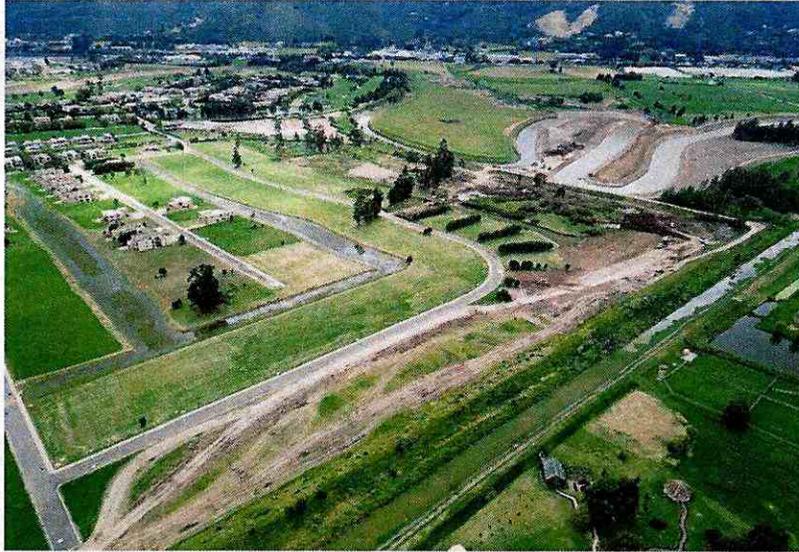
**LUIS FERNANDO M. GUIN HENNESSEY  
AVALUADOR PROFESIONAL CPR No. 025  
RAA AVAL-10368576**

*[Handwritten signature]*

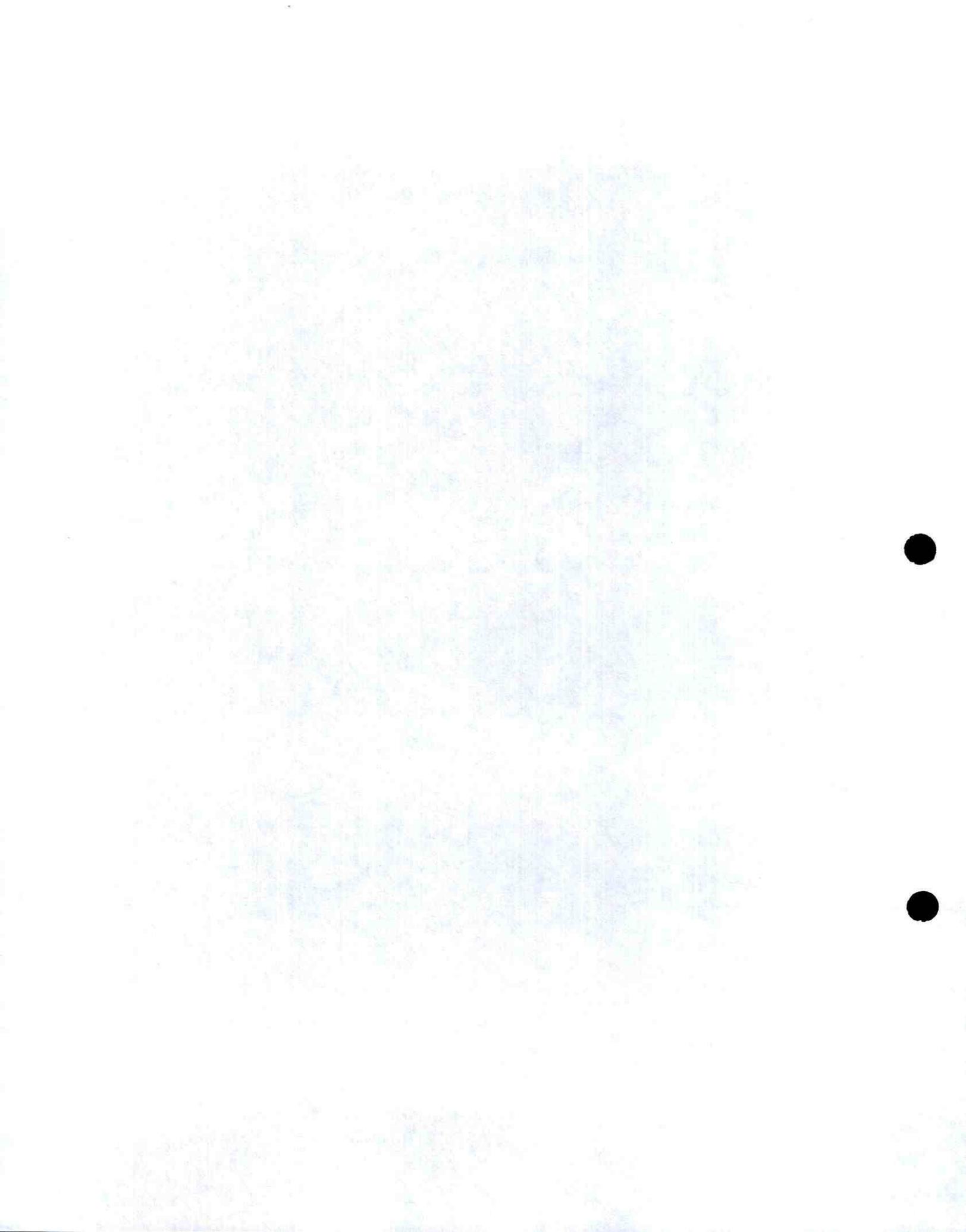
**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA  
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.  
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS**



CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA  
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.  
TRONCAL DE LOS ANDES  
REGISTRO FOTOGRÁFICO  
PREDIO ANB-3-034 CHÍA



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of several overlapping, stylized lines.





PIN de Validación: a8b70a43



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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

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

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



PIN de Validación: a8b70a43



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



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

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

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 48 NO. 103 B - 23

Teléfono: 3138839698

Correo Electrónico: presidencia@camarapropiedadraiz.com

**Experiencia verificada:**

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

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8b70a43**



PIN de Validación: a8b70a43



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

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





PIN de Validación: b2110ad8



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	24 Oct 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	24 Oct 2017	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores</li> </ul>	12 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos , Inventarios</li> </ul>	12 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			



PIN de Validación: b2110ad8



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

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

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

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

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 48# 103B-23

Teléfono: 3102988937

Correo Electrónico: VICEPRESIDENCIA@CAMARAPROPIEDADRAIZ.COM

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

Economista - Universidad de los Andes.

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

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

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



PIN de Validación: b2110ad8



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2110ad8**

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

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





PIN de Validación: a7340a00



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

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



PIN de Validación: a7340a00



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



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

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

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

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

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 154 #20A-11 INT 4

Teléfono: 3002643335

Correo Electrónico: lfmaguin@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad Javeriana

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



PIN de Validación: a7340a00



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

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

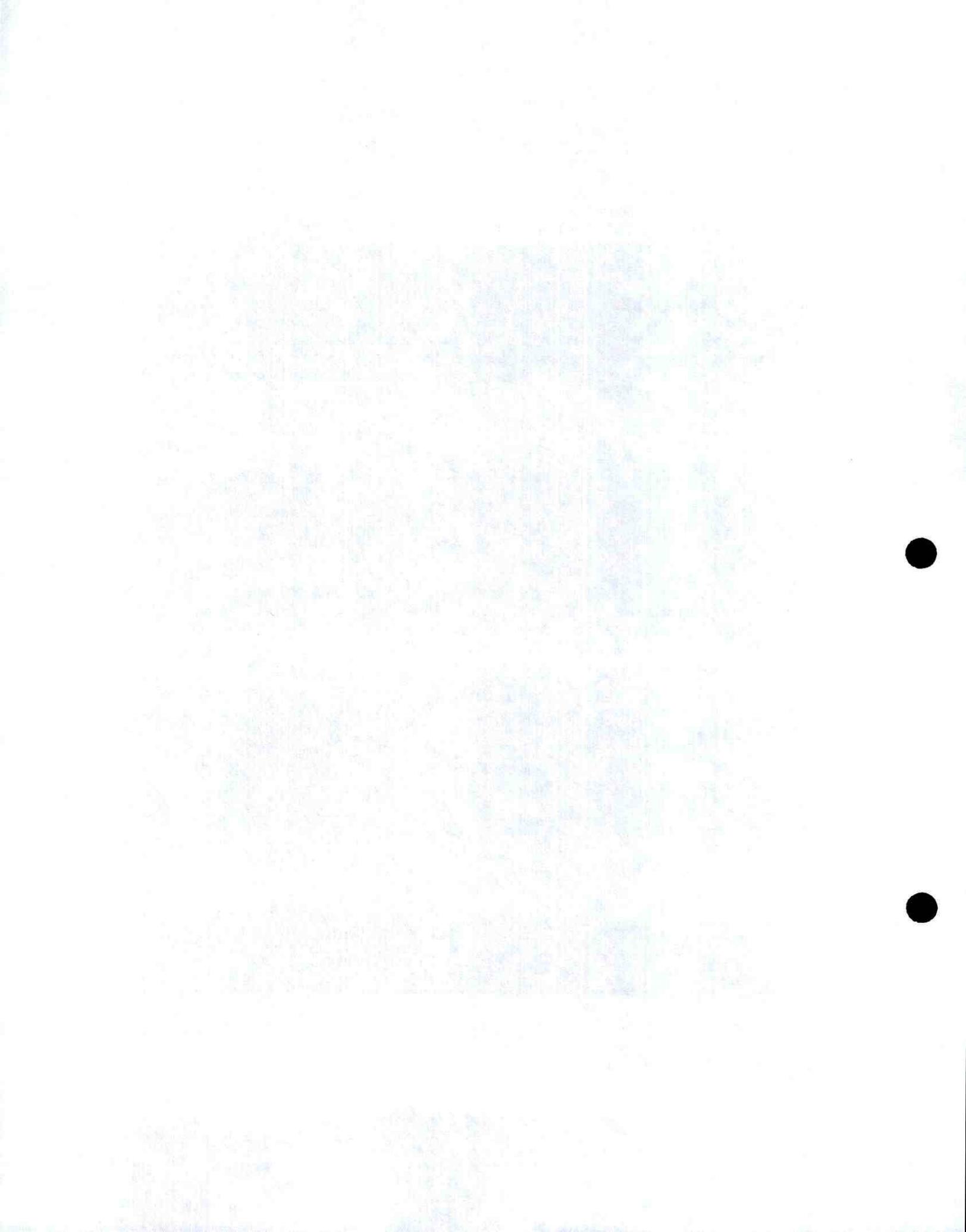


**PIN DE VALIDACIÓN**

**a7340a00**

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

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



## NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

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