

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041		

ACNB-9757-2020

Chía 08 de octubre de 2020

Señores

TITULARES DE DERECHO REAL

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C

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

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

Chía (Cundinamarca)

INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN

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

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

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

Chía (Cundinamarca)

CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.

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

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

Chía (Cundinamarca)

CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.

Disuelta sin liquidarse

INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION absorbe a la Sociedad

CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.

INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION

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

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

mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

HENRRY HUMBERTO HERRERA HERNÁNDEZ

Predio El Bosque

Vereda la Balsa

Chía (Cundinamarca)

MARTHA ALEXANDRA ROJAS BARRETO

Predio El Bosque

Vereda la Balsa

Chía (Cundinamarca)

LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

(Liquidada)

El Bosque

Chía (Cundinamarca)

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041		

TRES PASOS S.A.S.

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

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

Dirección: Carrera 9 N 72-21 piso 3
Email: myriamjosefina.balmaseda@bbva.com
Email: doramagdalena.rodriquez@bbva.com
Bogotá D.C.

POSEEDORES REGULARES INSCRITOS

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.
Email: mustafahns39@gmail.com - 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-9220-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-9223-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se les instó a comparecer a notificarse del contenido del oficio de Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-9220-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio **Rural** denominado **CANIGO**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0820-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20270229** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-041**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.**”, remitidos el día **04 de septiembre de 2020** mediante los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com - capitaltowersa@gmail.com - inversionescandem@gmail.com - myriamjosefina.balmaseda@bbva.com - doramagdalena.rodriquez@bbva.com y envíos a direcciones físicas de los copropietarios que no se tiene correo electrónico mediante correo Certificado Nacional con Guías de Transporte de la Empresa de Correo Certificado 472 que a continuación se relacionan:

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041	

Copropietario	No. Guía Correo 472	Observación	Fecha Observación
HENRRY HUMBERTO HERRERA HERNÁNDEZ	RA277524194CO	Entregado	30/09/2020
MARTHA ALEXANDRA ROJAS BARRETO	RA277524203CO	Entregado	30/09/2020
LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL	RA277524217CO	Dirección errada-dev. a Remitente.	24/09/2020
TRES PASOS S.A.S.	RA277524225CO	Entregado	07/09/2020

La dirección a la que se remitió Correo Certificado de la Sociedad LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, es la del predio objeto de adquisición, dado que al estar liquidada, no presenta dirección física de entrega o correo electrónico en el Certificado de Existencia y Representación Legal.

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

AVISO

La Sociedad ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos por el proyecto, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020, expidió el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-9220-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-9220-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020**., “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio **Rural** denominado **CANIGO**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0820-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20270229** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-041**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.”, se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, Zona de Terreno que se segregara del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial **No. ANB-3-041** de fecha 15 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **UNA HECTÁREA MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS COMA CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1 Ha 1536,43 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+463,46 ID** y final **K0+616,19 ID**, la cual hacen parte de un predio **Rural** denominado **CANIGO**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-0820-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20270229** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-041**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041		

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-9223-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompañó para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-9220-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020**

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

EL 08 DE OCTUBRE DE 2020 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 15 DE OCTUBRE DE 2020 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: REEB – Coordinador Jurídico

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

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

Copia: Archivo

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041		

ACNB-9220-2020

Chía (Cundinamarca), 04 de septiembre de 2020

Señores

TITULARES DE DERECHO REAL

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C

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

INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Dirección 1: Carrera 14 No. 93B-32 Oficina 201 – Bogotá D.C.
Dirección 2: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Edificio Tyfa Piso 5
Email: mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com
Chía (Cundinamarca)

CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Piso 2.
Email: capitaltowersa@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com
Chía (Cundinamarca)

CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.

Disuelta sin liquidarse
INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION absorbe a la Sociedad
CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.
INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION
Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.
Email: inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com
Chía (Cundinamarca)

HENRY HUMBERTO HERRERA HERNÁNDEZ

Predio El Bosque
Vereda la Balsa
Chía (Cundinamarca)

MARTHA ALEXANDRA ROJAS BARRETO

Predio El Bosque
Vereda la Balsa
Chía (Cundinamarca)

LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

(Liquidada)
El Bosque

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041		

Chía (Cundinamarca)

TRES PASOS S.A.S.

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

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

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

POSEEDORES REGULARES INSCRITOS

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C

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

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

Asunto: Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio **Rural** denominado **CANIGO**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0820-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20270229** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-041**, 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".

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041	

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

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno a segregarse del predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-3-041**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **UNA HECTÁREA MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS COMA CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1 Ha 1536,43 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+463,46 ID** y final **K0+616,19 ID**, la cual hacen parte de un predio Rural denominado **CANIGO**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-0820-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20270229** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-041**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **MIL SETECIENTOS TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 1.730.464.500) 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, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014 del ICAG, 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-3-041 2020 CPR-018**, de fecha **29 de julio de 2020**.

12. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	ha	1,153643	\$ 1.500.000.000	\$ 1.730.464.500
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 1.730.464.500

SON: MIL SETECIENTOS TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041		

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

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

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **VEINTIUN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS (\$ 21.155.498,71) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	\$1.730.464.500
NOTARIADO	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24, Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ÍTEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$65.800,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$5.191.393,50
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$1.085.506,77
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$6.812.700,27
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)	
Porcentaje aplicable	50%
ÍTEM	VALOR
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$ 877.803,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$ 5.381.744,60
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).	\$ 8.652.322,50
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 14.061.567,10
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019)	\$ 281.231,34
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 21.155.498,71

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041	

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 **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.** (antes **MUSTAFÁ & CÍA. S. EN C.**), **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, **CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.**, **CONSTRUCCIONES ZENSHUI S.A.**, **HENRRY HUMBERTO HERRERA HERNÁNDEZ**, **MARTHA ALEXANDRA ROJAS BARRETO**, **LEASING PATRIMONIO S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**, **TRES PASOS S.A. EN LIQUIDACIÓN** y **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (BBVA FIDUCIARIA)** (antes **FIDUCIARIA GANADERA S.A.**).

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicación identificada bajo consecutivo **5143.013ANI-OP-2110-2020** del **02 de septiembre de 2020** y **5143.013ANI-OP-2146-2020** del **04 de septiembre de 2020**.

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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-041	

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ
CAMPOS**

Firmado digitalmente por
OSCAR EDUARDO GUTIERREZ
CAMPOS
Fecha: 2020.09.04 13:18:08
-05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

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

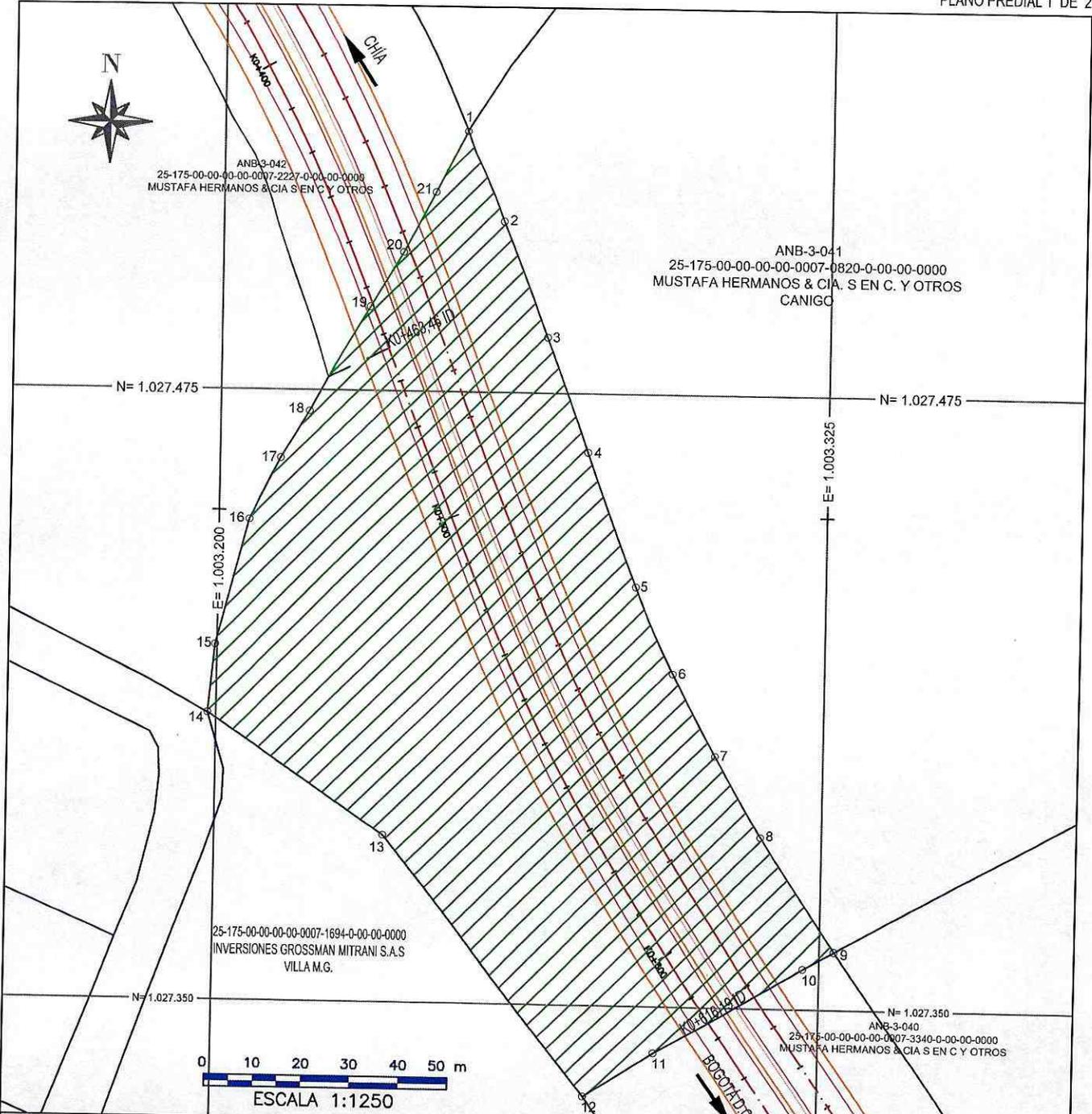
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: REEB – Coordinador

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

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

Copia: Archivo



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

REVISIÓN No.
0



Agencia Nacional de Infraestructura



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

PROPIETARIO:
MUSTAFA HERMANOS & CIA. S EN C. Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBROANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
17 Ha 3936,40 m ²	1 Ha 1536,43 m ²	0 Ha 0,00 m ²	16 Ha 2399,97 m ²	0,00 m ²

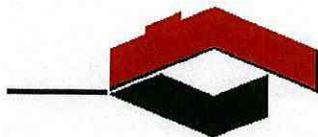
FECHA ELAB.:
2020-07-15
ESCALA:
1:1250

UNIDAD FUNCIONAL:
3
SECTOR:
TRONCAL DE LOS ANDES

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
25-175-00-00-00-0007-0820-0-00-00-0000
FICHA GRÁFICA No.
ANB-3-041

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027528,08	1003249,93	20,08
2	1027509,56	1003257,71	25,18
3	1027486,15	1003266,98	24,88
4	1027462,86	1003275,75	29,25
5	1027435,45	1003285,97	19,12
6	1027418,03	1003293,86	18,95
7	1027401,30	1003302,76	19,23
8	1027384,74	1003312,52	27,75
9	1027361,68	1003327,95	7,21
10	1027358,20	1003321,64	35,28
11	1027340,30	1003291,23	17,01
12	1027331,00	1003277,00	67,69
13	1027383,90	1003234,77	44,16
14	1027408,79	1003198,29	13,99
15	1027422,71	1003199,63	26,24
16	1027448,12	1003206,20	14,30
17	1027460,94	1003212,52	11,35
18	1027470,70	1003218,32	24,38
19	1027491,84	1003230,46	12,97
20	1027503,02	1003237,03	13,98
21	1027515,43	1003243,45	14,21
1	1027528,08	1003249,93	
ÁREA REQUERIDA = 11536,43 m ²			
SISTEMA DE REFERENCIA: DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN: CUNDINAMARCA CHÍA 2009 PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1995.4			

CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA BERMA PROYECTADA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE ÁREA REMANENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO CONSTRUCCIÓN ANEXA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE PASTO / PRADO QUEBRADA ÁRBOL RONDA HÍDRICA CERCA VIVA LINDERO CERCA / CERRAMIENTO	
Agencia Nacional de Infraestructura				
DISEÑO Y CALCULO: JULIAN ANDRES NIÑO LADINO M.P. 25222-294333 CND	PROPIETARIO: MUSTAFA HERMANOS & CIA. S EN C. Y OTROS			
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2019-05-20	UNIDAD FUNCIONAL: 3	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 25-175-00-00-00-0007-0820-0-00-00-0000
ÁREA TOTAL: 17 Ha 3936,40 m ²	ÁREA REQUERIDA: 1 Ha 1536,43 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0,00 m ²	ÁREA SOBRIANTE: 16 Ha 2399,97 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m ²
ESCALA: 1:1250		SECTOR: TRONCAL DE LOS ANDES	FICHA GRÁFICA No. ANB-3-041	



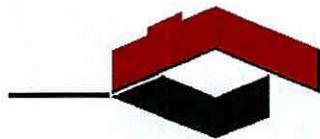
INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-3-041	2020	CPR-018
FECHA	:	Julio 29 de 2020	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	TRONCAL DE LOS ANDES	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	:	Mustafa Hermanos & Cia. S en C. Nit 830.112.039-9, Inversiones Mallorca S.A. en Liquidación Nit 800.175.451-1, Construcciones Capital Tower S.A. Nit 830.039.025-4, , Construcciones Zenshui S.A. Nit 830.045.993-3, Henry Humberto Herrera Hernández, Cédula de ciudadanía 79.461.609, Martha Alexandra Rojas Barreto, Cédula de ciudadanía 40.401.185, Leasing Patrimonio S.A. Compañía de Financiamiento Comercial Nit.860.533.781-1. Tres Pasos S.A.S Nit 830.077.084-0 y BBVA Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria Nit. 860.048.608-5.	
Dirección	:	Abscisa inicial: K0+463,46 ID Abscisa final: K0+616,19 ID	
Abcscas área requerida	:	50N-20270229	
Matrícula Inmobiliaria	:	Julio 23 de 2020	
Fecha Visita	:	GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ - RAA AVAL-20323383 - R.N.A. N°553	
Elaborado por	:	BERNARDO BONILLA PARRA - RAA AVAL-3011588 - M.P.414 - R.N.A. N°624	
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN			
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver artículo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C 1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.)			
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
AVALÚO TOTAL		\$1.730.464.500	
NOTARIADO			
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)			
ÍTEM		VALOR	
Porcentaje		100%	
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)		\$65.800,00	
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)		\$5.191.393,50	
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)		\$114.000,00	
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)		\$342.000,00	
I.V.A. (19%)		\$1.085.506,77	
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.		\$14.000,00	
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL		\$6.812.700,27	
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)			
Porcentaje aplicable		50%	
ÍTEM		VALOR	
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$	877.803,00	
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$	5.381.744,60	
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).	\$	8.652.322,50	
SUBTOTAL REGISTRO		\$14.061.567,10	
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019)	\$	281.231,34	
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA		\$21.155.498,71	



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-3-041

2020

CPR-018

OBSERVACIONES:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. IMPUESTO PREDIAL

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

OBSERVACIONES:

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

TOTAL DAÑO EMERGENTE

\$ 21.155.498,71

SON: VEINTIUN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS MCTE.

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ

Presidente

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-20323383

Registro Nacional de Avaluadores No.533

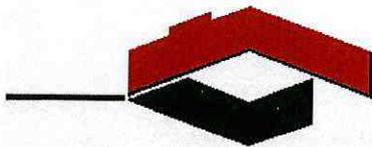
BERNARDO BONILLA PARRA

Director Proyecto

Economista M.P.414

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588

Registro Nacional de Avaluadores No.624



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-3-041

2020

CPR-018

1. INFORMACIÓN GENERAL

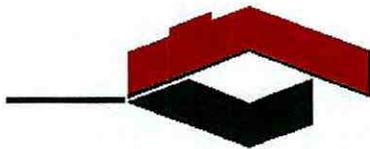
1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S.
1.2 Tipo del inmueble : Lote rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

1.3.1 Propósito del avalúo :

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

1.4 Marco normativo

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



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

PREDIO No.

ANB-3-041

2020

CPR-018

- 1.5 Departamento : Cundinamarca
1.6 Municipio : Chía
1.7 Vereda o corregimiento : La Balsa
1.8 Dirección del inmueble : Canigo
1.9 Abscisas área requerida : Abscisa inicial: K0+463,46 ID Abscisa final: K0+616,19 ID
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: 25-175-00-00-00-00-0007-0820-0-00-00-0000
Área terreno: 18 Ha 800 m2
Área construida: 0 m2
1.13 Fecha de visita al predio : Julio 23 de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo : Julio 29 de 2020
1.15 Vigencia del avalúo : Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.16 Elaborado por : CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
1.17 Profesional evaluador : ALBERTO CRISTANCHO VARELA
VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602
RAA AVAL-79140155

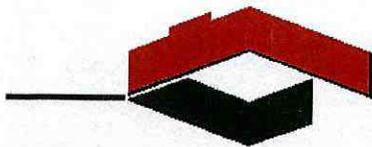
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

- Certificado de tradición y libertad 50N-20270229 impreso el 24 de Julio de 2020.
- Certificación de uso de suelo y norma de usos D.O.T.P. 0618-2020 del 03 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.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietarios : Mustafá Hermanos & Cía. S en C. Nit 830.112.039-9, Inversiones Mallorca S.A. en Liquidación Nit 800.175.451-1, Construcciones Capital Tower S.A. Nit 830.039.025-4, , Construcciones Zenshui S.A. Nit 830.045.993-3, Henry Humberto Herrera Hernández, Cédula de ciudadanía 79.461.609, Martha Alexandra Rojas Barreto, Cédula de ciudadanía 40.401.185, Leasing Patrimonio S.A. Compañía de Financiamiento Comercial Nit.860.533.781-1. Tres Pasos S.A.S Nit 830.077.084-0 y BBVA Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria Nit. 860.048.608-5.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

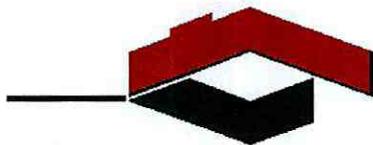
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No. ANB-3-041 2020 CPR-018

- 3.2 Título de adquisición : Escritura No. 6381 de 02/12/2009, Notaría 45 de Bogotá.
Escritura No. 1929 del 04/07/2008 Notaría 30 de Bogotá.
Escritura No. 969 de 14/04/2005, Notaría 61 de Bogotá.
Escritura No. 1339 de 20/05/2005, Notaría 61 de Bogotá.
Escritura No. 2534 de 24/12/2003, Notaría 61 de Bogotá.
Escritura No. 2787 de 25/11/2008, Notaría 50 de Bogotá.
Escritura No. 2745 de 26/11/2003, Notaría 41 de Bogotá.
Escritura No. 3820 de 19/12/2008, Notaría 30 de Bogotá.
Escritura No. 3137 de 14/09/1995, Notaría 35 de Bogotá.
Escritura No. 1116 de 23/04/1999, Notaría 25 de Bogotá.
Escritura No. 1453 de 03/09/1998, Notaría 61 de Bogotá. Escritura
No. 6899 de 15/07/1997, Notaría 29 de Bogotá.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N-20270229
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.5 Norma de uso de suelo : Chía se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, Cundinamarca".

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

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



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

PREDIO No.

ANB-3-041

2020

CPR-018

- 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

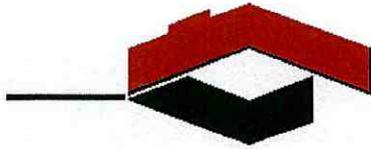
Zona: Zona de Vivienda Campestre (**ZVC**)

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 m².
Frente mínimo: 20 metros.
Tipo de construcción: Unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 m² por habitante.
Vivienda: 16,5 m² por habitante, 4 habitantes por vivienda.
Comercio: 15 m² por cada 100 m² de construcción.
Institucional: 15 m² por cada 100 m² de construcción.



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-3-041

2020

CPR-018

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

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA

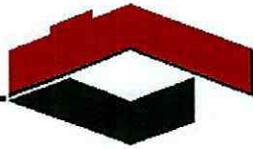


Fuente: Concepto de Norma Urbanística D.O.T.P. 0618-2020

Observaciones: No hay

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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



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

PREDIO No.

ANB-3-041

2020

CPR-018

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

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

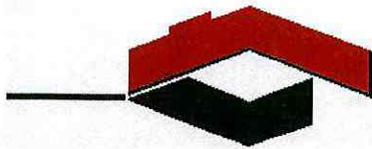
6.2 Áreas del terreno	:	
6.2.1 Área total del predio	:	17,393640 ha
6.2.2 Área requerida	:	1,153643 ha
6.2.3 Área remanente	:	0,000000 ha
6.2.4 Área total requerida	:	1,153643 ha
6.2.5 Área sobrante	:	16,239997 ha

Fuente: Ficha Predial ANB-3-041

6.3 Linderos	:	
6.3.1 Linderos (área requerida)	:	Norte: En 131,41 m., Mustafá Hermanos & Cía.. S. en C. y otros (ANB-3-042) (P14-P1).
	:	Sur: En 59,50 m., Mustafá Hermanos & Cía.. S. en C. y otros (ANB-3-040) (P9-P12).
	:	Oriente: En 184,49 m., mismo propietario (área sobrante) (P1-P9).
	:	Occidente: En 111,85 m., Inversiones Grossman Mitrani S.A.S. (P12-P14).

Fuente: Ficha Predial ANB-3-041

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.
------------------------------	---	---



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

PREDIO No.

ANB-3-041

2020

CPR-018

- 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 : Lote sin desarrollar
- 6.12 Topografía de la zona requerida : Entre plana y ligeramente ondulada (pendientes entre 0 % y el 7 %)

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

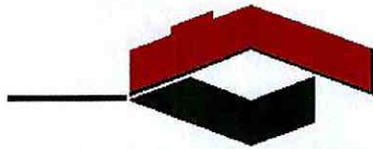
- 7.1 Áreas construidas : Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede evidenciar, no se observan construcciones.
- 7.2 Características constructivas : Dado que no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio, hasta donde se puede 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

8.1 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

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

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



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-3-041

2020

CPR-018

Proyecto Constructivo propuesto:

Una vez evaluado lo anterior, la factibilidad técnica y jurídica del proyecto, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, se establece un proyecto constructivo de lotes urbanizables no construidos para vivienda campestre (VC), de áreas promedio de 1500 m², similares a otros proyectos existentes en la zona.

El lote tiene un área bruta de 173.936,40 m², el cual no tiene ningún tipo de afectación de acuerdo a la normatividad vigente y por tanto es igual al área neta urbanizable.

A partir del área neta urbanizable, se procede a calcular las cesiones tipo A y B y las vías internas requeridas para el proyecto, los cuales están reglamentados de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial No 17 del 15 de Julio del año 2000, capítulo de Tratamiento de Desarrollo por Parcelación de Vivienda Campestre, obteniendo como resultado un área útil de 150.629,48 m²

Con base en la viabilidad financiera del proyecto se plantea un proyecto de lotes urbanizables no construidos de 100 unidades, con un área promedio de 1.500 m² cada uno.

Estimación del monto total de ventas:

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

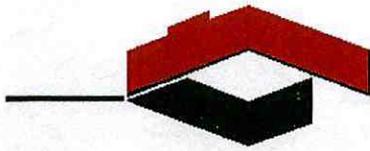
Por lo anterior, se concluye que para lotes urbanizados no construidos para vivienda campestre con valores que oscilan entre \$3.455.744.419 Ha y \$4.108.996.540 Ha, el promedio del valor de venta es de \$3.839.527.857 /Ha, con una desviación estándar de \$275.289.196,18 /Ha, un coeficiente de variación del 7,17%. Como valor de venta se ha tomado el valor de \$400.000/m² por lote urbanizado, el cual corresponde al intervalo entre el promedio aritmético y el límite superior del análisis estadístico en razón a la densidad, edad y localización del proyecto planteado. El valor total proyectado de venta de lotes urbanizados no construidos es de \$60.000.000.000, el cual se ve reflejado en el correspondiente ejercicio residual anexo a este informe.

Estimación de Costos totales de urbanismo:

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

Costos Indirectos (Honorarios construcción de urbanismo, Gerencia y Ventas, Honorarios de diseño, publicidad, impuestos, seguros, y gastos de notariado): Teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado, los costos totales indirectos suman el 8,70% del total de las ventas, lo que equivale a \$5.220.000.000,00. Así mismo se estima un 1,50% de Costos Financieros sobre el total de sus ventas. Estos valores se ven reflejados en el ejercicio residual anexo a este informe.

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



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

PREDIO No.

ANB-3-041

2020

CPR-018

Valor resultante: Finalmente, una vez efectuados los cálculos, análisis de ventas y análisis de costos de ejercicio residual correspondientes al potencial de desarrollo, se obtiene como resultado un valor total de terreno de \$26.364.067.320,00 que equivale a \$151.573,03 por m² de terreno en bruto y que se redondea y adopta a \$150.000/m². El valor total de terreno corresponde al 43.94 % de las ventas del proyecto planteado.

9. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS: No hay

10. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES: No hay

11. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

12. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	ha	1,153643	\$ 1.500.000.000	\$ 1.730.464.500
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 1.730.464.500

SON: MIL SETECIENTOS TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.



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-3-041

2020

CPR-018

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

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

Ejercicio de Potencial de desarrollo para el terreno con soportes.

Certificado de Uso del suelo

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

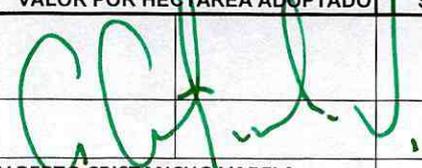
**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE
RAA AVAL-20323383
RNA No. 553**

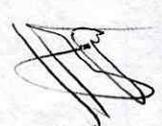
**BERNARDO BONILLA PARRA
DIRECTOR DEL PROYECTO
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO
RAA AVAL-3011588**

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

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

POTENCIAL DE DESARROLLO

LOTE RURAL ANB-3-040. VEREDA LA Balsa. MUNICIPIO DE CHÍA. CUNDINAMARCA	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CHIA, ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO 017 DEL 15 DE JULIO DE 2000. ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC). CAPITULO 2 - TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL, SUBCAPITULO 2 - TRATAMIENTO DE DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN CAMPESTRE - ARTICULO 194,3 CESIÓN TIPO A - ARTICULO 198,2, CUADRO 6 CESIÓN TIPO B				
ÁREA BRUTA LOTE	En m2	173936,40	17,39364	En Ha. según ficha predial	
ÁREA MINIMA LOTE		1000,00	SEGÚN EL POT		
NÚMERO DE LOTES PERMITIDOS POR HA.		10,00			
ÁREA DE LOTE PROPUESTO		1500,00			
NÚMERO DE LOTES PROPUESTOS		115,96			
AFECTACIONES		0,00			
ÁREA NETA URBANIZABLE LOTE		173936,40			
ÁREA PARA CESIONES TIPO A	4,40%	7653,20	16,5 M2/Habitante y 4 habitantes por lote		
ÁREA PARA CESIONES TIPO B	4,40%	7653,20	16,5 M2/Habitante y 4 habitantes por lote		
ÁREA PARA CESIONES VÍAS INTERNAS	4,60%	8000,52	Porcentaje calculado de acuerdo con el área y la forma del lote		
ÁREA UTIL LOTE		150629,48	15,062948	En Ha.	
NÚMERO DE LOTES PROPUESTOS		100,42			
Nº DE LOTES		100			
ÁREA TOTAL VENDIBLE DE LOTES		150000,00			
VALOR DE VENTA X M2 - LOTE		\$ 400.000,00	TOMADO DEL ESTUDIO DE MERCADO ANEXO		
VALOR TOTAL DE VENTAS				\$ 60.000.000.000,00	100%
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS					
ÁREA A URBANIZAR		173936,40			
COSTO DIRECTO URBANISMO		\$ 123.700,00			
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 21.515.932.680,00	
COSTOS INDIRECTOS					
Honorarios Construcción Urbanismo	3,00%		\$ 1.800.000.000,00		
Honorarios Gerencia y ventas	1,00%		\$ 600.000.000,00		
Honorarios diseños y técnicos	1,00%		\$ 600.000.000,00		
Publicidad	1,00%		\$ 600.000.000,00		
Impuestos	1,00%		\$ 600.000.000,00		
Seguros	0,50%		\$ 300.000.000,00		
Legales y Notariales	1,20%		\$ 720.000.000,00		
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$ 5.220.000.000,00	8,70%
COSTOS FINANCIEROS				\$ 900.000.000,00	1,50%
UTILIDAD ESPERADA (4)				\$ 6.000.000.000,00	10,00%
GRAN TOTAL				\$ 33.635.932.680,00	58,06%
VALOR ESPERADO DEL LOTE				\$ 26.364.067.320,00	43,94%
VALOR POR M2 LOTE BRUTO				\$ 151.573,03	
VALOR DEL M2 ADOPTADO				\$ 150.000,00	
VALOR POR HECTAREA ADOPTADO				\$ 1.500.000.000,00	
					
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ		ALBERTO CRISTANCHO VARELA			
PRESIDENTA		VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602			
RAA AVAL-20323383		RAA AVAL-79140155			



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

TRONCAL DE LOS ANDES

ANEXO 1 - RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

No. ORDEN	LINK	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	MUNICIPIO	VEREDA	LOCALIZACION	PH	USO ACTUAL	AREA Hts	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACION	VALOR m2 DESARROLLADO	VALOR m2	CONTACTO	FOTOGRAFIA DE OFERTA	FUENTE
1	https://www.cisa.gov.co/PORTALCISA/inmuebles-y-muebles/venta-de-inmuebles/detalle-del-inmueble/?idp=18578&ow=ne=cisa&dsae=p=0	24-abr.-20	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	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-2578608.aspx	24-abr.-20	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,171600	700.000.000	5%	665.000.000	3.875.291.375	Inmobiliaria Fajardo Infantino 3118562777 6128232 2135363		fincaraiz.com.co
3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/san_jacinto-det-4653016.aspx	24-abr.-20	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,177000	730.000.000	5%	693.500.000	3.918.079.096	A3 Arquitectos Asociados SAS 3163033311 3023789032		fincaraiz.com.co
4	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/chia/chia-det-5430910.aspx	24-abr.-20	Lote rural	Chia	La Balsa	San Jacinto	SI	Lote sin desarrollar	0,173400	750.000.000	5%	712.500.000	4.108.996.540	Carrizosa Hermanos Ltda- Juan Rodriguez 3112236978		fincaraiz.com.co

Media Aritmética Lote	\$ 3.839.527.857,56
Desviación Estándar	\$ 275.289.196,18
Coefficiente de Desviación	7,17%
Límite Superior	\$ 4.114.817.053,74
Límite Inferior	\$ 3.564.238.681,38
Valor adoptado final	\$ 4.000.000.000,00

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 PRESIDENTA
 RAA AVAL-20323383

ALBERTO CRISTANCHO VARELA
 VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1.602
 RAA AVAL-79140155

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

COSTOS DE URBANISMO 2020

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

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

COPIA

Glória Y. Bonilla Chauvez

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
RAA - AVAL 20323383
PRESIDENTE

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

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

**TRONCAL DE LOS ANDES
REGISTRO FOTOGRÁFICO**

PREDIO ANB-3-041 CHÍA





PIN de Validación: a8b70a43



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

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

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

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

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

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

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



PIN de Validación: a8b70a43



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

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (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.

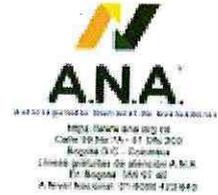


PIN DE VALIDACIÓN

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



PIN de Validación: b2110ad8



Alcance

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

Fecha

12 Mar 2018

Regimen

Régimen Académico

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

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

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

Régimen de Transición Art. 6º 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: b1b60a8d



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	24 Ene 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	24 Ene 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	24 Ene 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0459, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de



PIN de Validación: b1b60a8d



Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0403, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0174, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 145 NO. 13A - 58, APTO 302

Teléfono: 3103247411

Correo Electrónico: alberto.cristancho@gmail.com

Experiencia verificada:

- CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1997.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTO CRISTANCHO VARELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79140155.



PIN de Validación: b1b60a8d



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b1b60a8d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

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