

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-068	

ACNB-11038-2021

Chía 4 de febrero de 2021

Señores

BIENES Y COMERCIO S.A.

Dirección: Carrera 13 No. 26-45 Piso 11

Email: lsanchez@sadinsa.com, marangob@sadinsa.com, dcastro@sadinsa.com,

Bogotá D.C.

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-10911-2021** de fecha **22 de enero de 2021**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-10911-2021 de fecha 22 de enero de 2021** 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-10915-2021** de fecha **22 de enero de 2021**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **BELLA ESCOCIA**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0161-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-56633** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-068**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**”, mediante los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación lsanchez@sadinsa.com - marangob@sadinsa.com - dcastro@sadinsa.com, el día **22 de enero de 2021** y con certificado de entrega del día **22 de enero de 2021**. Al igual que se remitió mediante la empresa Servicios Postales Nacionales S.A – 472, con la guía **RA298416045CO**, entregada en la dirección de notificación el día **27 de enero de 2021**.

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-10911-2021** de fecha **22 de enero de 2021**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-10911-2021** de fecha **22 de enero de 2021**, “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **BELLA ESCOCIA**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0161-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-**

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-068	

56633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-068**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía).**”, se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, Zona de Terreno que se segregará del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial **No. ANB-1-068** de fecha 1 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **MIL TRECIENTOS VEINTIUNO COMA TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1321,36 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K1+449,72 D** y final **K1+589,54 D**, la cual hacen parte de un predio **Rural** denominado **BELLA ESCOCIA** ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0161-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-56633** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-068**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía).**

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

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-10915-2021** de fecha **22 de enero de 2021**, 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-10911-2021** de fecha **22 de enero de 2021**

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

FIJADO EL 05 DE FEBERO DE 2021 A LAS 7:00 AM

DESIJADO 11 DE FEBRERO DE 2021 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

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-1-068	

ACNB-10911-2021

Chía (Cundinamarca), 22 de enero de 2021

Señores

BIENES Y COMERCIO S.A.

Dirección: Carrera 13 No. 26-45 Piso 11

Email: lsanchez@sadinsa.com, marangob@sadinsa.com

dcastro@sadinsa.com.

Bogotá D.C.

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

Asunto: Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **BELLA ESCOCIA**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0161-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-56633** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-068**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

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 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, 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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-068	

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-1-068**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **MIL TRECIENTOS VEINTIUNO COMA VEINTISEIS METROS CUADRADOS (1321,36 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K1+449,72 D** y final **K1+589,54 D**, la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **BELLA ESCOCIA**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0161-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-56633** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-068**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$1.048.695.870) 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. UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA. PREDIO No. ANB-1-068 2020 CPR-001**, de fecha **09 de noviembre de 2020**.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-068	

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0,132136	\$ 7.870.000.000	\$1.039.910.320,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Portón	Un	1	\$1.156.000	\$1.156.000,00
M2 - Cerramiento Frontal	m	125,35	\$26.000	\$3.259.100,00
M3 - Muro Contador	m	1,25	\$217.000	\$271.250,00
M4 - Puerta en Malla	Un	1	\$116.000	\$116.000,00
M5 - Muro lindero norte	m	12,30	\$227.000	\$2.792.100,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Jazmín	Un	1	\$32.100	\$32.100,00
Acacia	Un	2	\$115.900	\$231.800,00
Eucalipto	Un	8	\$115.900	\$927.200,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$1.048.695.870,00

SON: MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA 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 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 **TRECE MILLONES SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS CON VEINTICUATRO CENTAVOS (\$13.072.457,24) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

- i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en TRECE MILLONES SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS CON VEINTICUATRO CENTAVOS (\$13.072.457,24) MONEDA

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-068	

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.	
AVALÚO TOTAL	\$1.048.695.870,00
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%
COMPRVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$57.900,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$3.146.087,61
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%)	\$695.397,65
(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	\$4.369.385,26
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)	\$ 3.261.444,16
Tasa de registro - folio de matricula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$ 5.243.479,35
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 8.532.423,51
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 170.648,47
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 13.072.457,24

No se evidencia que se afecte ninguna actividad económica sobre la faja de terreno 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

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-068	

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 **1 de julio de 2020**, el propietario del predio que se requiere es la sociedad **BIENES Y COMERCIO S.A.** identificada con **NIT. 830.113.608-4**

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicación identificada bajo consecutivos **5143.013ANI-OP-2849-2020** del **10 de noviembre de 2020** y **5143.013ANI-OP-3185-2020** del **22 de diciembre de 2020**.

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **310 858 1706**, 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: 2021.02.02 18:48:50 -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.

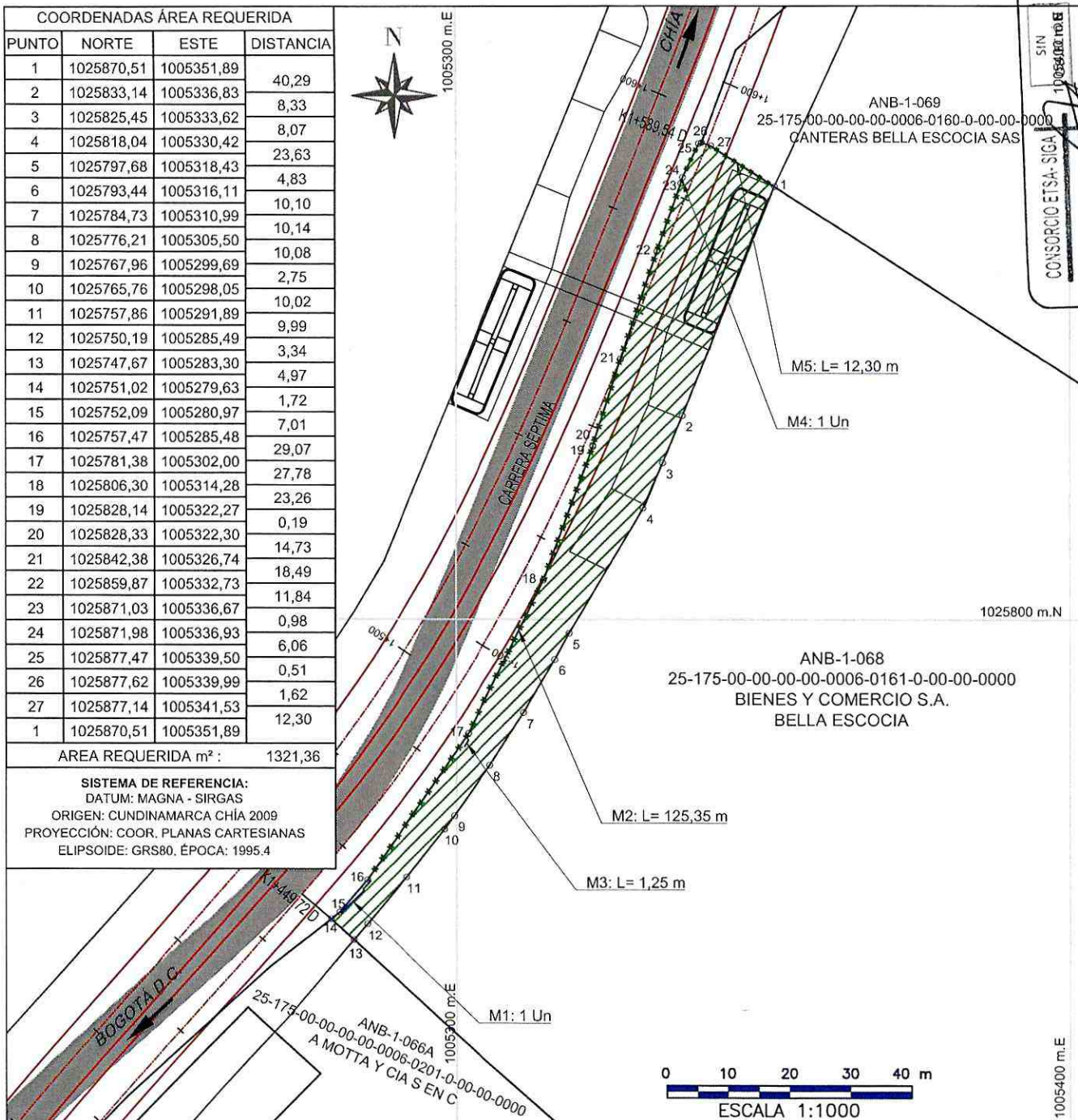
Copia: Archivo

 Agencia Nacional de Infraestructura		 AcceNorte		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSF-F-185	
PROYECTO DE CONCESIÓN		PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN 001	
CONTRATO No. 001 de 10 de enero de 2017		FORMATO		FICHA PREDIAL		FECHA 18/02/2015	
PREDIO No. ANB-1-068		INICIAL K1+449,72 D		FINAL K1+589,54 D		UNIDAD FUNCIONAL 1. Ampliación Carrera Séptima	
ABSCISAS		DOCUMENTO DE ID. 830.113.608-4		DIRECCIÓN BELLA ESCOCIA		SECTOR O TRAMO Carrera Séptima	
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO BIENES Y COMERCIO S.A.		CLASIFICACIÓN DEL SUELO Rural		NÚMERO DE TELÉFONO 031 7430000		MARGEN Derecha	
VEREDA / BARRIO Fusca		ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO Residencial		E-MAIL marango@sadinsa.com		LONGITUD EFECTIVA 139,82 m	
MUNICIPIO Chía		TOPOGRAFÍA 0% - 7% Plana		DIRECCIÓN DEL PREDIO BELLA ESCOCIA		COLINDANTES	
DEPARTAMENTO Cundinamarca		NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 25-175-00-00-00-0006-0161-0-00-00-0000		LONGITUD 13,92 m CANTERAS BELLA ESCOCIA SAS (ANB-1-069) (P26-P1)	
PREDIO REQUERIDO PARA Ampliación		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		UNIDAD		SUR 4,97 m A MOTTA Y CIA S EN C (ANB-1-066A) (P13-P14)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		TOTAL ÁREA CONSTRUIDA 0,00 m²		ORIENTE 141,58 m MISMO PROPIETARIO (ÁREA SOBRANTE) (P1-P13)	
DESCRIPCIÓN Jazmin		CANT. 1		UNIDAD Un		OCCIDENTE 141,64 m CARRERA SÉPTIMA (P14-P26)	
DESCRIPCIÓN Acacia		CANT. 2		UNIDAD Un		SI / NO	
DESCRIPCIÓN Eucalipto		CANT. 8		UNIDAD Un		¿Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público? No	
DESCRIPCIÓN		CANT.		UNIDAD		¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001? No	
DESCRIPCIÓN		CANT.		UNIDAD		¿Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? No	
DESCRIPCIÓN		CANT.		UNIDAD		¿Aplica informe de análisis de Área Remanente? No	
DESCRIPCIÓN		CANT.		UNIDAD		¿De acuerdo al Estudio de Títulos, la franja que estipula el Decreto 2770 debe adquirirse? No	
FECHA DE ELABORACIÓN 1/07/2020		ÁREA TOTAL TERRENO 17 Ha 9420,52 m²		OBSERVACIONES:		REVISADO:	
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA 0 Ha 1321,36 m²		La construcción anexa M2 (Cerramiento frontal en postes de concreto y 7 líneas de alambre de púas), presenta mejores especificaciones técnicas que las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS.		FECHA: 21/01/2021	
Revisó y Aprobó:		ÁREA REMANENTE 0 Ha 0000,00 m²		ÁREA SOBRANTE 17 Ha 8099,16 m²		CONSEJO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COLOMBIA	
INTERVENCIÓN: Ing. ALVARO SOLER		ÁREA TOTAL REQUERIDA 0 Ha 1321,36 m²		ÁREA SOBRANTE 17 Ha 8099,16 m²		OBJECIÓN	

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1025870,51	1005351,89	40,29
2	1025833,14	1005336,83	8,33
3	1025825,45	1005333,62	8,07
4	1025818,04	1005330,42	23,63
5	1025797,68	1005318,43	4,83
6	1025793,44	1005316,11	10,10
7	1025784,73	1005310,99	10,14
8	1025776,21	1005305,50	10,08
9	1025767,96	1005299,69	2,75
10	1025765,76	1005298,05	10,02
11	1025757,86	1005291,89	9,99
12	1025750,19	1005285,49	3,34
13	1025747,67	1005283,30	4,97
14	1025751,02	1005279,63	1,72
15	1025752,09	1005280,97	7,01
16	1025757,47	1005285,48	29,07
17	1025781,38	1005302,00	27,78
18	1025806,30	1005314,28	23,26
19	1025828,14	1005322,27	0,19
20	1025828,33	1005322,30	14,73
21	1025842,38	1005326,74	18,49
22	1025859,87	1005332,73	11,84
23	1025871,03	1005336,67	0,98
24	1025871,98	1005336,93	6,06
25	1025877,47	1005339,50	0,51
26	1025877,62	1005339,99	1,62
27	1025877,14	1005341,53	12,30
1	1025870,51	1005351,89	

ÁREA REQUERIDA m² : 1321,36

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



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

REVISIÓN: 0



Agencia Nacional de
Infraestructura



DISEÑO Y CÁLCULO:

JULIAN ANDRES NIÑO LADINO
 M.P. 25222-294333 CND

PROPIETARIO:

BIENES Y COMERCIO S.A.

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	---

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
17 Ha 9420,52 m²	0 Ha 1321,36 m²	0 Ha 0.000,00 m²	17 Ha 8099,16 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.:
01/07/2020

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:

1

SECTOR:

CARRERA SÉPTIMA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

25-175-00-00-00-0006-0161-0-00-00-0000

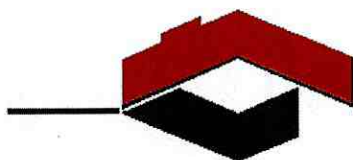
FICHA GRÁFICA No.

ANB-1-068

CONSORCIO E.T.S.A. SIGA

REVISADO:
FECHA:

21/01/2021



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SIN
OBJECCIÓN

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

REVISADO:

FECHA:

21/01/2021

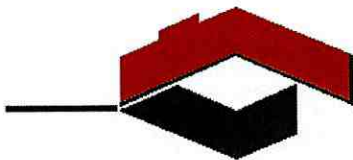
INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.		ANB-1-068		2020		CPR-001	
FECHA		:	09 de Noviembre de 2020				
SOLICITANTE		:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S				
CORREDOR VIAL		:	CARRERA SÉPTIMA - LA CARO				
INFORMACIÓN BÁSICA							
Propietario		:	BIENES Y COMERCIO S.A.				
Dirección		:	Bella Escocia				
Abscisas área requerida		:	Abscisa inicial: K1 + 449,72 D		Abscisa final: K1 + 589,54 D		
Matrícula Inmobiliaria		:	50N-56633				
Fecha Visita		:	10 de julio de 2020				
Elaborado por		:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA				
		:	ALBERTO PINZÓN ROMERO - RAA AVAL - 79912123				
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN							
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver artículo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C 1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.).							
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.							
AVALÚO TOTAL					\$1.048.695.870,00		
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)				\$57.900,00			
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)				\$3.146.087,61			
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%)				\$695.397,65			
(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				\$4.369.385,26			
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)				\$ 3.261.444,16			
Tasa de registro - folio de matricula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)				\$ 10.700,00			
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)				\$ 16.800,00			
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).				\$ 5.243.479,35			
SUBTOTAL REGISTRO				\$ 8.532.423,51			
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).				\$ 170.648,47			
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA				\$ 13.072.457,24			



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SIN
OBJECION

CONSORCIO ETS - SICA

REVISADO:

FECHA:

21/01/2021

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-068	2020	CPR-001
------------	-----------	------	---------

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

2. IMPUESTO PREDIAL

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

OBSERVACIONES:

a. 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 \$ 13.072.457,24

SON: TRECE MILLONES SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS CON VEINTICUATRO CENTAVOS MCTE.

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 21:48:04 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ

Representante Legal

Presidente

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-20323383

Registro Nacional de Avaluadores No.533

BERNARDO BONILLA PARRA

Representante Legal Suplente

Director Proyecto

Economista M.P.414

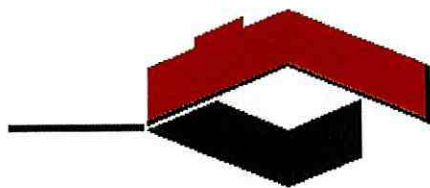
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588

Registro Nacional de Avaluadores No.624

ALBERTO PINZÓN ROMERO

VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82

RAA AVAL-79912123



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA



PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001

1. INFORMACIÓN GENERAL

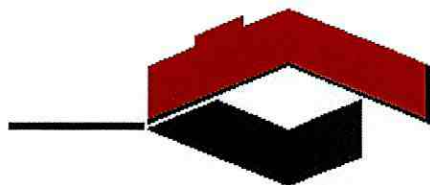
- 1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S.
1.2 Tipo del inmueble : Lote en suelo rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

1.3.1 Propósito del avalúo :

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.**

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001

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

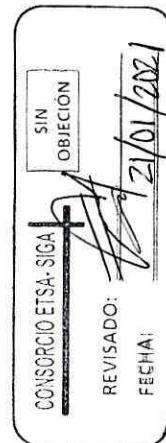
■ Demás reglamentación concordante.

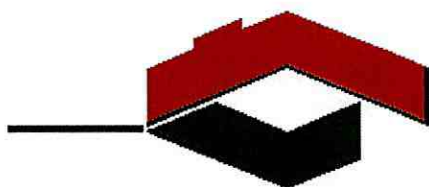
1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	Chía
1.7 Vereda o corregimiento	:	Fusca
1.8 Dirección del inmueble	:	Bella Escocia
1.9 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K1 + 449,72 D Abscisa final: K1 + 589,54 D
1.10 Uso actual del inmueble	:	Residencial
1.11 Zona de uso del suelo por norma	:	Zona de Vivienda Campestre - ZVC, Zona de Reserva Forestal Protectora - ZRFP
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00-0006-0161-0-00-00-0000 Área terreno: 18 Ha 956 m2 Área construida: 0 M2.
1.13 Fecha de visita al predio	:	10 de julio de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo	:	09 de Noviembre 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	:	ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82 RAA AVAL-79912123

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

a. Concepto de norma urbanística: : D.O.T.P 1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019, ratificado con información de Uso del suelo D.O.T.P. 0831-2020 del 25 de Agosto de 2020.





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

CONSORCIO EISA-SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	FECHA:
	21/01/2021

PREDIO No.

ANB-1-068

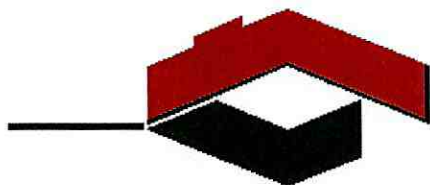
2020

CPR-001

- : Expedidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
- b. Certificado de Tradición y Libertad: 50N - 56633 con fecha de veintinueve (29) de mayo (05) del dos mil veinte (2020) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de la Zona Norte de la ciudad de Bogotá D.C.
- c. Escritura (s) pública (s): 2441 del 22 de diciembre de 2017, Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
- d. Estudio de títulos: con fecha primero (01) de Julio (07) de dos mil veinte (2020)
- e. Ficha predial: con fecha primero (01) de Julio (07) de dos mil veinte (2020)
- f. Inventario predial: con fecha primero (01) de Julio (07) de dos mil veinte (2020)
- g. Plano predial: con fecha primero (01) de Julio (07) de dos mil veinte (2020)
- h. Certificado Catastral
- i. Registro 1 y 2 del predio
- j. Consulta Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- k. Archivo de registro fotográfico del predio
- l. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietario: BIENES Y COMERCIO S.A.
- 3.2 Título de adquisición: Escritura Pública No. 2441 otorgada el 22 de diciembre de 2017 ante la Notaría 23 de Bogotá.
- 3.3 Matrícula(s) inmobiliaria(s): 50N-56633
- El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.4 Observaciones Jurídicas: El inmueble no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.
- 3.5 Norma de uso de suelo: El municipio de 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".



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001

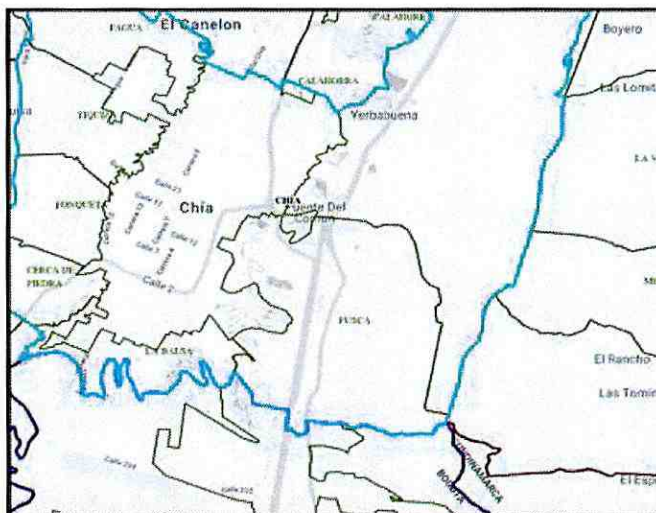


4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 Delimitación del sector

La vereda Fusca del municipio de Chía presenta los siguientes linderos:

- Por el norte: con las veredas Bojacá y Yerbabuena del mismo municipio.
- Por el oriente: parte con la vereda Yerbabuena del mismo municipio y parte con el municipio de La Calera.
- Por el sur: con la ciudad de Bogotá DC.
- Por el occidente :con la vereda Bojacá del mismo municipio.



Fuente: Plano General del Municipio de Chía.

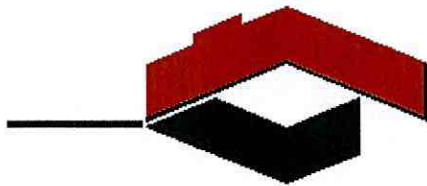
4.2 Actividad predominante

La actividad económica del sector es mixta, encontrándose principalmente industria de transformación, bodegas, comercio diversificado especialmente en restaurantes entre ellos: Restaurante el Pórtico, Hamburguesas el Corral Campestre, adicionalmente, concesionarios de autos, centro ecuestre, entre otros.

El uso dotacional hace presencia en la zona con el colegio Jorbalán, Centro Tecnológico de Energía e Innovación, el colegio Fundación Colombia, la Universidad Old Mutual, Colegio Hontanar, Colegio María Ángela, Colegio Fontán Capital, Colegio Rochester. Finalmente, se presenta el uso residencial en conjuntos residenciales en su mayoría sometidos a régimen de propiedad horizontal.

4.3 Topografía

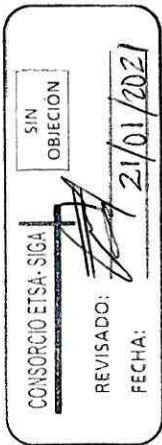
Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre 0% y el 7% plana.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA



PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001

4.4 Características climáticas

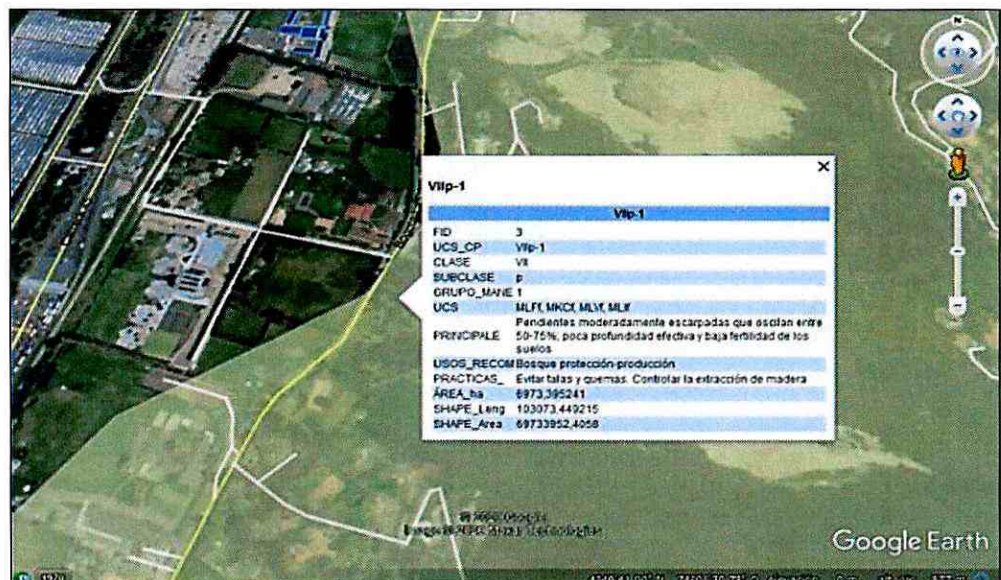
:

Chía se encuentra a 2.562 m.s.n.m., tiene una temperatura promedio de 14° C y una precipitación anual entre 500 y 1000 mm.

4.5 Condiciones agrológicas

:

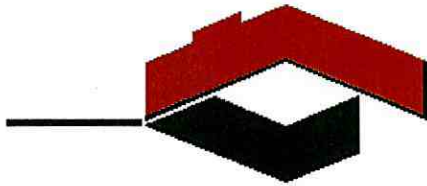
De acuerdo a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a Clase VII (VIIp-1). Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Estudio General de Suelos del departamento de Cundinamarca, Escala 1:100.000.



Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

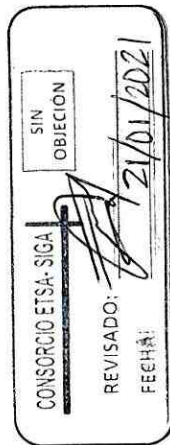
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001



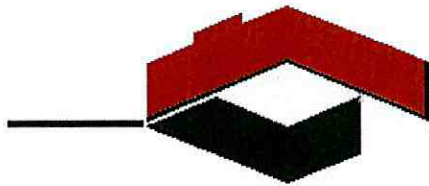
Los suelos Clase VII, ocupan sectores amplios de montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%. Presentan una o más limitaciones muy severas por suelos muy superficiales, pendientes moderadamente escarpadas, erosión ligera a moderada que afecta más del 50% del área, alta susceptibilidad a la remoción en masa y climas extremadamente fríos. Esta clase de tierras tiene aptitud para bosque protector-productor, cultivos específicos que semejen al bosque y para conservación, utilizando prácticas intensivas de manejo.

Los suelos de la Subclase VIIp1, son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, de texturas medias a gruesas. Fuertemente ácidos, con baja saturación con aluminio y fertilidad baja a moderada. Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional. Gran parte de la unidad conserva la vegetación natural, pero en los últimos años se ha realizado una tala selectiva de las especies de mayor valor comercial degradando el bosque. Las áreas sometidas a la tala total se han dedicado a la siembra de cultivos transitorios de bajo rendimiento y a pastos, para ganadería extensiva.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales. Es importante en la explotación de las especies forestales dar un manejo técnico e integral, realizando prácticas que protejan la vegetación y conserven el equilibrio del ecosistema. Se deben evitar las talas y quemas del bosque nativo y disminuir la extracción de madera con labores de entresaca. Pertenecen a esta subclase las tierras de las unidades MLFf, MKCf, MLVf y MLIf, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos, crestones, lomas y filavigas dentro del paisaje de montaña en clima frío húmedo.

USOS RECOMENDADOS: Bosque protección-producción.

PRACTICAS: Evitar talas y quemas. Controlar la extracción de madera.



Cámara de la Propiedad Raíz

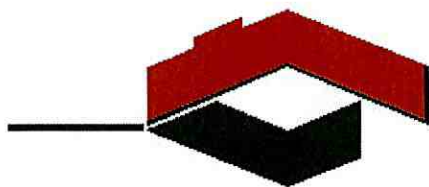
Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

SIN OBJECIÓN
CONSORCIO ETSA-SICA
REVISADO:
FECHA: 21/01/2021

PREDIO No. ANB-1-068 2020 CPR-001

- 4.6 Servicios públicos :
- El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público. La vereda de Fusca no cuentan con sistema de alcantarillado residual, por lo cual el manejo se realiza con pozo séptico.
- 4.7 Servicios comunales :
- Algunos condominios de la zona conducen sus aguas residuales a plantas de tratamiento de carácter privado, igualmente el desarrollo del sistema de alcantarillado y tratamiento lo deben efectuar los propietarios de los inmuebles.
- 4.8 Vías de acceso y transporte :
- La zona donde se localiza el predio objeto de avalúo cuenta con cercanía a zonas de alto reconocimiento como la Clínica de la Sabana y demás servicios comunales con los cuales cuenta el municipio de Chía.
- La zona cuenta con las siguientes vías de acceso que permiten facilidad de desplazamiento a los diferentes puntos cardinales de la región, entre ellas:
- La Carretera Central del Norte (Kr 7) vía de un carril de doble sentido en buen estado de conservación.
 - La conexión Bogotá - La Caro (Autopista Norte) vía de múltiples carriles en ambos sentidos, en excelente estado de conservación.
 - Vías internas de la vereda fusca que comunican la conexión Bogotá - La Caro (Autopista norte) con la Carretera Central del norte (Kr 7), vías de un solo carril, carretables y en regular estado de conservación.
- El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá - La Caro (Autopista Norte).
- 4.9 Nivel socioeconómico :
- De acuerdo con el tipo de establecimientos de uso mixto presentes en la zona, así como la calidad arquitectónica de los conjuntos residenciales en la zona, el nivel socio-económico del mismo se considera medio- alto y 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, adicionalmente, diversos predios cuentan con seguridad privada.
- 4.11 Perspectivas de valorización :
- En el presente estudio valuatorio no se tiene en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dada la consolidación de industria, el mejoramiento vial de la conexión Bogotá - La Caro y la futura ampliación de la Kr 7, se presumen condiciones favorables de valorización.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Clase de suelo: Rural

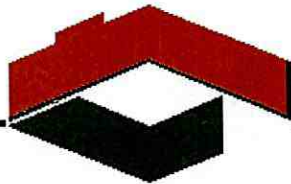
Zona de Uso del suelo del área requerida: Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

5.1 Usos permitidos según artículo 222, Acuerdo No 17 de 2000 (localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.)

Uso principal: Vivienda Campestre
Usos compatibles: Comercio clase I, Institucional tipo I y II.
Usos condicionados: No se determina.
Usos prohibidos: Comercial II y III, industrial II, 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.
Cesiones tipo A: El 50 % de cesión total deberá ser en el sitio; y el 50 % se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario.
Índice de ocupación: El 30 %.
Altura y número de pisos: 2 pisos.
Aislamiento: Anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3-V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.
Cerramientos laterales y posteriores: 2,50 metros de alto y transparencia del 50 %, anterior y transparencia del 80 %.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA



PREDIO No.

ANB-1-068

2020

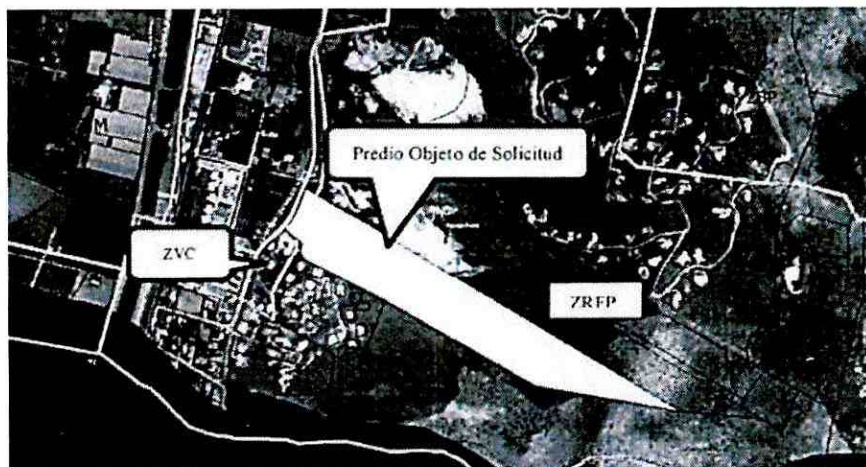
CPR-001

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 inscritas en el folio de matricula inmobiliaria.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



D.O.T.P 1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019, ratificado con información de Uso del suelo D.O.T.P. 0831-2020 del 25 de Agosto de 2020.

Observaciones: Para efectos del informe valoratorio y dado que el área requerida es parcial y se ubica al frente de la vía existente (Carrera 7) , solo se tendrá en cuenta la Zona de Vivienda Campestre -ZVC.

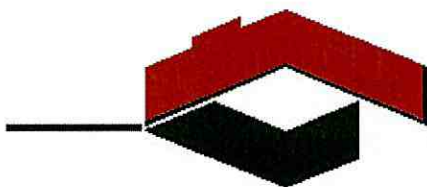
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación

Lote que se localiza en la vereda Fusca del municipio de Chía, a la margen derecha de la vía carrera séptima.

Se toma la carretera central del norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido sur-norte desde la Calle 245 hacia el Castillo Marroquín, hasta encontrar la entrada que da acceso al predio objeto de estudio.

El sector cuenta con transporte público cercano, por medio de buses intermunicipales.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA



PREDIO No. ANB-1-068 2020 CPR-001

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	17,942052	ha
6.2.2 Área requerida	:	0,132136	ha
6.2.3 Área remanente	:	0,000000	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,132136	ha
6.2.5 Área sobrante	:	17,809916	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-068 suministrada

6.3 Linderos

6.3.1 Linderos (área requerida)	:	Norte:	En 13,92 m., Canteras Bella Escocia SAS (ANB-1-069)(P26-P1).
		Sur:	En 4,97 m., A Motta y CIA S EN C (ANB-1-066A)(P13-P14)
		Oriente:	En 141,58 m., mismo propietario (Área sobrante) (P1-P13)
		Occidente:	En 141,64 m., Carrera Séptima (P14-P26)

Fuente: Ficha Predial ANB-1-068 suministrada

6.4 Vías de acceso al predio

Se toma la carretera central del norte (Kr 7) desde Bogotá, en sentido norte en una distancia de 570 mts desde el límite del perímetro urbano de Bogotá hasta encontrar la entrada que da acceso al predio objeto de estudio.

6.5 Servicios públicos

El inmueble objeto de estudio cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica.

6.6 Unidad fisiográfica

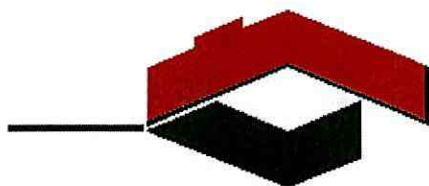
Presente un Paisaje montañoso, clima frío, que generan zonas húmedas, ligeramente húmedas, con índices hídricos (IHT) de 60 a 100. Esta unidad fisiográfica está comprendida entre 2.500 y 2.800 m.s.n.m., con temperaturas entre 8 y 14 °C. Se encuentran relieves ondulados y fuertemente ondulados, quebrados y escarpados. Para el área específica requerida del inmueble, presenta pendientes del 0% al 7%.

6.7 Frente sobre vías

El predio cuenta con frente inmediato sobre la carretera central del Norte (Kr 7)

6.8 Clima

Frío, temperatura promedio 14° C.

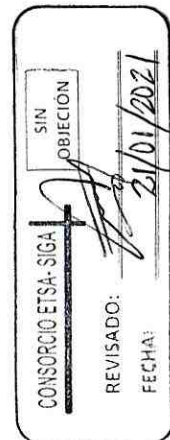


Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA



PREDIO No. ANB-1-068 2020 CPR-001

- 6.9 Recursos hídricos sobre la zona requerida : No Presenta.
- 6.10 Sistema de riego : De acuerdo a la visita al inmueble, no se evidencia sobre el área requerida.
- 6.11 Actividad económica del predio : Residencial
- 6.12 Topografía de la zona requerida : Presenta una topografía ligeramente plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES

- 7.1.1 CONSTRUCCIÓN : No hay

7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

- M1 - Portón : 1 Un

Descripción : Portón a dos hojas en lamina de zinc, cada una de 1,80 m x 2,30 m de alto, soportado en muros en piedra de 0,80 m x 1,70 m x 1,90 m de alto, cuenta con cerca de 13 hilos de alambre de púas con soporte en madera.

- M2 - Cerramiento Frontal 125,35 m

Descripción : Cerramiento frontal de 8 hilos en alambre de púas con postes en concreto de 1,60 m de alto.

- M3 - Muro Contador 1,25 m

Descripción : Muro contador en ladrillos de concreto de 0,50 m x 1,25 m x 1,00 m de alto.

- M4 - Puerta en Malla : 1 Un

Descripción : Puerta en malla eslabonada metálica de 0,80 m x 1,60 m de alto.

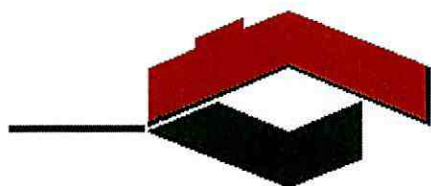
- M5 - Muro lindero norte 12,30 m

Descripción : Muro lindero norte en bloques en concreto de 0,30 m de espesor x 2,00 m de alto

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

- 7.3.1.1 Maderables : Eucalipto 8 Un (D = 0,45 m) Medida
- 7.3.1.2 Ornamentales : Acacia 2 Un (D = 0,45 m) tomadas en



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001

7.3.1.3 Ornamentales

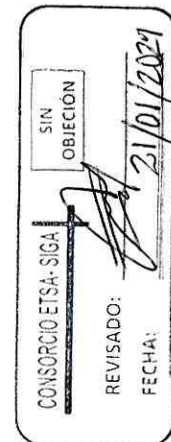
: Jazmín

1

Un

(D=0,30 m)

campo



8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para adoptar el valor de terreno, se empleó el Método Comparativo o de Mercado, teniendo en cuenta el uso actual de los predios con similares características.

Para adoptar el valor de las construcciones y/o anexos constructivos dentro de los predio se empleó el método de Costos de Reposición, por medio de verificar la vetustez de las construcciones y su estado de conservación.

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.

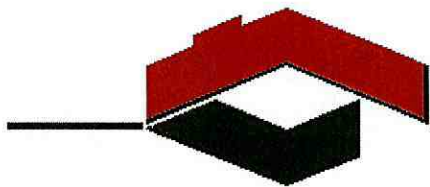
8.2 MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado para la zona donde se localiza el inmueble y de los sectores o corredores viales de los municipios de Chía y Cajicá, hallando un total de 38 ofertas, a cada una de las cuales se indaga: localización, área de terreno, disponibilidad de servicios públicos, área construida (si aplica), vetustez de las construcciones (si aplica), presencia de cultivos (si aplica) y el porcentaje de negociación frente una eventual compra. Es importante resaltar que el valor de oferta ajustada se establece a partir de la información que suministra el vendedor (inmobiliaria, propietario).

Una vez se conoce la localización de cada una de las ofertas, se procede a la sobreposición de dichas ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para los municipios de Chía y Cajicá (zona ampliada de estudio), con lo cual se depura del mercado inicial con aquellas ofertas que correspondan a una condición normativa de Zona de Vivienda Campestre (ZVC) y que posibilite dentro de sus usos complementarios, actividades comerciales e institucionales. Así mismo, se revisa que la ubicación de las ofertas, se encuentren sobre o muy cercana al corredor vial arterial de la zona de estudio, y en lo posible que estén referidas a lotes de terreno sin construcciones, con lo cual se obtiene un valor de terreno neto. De esta manera, el estudio de mercado se reduce a once (11) ofertas comparativas desde el punto de vista de la norma de uso del suelo y ubicación sobre corredor vial (Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario general).



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

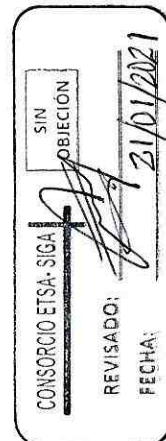
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001



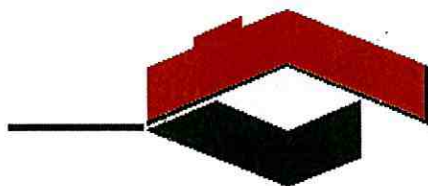
Posteriormente, se analiza cada una de las once (11) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No 5, dado que no cuenta con frente sobre el corredor vial Chía - Cota y su ubicación es netamente residencial. Se descartan las ofertas No 2, 3, y 4 del corredor vial Cota - Chía, dado que al ser un corredor suburbano que está a menos de 1 Km de la zona urbana del municipio de Chía, su dinámica e intensidad de la actividad económica es superior al predio objeto de avalúo; Se descartan las ofertas No 14, 15, 42 y 45, que a pesar de estar cerca al corredor vial de la variante de Cajicá, es una zona consolidada residencial que no posibilita usos complementarios semejantes al inmueble de estudio.

Es importante resaltar que la Resolución No 138 del 31 de enero de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en su artículo 6 menciona lo siguiente: " Los municipios no podrán otorgar nuevas licencias de parcelación, ampliación y obra nueva, hasta tanto se determine en el Plan de Manejo de la reserva forestal las áreas, unidades mínimas de parcelación en suelo rural y las densidades para construcciones nuevas que mantengan el efecto protector de la reserva, para lo cual se realizará un estudio técnico que permita identificar el límite de cambio aceptable de la reserva forestal " y debido a que la zona de estudio comprende el costado oriental de la Carretera Central de Norte o prolongación de la Carrera séptima, en donde se localiza gran parte de esta zona en Reserva Forestal, el presente estudio se enfoca únicamente en la sección que corresponde a la colindancia sobre la vía y que tiene como sector de zonificación el de Vivienda Campestre, comparando directamente las áreas de las ofertas con las áreas requeridas para la ampliación de la vía y que es el objeto de estudio, por tanto el factor "área del predio" no es considerado para el presente análisis.

Una vez, se cuenta con la homogeneidad comparativa tanto norma de uso del suelo, ubicación sobre corredor vial, topografía, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica del predio objeto de avalúo y el conjunto de ofertas seleccionadas, se aplica el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008: "...Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial ", para lo cual se analiza la variable de actividad económica y su grado de desarrollo sobre eje vial arterial. De esta manera, las ofertas identificadas como No 43, 44 y 46, cuentan con frente o colindancia con el corredor vial denominado Variante Cajicá, las cuales presentan una intensidad y desarrollo comercial similar al sector y al inmueble objeto de estudio, existen lotes que se proyectan para desarrollos conexos a la vía, y otros lotes que comienzan a ser desarrollados para vivienda campestre similares a los desarrollos de la Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima.

Relación de ofertas obtenidas : Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario específico.

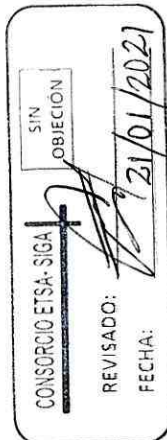
De acuerdo a la normatividad vigente, Zona de Vivienda Campestre (ZVC), se exige un mínimo de área de 1.000 M2 para su desarrollo, en los lotes en donde esta área es inferior, la regulación de la norma, específicamente el parágrafo 5 del artículo 6 del decreto 1469 de 2010 dispone que "...Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley (ley 810 de 2003), y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes." Para efectos del presente estudio económico, se contemplan solamente las ofertas de áreas de terreno superiores a 1000 m2 y los cuales puede desarrollar la norma de vivienda campestre y usos comerciales sin restricciones urbanísticas.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA



PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001

Verificados los datos del estudio mercado, por ubicación, corredor vial, topografía, norma urbanística, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, las ofertas identificadas como No 43, 44 y 46, se localizan con frente sobre el corredor vial Chía - Cajicá variante, dado que el criterio de área no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia), se seleccionan las ofertas 43 44 y 46 como aquellas más semejantes y comparables con el predio objeto de análisis.

Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas parciales requeridas para la ampliación del corredor vial Carretera Central del Norte o prolongación de la carrera séptima, y que tiene como análisis principal su ubicación y su frente inmediato sobre la vía arterial.

10. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

10.1 Análisis de los datos obtenidos (Valores en Has):

Promedio aritmético	\$7.869.831.053
Desviación estándar	\$508.306.578
Coefficiente de variación	6,46%
Límite superior	\$8.378.137.631
Límite inferior	\$7.361.524.476
Valor adoptado	\$7.870.000.000

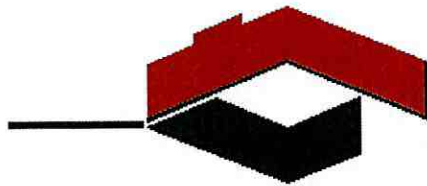
Obteniendo así un promedio estadístico de \$7.869.831.053 por Hectárea, una desviación estándar de \$508.306.578 y un coeficiente de variación de 6,46%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008, con lo cual se adopta el promedio aritmético de la misma en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio y equivalente a \$7.870.000.000 por Ha (\$787.000 /m2).

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS: Ver anexo Fitto construcciones

Para establecer el valor comercial de las construcciones y/o anexos constructivos, se adelanta un presupuesto detallado en la cual se describe las actividades, materiales, cantidades, mano de obra, valores unitarios y totales. Al valor obtenido se le resta la depreciación acumulada (Fitto Corvini) según su edad y estado de conservación. Ver anexo de presupuestos.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

Para efectos de la indemnización de árboles aislados y que no están en un ciclo productivo, se calcula a partir del precio de la madera en el mercado (valor comercial de m3) multiplicado por el volumen comercial de cada individuo. Ver anexo.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

SIN OBJECION
CONSORCIO E.T.S.A. SIGA
REVISADO: <i>[Firma]</i>
FECHA: 21/01/2021

PREDIO No.

ANB-1-068

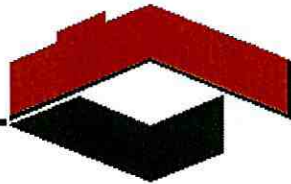
2020

CPR-001

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

1. La localización de la vereda Fusca, al occidente del casco urbano del municipio de Chía, y la cual esta delimitada por la carretera central del norte y los cerros orientales. Así mismo, la colindancia que tiene la vereda Fusca con la ciudad de Bogotá D.C. sector Torca.
2. Las condiciones de acceso al sector, autopista norte y la carretera central del norte, las cuales cuentan con vías vehiculares pavimentadas en general, en buen estado de conservación y señalizadas.
3. La disposición que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, ubicación y frente inmediato sobre la carretera central del norte o prolongación de la carrera séptima, forma y la destinación del inmueble.
4. La topografía del terreno plano, la disponibilidad de servicios públicos: Acueducto, energía eléctrica, gas natural, telefonía, alumbrado público y recolección de basuras con que cuenta el sector.
5. La norma urbanística vigente del predio, según el Acuerdo No 17 de 2000, el cual reglamenta y clasifica el uso del suelo como Zona de Vivienda Campestre y la cual esta descrita en el numeral 5 del presente informe.
6. Para efectos del informe valoratorio y dado que el área requerida es parcial y se ubica al frente de la vía existente, carretera central del norte o prolongación de la carrera séptima, solo se tendrá en cuenta la Zona de Vivienda Campestre -ZVC.
7. La información de las áreas de construcción y terreno se tomaron de la respectiva Ficha Técnica Predial, aportada por el concesionario ACCENORTE para la realización del presente estudio.
8. La edad de la construcción (cuando aplique) fue verificada durante la inspección ocular al predio y/o constatada con información secundaria.
9. De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Así mismo, el parágrafo 2 del artículo 9 de la ley 1882 del 15 de enero de 2018, expedido por el Ministerio de Transporte, menciona que el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este.
10. El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural existente.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0,132136	\$ 7.870.000.000	\$1.039.910.320,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Portón	Un	1	\$1.156.000	\$1.156.000,00
M2 - Cerramiento Frontal	m	125,35	\$26.000	\$3.259.100,00
M3 - Muro Contador	m	1,25	\$217.000	\$271.250,00
M4 - Puerta en Malla	Un	1	\$116.000	\$116.000,00
M5 - Muro lindero norte	m	12,30	\$227.000	\$2.792.100,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Jazmín	Un	1	\$32.100	\$32.100,00
Acacia	Un	2	\$115.900	\$231.800,00
Eucalipto	Un	8	\$115.900	\$927.200,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$1.048.695.870,00

SON: MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE.

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

Como evidencia de la visita, se adjunta diez (10) fotografías

Estudio de mercado del producto inmobiliario, Concepto de norma urbanística y soportes técnicos.

Presupuestos: M1-M5 y especies.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

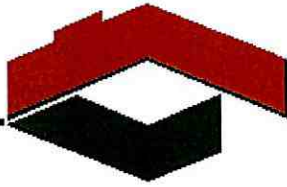
Por la elaboración del presente informe se declara que:

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

El presente avalúo se desarrolla con base en la ficha predial del predio y suministrada para la elaboración del avalúo, debidamente firmada por el profesional competente. cualquier inclusión, exclusión, omisión de construcciones, mejoras, así como de las cantidades unitarias objeto de avalúo, no son responsabilidad del valuator.

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-068

2020

CPR-001

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

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

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

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

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 21:49:02
+05'00'

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

**BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
DIRECTOR DEL PROYECTO
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO
RAA AVAL-3011588
RNA No. 624**

**ING. ALBERTO PINZON ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL-79912123**

SIN OBJECIÓN
REVISADO:
FECHA: 21/01/2021
CONSORCIO ETSA-SIGA

Método de comparación o de mercado: Técnica valuadora 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.

[illegible]

CONSORCIO ETSA-SIGA

REVISADO:

FECHA:

21/01/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO VIAL CONCESIONARIO ACCENORTE UNIDAD FUNCIONAL 1 CARRERA 7 SÉPTIMA
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO GENERAL
SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C. - TORCA.

[illegible]

MEDIA ARITMÉTICA	58.239,726.077	5829,973
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	5882,248.101	588,225
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	10,63%	
MÁXIMO	60.183.976.178	5936,108
MÍNIMO	57.417.479.936	5741,748

Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 21:49:25 -05'00'


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL 79951123

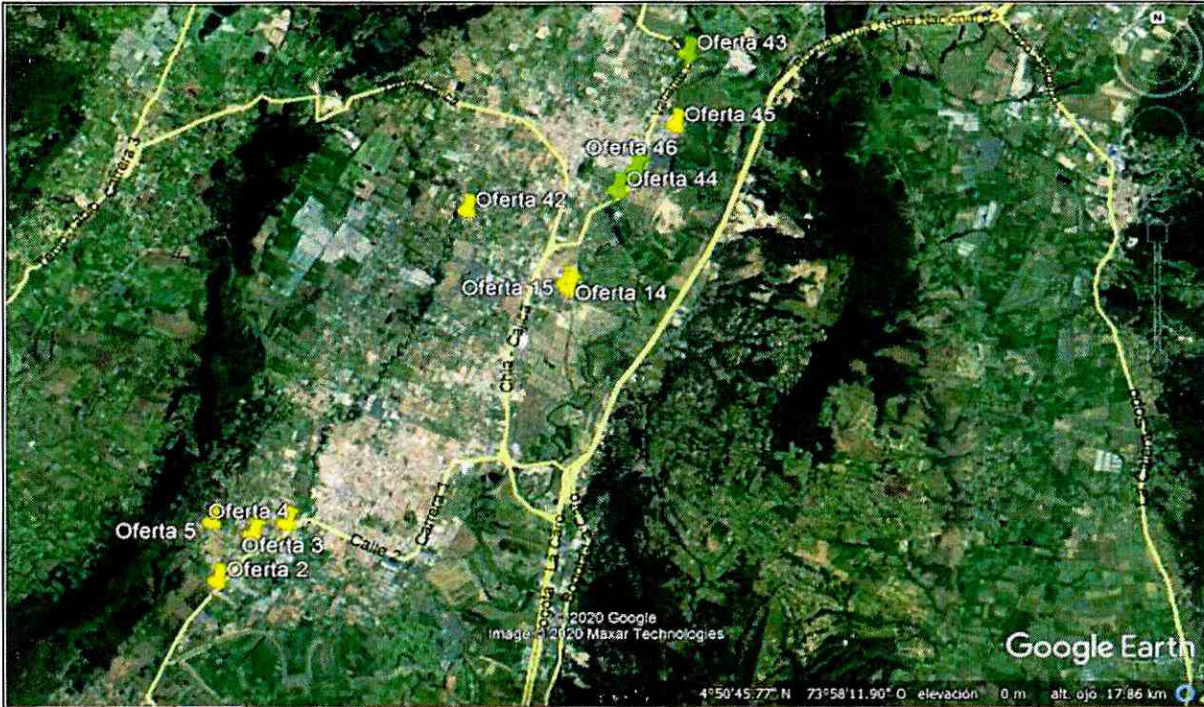
CONSORCIO ETSA-SIGA

REVISADO: _____

FECHA:

21/01/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-068
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS GENERAL**



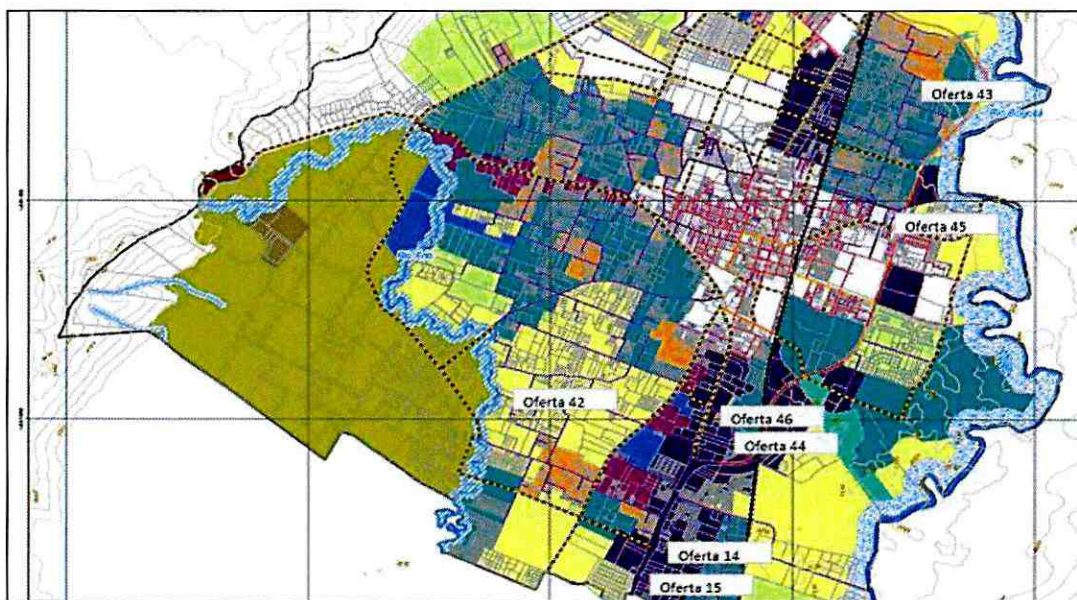
Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

CONSORCIO ETSA- SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	21/01/2021
FECHA:	

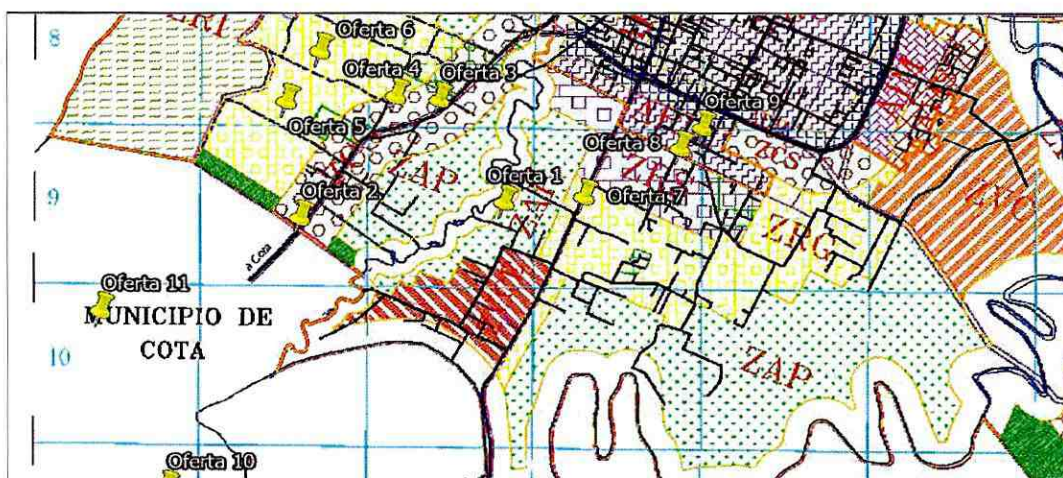
**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

PREDIO No UF 1 ANB-1-068

PLANO OFERTAS GENERAL POR NORMA DE USO



Fuente: Acuerdo Municipal No 016 de 2014 del municipio de Cajica, "Por el cual se adopta la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, Cundinamarca"



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

CONSORCIO EISA-SIGA	SIN OBJECIÓN
REVISADO:	21/01/2021
FECHA:	

SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C - TORCA.

Método de comparación o de mercado: técnica valuadora que busca establecer el valor comercial, estimación del valor comercial.

[illegible]

NOTA 3: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales sobre corredor vial arterial ubicados sobre la vía Chía - Cota, Calíca Variante del Municipio de Chía, las ofertas de \$48 y \$44, se refieren al costo de adquisición del suelo de corredor vial suburbano con posibilidad de desarrollar vivienda campesina o comercio, coincidencia de oferta y demanda, y la cual estas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene así un promedio estadístico de \$77,869,831.053 por hectárea, una desviación estándar de \$508,306,578 y un coeficiente de variación de 6,46%. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de estudio es un área parcial con frente inmediato sobre la vía, se adopta el valor del promedio aritmético del análisis estadístico redondeado, lo que corresponde a \$77,870,000,000 por Hectárea (\$77,000,000).

	VALOR POR M2	VALOR POR M2
MEDIA ARITMÉTICA		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$7.869.831.033	\$786.983
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	\$808.104.378	\$50.831
	6,46%	6,46%
MÁXIMO	\$8.378.137.631	\$837.814
MÍNIMO	\$7.395.324.478	\$736.152
VALOR ADOPTADO	\$7.270.000.000	\$727.000

Firmado digitalmente por GLORIA YAMIL
BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 21:49:45 -05'00'

31/01/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-068
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

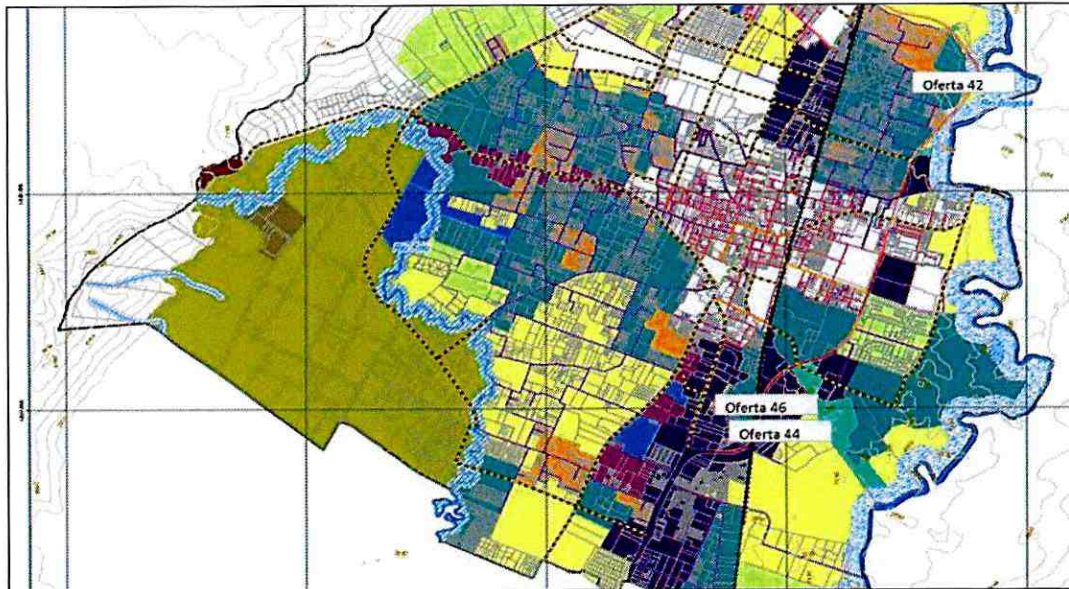


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	12/01/2021
FECHA:	

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-068
PLANO DE UBICACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

SIN OBJECION
CONSORCIO ETSA-SIGA
REVISADO: 
FECHA: 21/01/2021



Fuente:

PLANO AREA DE ACTIVIDAD SUELO RURAL - POT

ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL			
CATEGORIA	SIMBOLOGIA	AREA	%
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS		26,89	0,41
BONDA RIO SOCOTA (150 metros)		274,74	5,39
BONDA RIO RIO (50 metros)		704,24	2,05
BONDA QUEBRADAS (50 metros)		117,02	2,39
AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA TRADICIONAL		679,31	13,33
AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA		477,39	9,37
ACTIVIDAD INSTITUCIONAL		702,44	2,91
ACTIVIDAD MINERA		56,33	0,71
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA		247,40	4,26
ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANA 1er Orden		321,05	6,39
ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANA 2do Orden		56,94	1,12
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA-CHUNTAME CON RESTRICCIÓN DE DESARROLLO PREVIA REVISIÓN CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS SEGUN KAC		71,32	1,40
ACTIVIDAD VIVIENDA CAMPESTRE		296,88	5,81
CENTROS POBLADOS		170,43	2,45
ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA		615,61	12,04
TOTAL TEMATICA		9543,57	69,55

Fuente: Acuerdo Municipal No 016 de 2014 del municipio de Cajica, "Por el cual se adopta la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, Cundinamarca"

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

PREDIO UF 1

ANB-1-068

PRESUPUESTO:

M1 - PORTÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Longitud	3,60	m	Ficha predial
Altura	1,80	m	Ficha predial
Área portón	6,48	m²	3,6*1,8
Longitud	1,70	m	Ficha predial
Ancho	0,80	m	Ficha predial
Altura	1,90	m	Ficha predial
Área base muro	2,72	m²	1,7*0,8*2
Volumen excavación	0,82	m³	2,72*0,3
Volumen del muro en piedra	5,17	m³	2,72*1,9
Cerca de 13 hilos	1,70	m	Tomado en campo

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m³	\$ 9.825,00	2,72	\$26.724,00	Pag. 149
Excavación (e=0,30)	m³	\$ 143.773,00	0,82	\$117.893,86	Pag. 149
Cimentación (e=0,30)	m³	\$ 509.530,00	0,82	\$417.815,00	Pag. 165
Rajón de piedra	m³	\$ 35.000,00	5,17	\$180.950,00	Pág. 68
Concreto corriente 2500 psi (20%)	m³	\$ 488.292,00	1,03	\$502.940,76	Pág. 166
Teja aluzinc sencilla	Un	\$ 16.600,00	6,48	\$107.568,00	Pág. 88
Entramado en madera soporte de teja	m²	\$ 19.470,00	6,48	\$126.165,60	Pág. 168
Cerca de alambre de 13 hilos	m	\$ 16.830,30	1,70	\$28.611,52	Pág. 178
SUBTOTAL				\$ 1.508.668,74	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 1.508.668,74
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 120.693,50
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 45.260,06
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 45.260,06
SUBTOTAL		\$ 1.719.882,36
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 8.599,41
TOTAL		\$ 1.728.481,77
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 1.728.481,77

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 - PORTÓN	20	70	28,57%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
33,14%	\$ 1.728.481,77	\$572.862	\$1.155.620	\$ 1.156.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo. La edad se toma respecto a la estructura.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

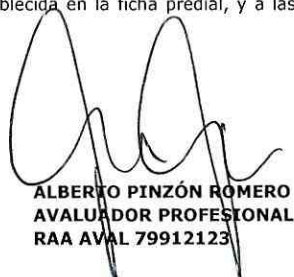
Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194

Nota 4: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

**GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ**

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 21:50:06
-05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20232383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123



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

PREDIO UF 1

ANB -1-068

PRESUPUESTO:

M2 - CERRAMIENTO



ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre púas	1	10	10,00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	\$27.164	\$1.492	\$25.672	\$ 26.000

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

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

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

GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14
21:50:28 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20232383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL 79912123

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

PRESUPUESTO CERCA										Valor Por metro lineal (\$/m)	
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)			
Definitiva (Madera 1 hilos alambre púas)	\$ 456,44	\$ 10.504,50	\$ 100,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.153,02			
Definitiva (Madera 2 hilos alambre púas)	\$ 912,88	\$ 10.504,50	\$ 200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.709,46			
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas)	\$ 1.369,32	\$ 10.504,50	\$ 300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 11.265,90			
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas) (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	\$ 1.369,32	\$ 10.504,50	\$ 300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,3	\$ 3.282,66	\$ 9.296,31			
Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)	\$ 1.825,76	\$ 10.504,50	\$ 400,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 11.822,34			
Definitiva (Plástico 4 hilos alambre púas)	\$ 1.825,76	\$ 17.500,00	\$ 400,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 8.750,00	\$ 15.320,09			
Definitiva (Madera 5 hilos alambre púas)	\$ 2.282,20	\$ 10.504,50	\$ 500,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.378,78			
Definitiva (Madera 6 hilos alambre púas)	\$ 2.738,64	\$ 10.504,50	\$ 600,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.935,22			
Definitiva (Madera 7 hilos alambre púas)	\$ 3.195,08	\$ 10.504,50	\$ 700,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 13.491,66			
Definitiva (Madera 8 hilos alambre púas)	\$ 3.651,52	\$ 10.504,50	\$ 800,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 14.048,10			
Definitiva (Madera 9 hilos alambre púas)	\$ 4.107,96	\$ 10.504,50	\$ 900,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 14.604,54			
Definitiva (Madera 10 hilos alambre púas)	\$ 4.564,40	\$ 10.504,50	\$ 1.000,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 15.160,98			
Definitiva (Madera 13 hilos alambre púas)	\$ 5.933,72	\$ 10.504,50	\$ 1.300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 16.830,30			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 3 hilos alambre púas	\$ 1.369,32	\$ 30.987,00	\$ 300,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 24.381,82			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 4 hilos alambre púas	\$ 1.825,76	\$ 30.987,00	\$ 400,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 24.938,26			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 5 hilos alambre púas	\$ 2.282,20	\$ 30.987,00	\$ 500,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 25.494,70			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 6 hilos alambre púas	\$ 2.738,64	\$ 30.987,00	\$ 600,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 26.051,14			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 7 hilos alambre púas	\$ 3.195,08	\$ 30.987,00	\$ 700,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 26.607,58			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre púas	\$ 3.651,52	\$ 30.987,00	\$ 800,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 27.164,02			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 9 hilos alambre púas	\$ 4.107,96	\$ 30.987,00	\$ 900,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 27.720,46			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 13 hilos alambre púas	\$ 5.933,72	\$ 30.987,00	\$ 1.300,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 29.946,22			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso	\$ 145,21	\$ 30.987,00	\$ 100,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 22.957,71			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso(Distancia entre postes cada 3,2 metros)	\$ 290,41	\$ 30.987,00	\$ 200,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,3	\$ 9.683,44	\$ 17.392,85			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	\$ 290,41	\$ 30.987,00	\$ 200,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 23.202,91			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	\$ 435,62	\$ 30.987,00	\$ 300,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 23.448,12			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	\$ 580,83	\$ 30.987,00	\$ 400,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 23.693,33			
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilos alambre liso	\$ 145,21	\$ 10.504,50	\$ 100,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 9.841,79			
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	\$ 726,04	\$ 10.504,50	\$ 500,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 3.944,00	\$ 9.276,21			
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	\$ 580,83	\$ 10.504,50	\$ 400,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,3	\$ 3.944,00	\$ 9.269,16			
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	\$ 290,41	\$ 10.504,50	\$ 200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.087,00			
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	\$ 290,41	\$ 10.504,50	\$ 200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,3	\$ 3.282,66	\$ 8.117,40			
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	\$ 1.659,73	\$ 10.504,50	\$ 500,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,3	\$ 3.282,66	\$ 9.786,72			
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	\$ 435,62	\$ 10.504,50	\$ 300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.332,21			
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.	\$ 2.717,82	\$ 10.504,50	\$ 800,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 13.114,41			
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	\$ 580,83	\$ 10.504,50	\$ 400,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.577,41			
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	\$ 726,04	\$ 10.504,50	\$ 500,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.822,62			
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso	\$ 1.016,45	\$ 10.504,50	\$ 700,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 11.313,03			
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso	\$ 1.432,07	\$ 10.504,50	\$ 1.000,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.048,66			
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso	\$ 1.742,49	\$ 10.504,50	\$ 1.200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.539,07			
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	\$ 1.887,70	\$ 10.504,50	\$ 1.300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.784,28			
Definitiva (Eléctrica) varilla 2 hilos alambre liso	\$ 290,41	\$ 2.615,00	\$ 200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 1.307,50	\$ 6.142,25			
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	\$ 435,62	\$ 20.745,75	\$ 300,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 16.546,50			
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	\$ 580,83	\$ 20.745,75	\$ 400,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 16.791,70			
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	\$ 726,04	\$ 20.745,75	\$ 500,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 17.036,91			
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre púas	\$ 1.369,32	\$ 20.745,75	\$ 300,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 17.480,20			
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre púas	\$ 1.825,76	\$ 20.745,75	\$ 400,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 18.036,64			
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre púas	\$ 2.282,20	\$ 20.745,75	\$ 500,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 18.593,08			
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre púas	\$ 3.195,08	\$ 20.745,75	\$ 700,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 19.705,96			

SIN
OBJECCIÓN

CONSORCIO E.T.S.A. SICA

REVISADO:

FECHA:

21/01/2021

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

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:		ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	Nº HILOS	POSTES/ML	GRAPAS
Definitiva (Madera 1 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 2 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	3,20	\$ 4,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Plástico 4 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 5 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 6 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 7 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 8 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 9 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 10 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 13 hilos alambre de púas)		ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 3 hilos alambre de púas		ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 4 hilos alambre de púas		ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 5 hilos alambre de púas		ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 6 hilos alambre de púas		ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 7 hilos alambre de púas		ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre de púas		ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 9 hilos alambre de púas		ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 13 hilos alambre de púas		ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	3,20	\$ 2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	3,20	\$ 4,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	3,20	\$ 2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 12,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) varilla 2 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.17	11*11*2.3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso		CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada

CONSORCIO E.T.S.A. SICA

SIN
OBJECCION

REVISADO:

FECHA:

21/01/2021

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

Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$	5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$	3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$	4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$	5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	\$	7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada

NOTAS 1: A continuación se describe las fuentes y características de los insumos de cercas

1. El valor de alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$159.755 (calibre 14) y se divide por 350 mts, lo que equivale a \$ 456,44 por ml. Se toma de la revista Construdata No. 193 sección de Insumos, Concertinas y Alambre de púas - Pág. 83.
2. El valor de alambre por metro, parte del valor actual del rollo de alambre liso calibre 16 \$8.650 con un rendimiento de 59.57 mts, de acuerdo al manual de alambres que fuente de consulta. Tomado de la página principal de Homecenter (<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/14700/alambre-calibre-16-galvanizado-1kg>)
3. El valor de poste de madera se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Maderas, pág. 110: Limatón de 10 a 12 cm por 4.00 m.
- 4 El valor de poste de concreto para cerca 11*11* 2,3 m, se toma de la revista Construdata No 193, sección de Insumos - Postes, pág. 120.
5. El valor de la grapa por unidad, se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Herrajes - Grapa galvanizada de 1/2"
6. El valor de Jornales es tomado de la revista Construdata No 193, sección de Insumos - Sueldos y Jornales, página 49: Hora de ayudante para instalaciones con prestaciones \$8.818 pesos por Hora.
7. El rendimiento de colocación de postes es de 20 minutos por unidad para postes de madera y de 30 minutos para postes de cemento y cerca viva.
8. El valor de transporte, Revista Construdata 193, sección detallados generales, pág. 148 Cargue y retiro de material por m3, transporte de 34 postes de madera (0,12*0,12*2) ó de 17 postes de cemento (11*11*1,5).
9. Para las cercas eléctricas mixtas, de madera y concreto, se toma el valor promedio del valor del poste de concreto y el poste de madera, dando como resultado el valor promedio por poste de \$ 16.809,75
10. El valor de poste plástico para cerca 7*6*200 cm, se toma de anexo mercado libre fecha 20 de julio de 2020, anexo.

NOTA 2: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial.

FUENTES ADICIONALES

1. Productora de Alambres S.A., Manual del Alambre
2. Estudios de valoración para proyectos viales: Concesión Bogotá - Girardot, Concesión Sabana de Occidente y Concesión Autopista Norte (Devinorte).
3. Estudios de valoración para proyectos de Ecopetrol.

GLORIA YAMILE BONILLA
 CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE
 BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.01.14 21:51:17 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL-20323383


 ALBERTO PINZÓN ROMERO
 AVALUADOR
 RAA AVAL 79912123

CONSORCIO ETSA- SIGA	SIN OBJECION
REVISADO: 	FECHA: 21/01/2021

PREDIO	UF	1	ANB-1-068
PRESUPUESTO:	M3 - MURO CONTADOR EN LADRILLO		

CONSORCIO ETSA-SIGA

REVISADO:

FECHA:

SIN OBJECION

21/01/2021

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 353.714,19
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 28.297,14
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 10.611,43
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 10.611,43
SUBTOTAL		\$ 403.234,17
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 2.016,17
TOTAL		\$ 405.250,34
VALOR TOTAL ADOPTADO ML		\$ 324.200,28

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M3 - MURO CONTADOR EN LADRILLO	20	70	28,57%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
33,14%	\$ 324.200,28	\$107.448	\$216.752	\$ 217.000

NOTA 5: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.


ALBERTO PINZON ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

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

PREDIO UF 1 ANB-1-068
PRESUPUESTO: M4 - PUERTA EN MALLA



DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Longitud	0,80	m	Ficha predial
Altura	1,60	m	Ficha predial
Área puerta	1,28	m²	0,8*1,6

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Cerramiento en malla eslabonada	m²	\$ 114.519,00	1,28	\$146.584,32	Pág. 163
SUBTOTAL				\$ 146.584,32	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 146.584,32
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 11.726,75
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 4.397,53
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 4.397,53
SUBTOTAL		\$ 167.106,12
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 835,53
TOTAL		\$ 167.941,66
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 167.941,66

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M4 - PUERTA EN MALLA	10	40	25,00%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
30,90%	\$ 167.941,66	\$51.888	\$116.053	\$ 116.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo. La edad se toma respecto a la estructura.

Nota 2 El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo y lo descrito por Fitto Corvini en las ecuaciones resultantes de estado de conservación según lo describe el artículo 3 y Capítulo VII de formulas estadísticas de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194

Nota 4: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble.

GLORIA YAMILE
 BONILLA
 CHAUVEZ
 CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
 GLORIA YAMILE BONILLA
 CHAUVEZ
 Fecha: 2021.01.14 21:51:54
 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20232383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

CONSORCIO E.T.S.A. SGA

SIN OBJECCION

REVISADO: [Signature]

FECHA: 21/01/2021

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Longitud	12,30	m	Ficha predial
Ancho	0,30	m	Ficha predial
Altura	2,00	m	Ficha predial
Área muro	24,60	m²	12,30*0,30
Área base	3,69	m²	12,30*0,30

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 3.641.458,47
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 291.316,68
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 109.243,75
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 109.243,75
SUBTOTAL		\$ 4.151.262,65
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 20.756,31
TOTAL		\$ 4.172.018,96
VALOR TOTAL ADOPTADO ML		\$ 339.188,53

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M5 - MURO EN BLOQUE CONCRETO	20	70	28,57%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
33,14%	\$ 339.188,53	\$112.415	\$226.773	\$ 227.000

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ANEXO - PRESUPUESTO PARA INDEMNIZACIÓN ÁRBOLES MADERABLES AISLADOS**

CONSIDERACIONES GENERALES

El valor de un árbol siempre estará definido por su precio de madera en pie.

El D.A.P. se estiman a partir de fuentes secundarias para comercializar las cuales recomiendan medidas promedio de 20 a 30 cm, y alturas totales promedio de 6 a 14 metros.

Los árboles de 1 a 3 años se valoran con base en los costos promedio de la plántula, hoyado y siembra y el posible mantenimiento durante el tiempo de vida.

Las especies que no tienen mercado maderero definido, (variedad de frutales) pero que tiene un alto valor ecológico se pagará por el costo promedio de la plántula y mantenimiento del primer año del árbol.

Para la determinación del valor de los árboles en pie, en relación con su volumen de madera no se puede considerar la altura total, se deben tomar únicamente las alturas comerciales - (aprovechables)

El cálculo del valor a indemnizar para cada individuo determinado en el inventario será el valor definido por el precio de la madera en el mercado (valor comercial del m3.) multiplicado por el volumen comercial de cada individuo, menos los costos por aserrado y transporte. Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Indemnización por árbol} = (VC * Vmm) - Ca - Ct$$

Donde,

I árbol = Indemnización por árbol

VC= Volumen comercial de madera

Vmm = Valor de la madera en el mercado

Ca = Costos de aserrado

Ct = Costos de transporte

Para calcular el Volumen Comercial (VC) se aplica la siguiente fórmula:

$$VC = (V * FF)$$

V= Volumen de madera

FF = Factor de Forma (según su Fuste)

Para calcular el volumen (V) se aplica la siguiente fórmula:

$$V = (DAP)^2 \times (p/4) \times (hc)$$

Donde:

DAP = Diámetro del árbol a altura de pecho (1,3 m)

p = n

p/4 = 0,7854

hc = Altura comercial

Para los casos en los que se tiene una heterogeneidad de especies, formas y tamaños de árboles se adopta como factor de forma un valor de 0,68.

- Para calcular el Factor de Forma (FF) se aplica la siguiente tabla:

TIPO DE ARBOL	FACTOR DE FORMA
Cilíndrico	$FF \geq 0,85$
Paraboloidal	$0,85 \geq FF \geq 0,70$
Cónico	$0,70 \geq FF \geq 0,50$
Arbolide	$0,50 \geq FF \geq 0,35$

Tipo de madera	Nombres	Factor forma	(DAP mts promedio)	Altura Comercial (hc) mts	Volumen m3	Volumen comercial m3	Valor-madera comercial m3	Costos de aserrado (corte)	Costos de Transporte	Valor por Unidad de árbol
MADERA TIPIA O VALLOSA	ABARCO, ALGARROBO, ARAYAN, CEDRO, GUAYACA, HELIHA, NOGAL, PINO, PINO PATUSA, ROBLE	0,68	0,60	3,00	0,85	0,85	\$992,560	\$8.818,00	\$5.307,78	\$558.400,00
MADERA TIPIA O VALLOSA	ABARCO, ALGARROBO, ARAYAN, CEDRO, GUAYACA, HELIHA, NOGAL, PINO, PINO PATUSA, ROBLE	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	\$992,560	\$8.818,00	\$5.307,78	\$254.200,00
MADERA TIPIA O VALLOSA	ABARCO, ALGARROBO, ARAYAN, NOGAL, PINO, PINO PATUSA, ROBLE	0,68	0,30	2,00	0,14	0,10	\$992,560	\$8.818,00	\$5.307,78	\$81.200,00
MADERA INTERMEDIA O REGULAR	ALHENDRO, CANELO, CARBONERO, GUADUA, HOBO PHINTO FALSO, SETECUEROS SAN GREGARIO	0,68	0,60	3,00	0,85	0,85	\$736,751	\$8.818,00	\$5.307,78	\$410.800,00
MADERA INTERMEDIA O REGULAR	ALHENDRO, CANELO, CARBONERO, GUADUA, HOBO PHINTO FALSO, SETECUEROS SAN GREGARIO	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	\$736,751	\$8.818,00	\$5.307,78	\$185.100,00
MADERA INTERMEDIA O REGULAR	ALHENDRO, CANELO, CARBONERO, GUADUA, HOBO PHINTO FALSO, SETECUEROS SAN GREGARIO	0,68	0,30	2,00	0,14	0,10	\$736,751	\$8.818,00	\$5.307,78	\$58.700,00
MADERA ORDINARIA - ORNAMENTALES	ACACIA, CARBONERO, CHILCO, CIRUELO, EUCALIPTO, SAUCO, UYAPAI, ZAPOTE MATIVO, SAUCE	0,68	0,60	3,00	0,85	0,85	\$480,943	\$8.818,00	\$5.307,78	\$263.200,00
MADERA ORDINARIA - ORNAMENTALES	ACACIA, CARBONERO, CHILCO, CIRUELO, EUCALIPTO, SAUCO, UYAPAI, ZAPOTE MATIVO, SAUCE	0,68	0,45	2,50	0,40	0,27	\$480,943	\$8.818,00	\$5.307,78	\$115.900,00
MADERA ORDINARIA - ORNAMENTALES	ACACIA, CARBONERO, CHILCO, CIRUELO, EUCALIPTO, SAUCO, UYAPAI, ZAPOTE MATIVO, SAUCE	0,68	0,30	2,00	0,14	0,10	\$480,943	\$8.818,00	\$5.307,78	\$32.800,00

Madera ordinaria - blanda - ornamental: Corresponde a todas las categorías de árboles que, por su calidad en cuanto a durabilidad y resistencia, son utilizados para implementos y herramientas menores, así como para postes de cercas transitorias

Madera intermedia (Regular): Corresponde a todas las categorías de árboles que, por su calidad en cuanto a durabilidad y resistencia, son utilizados para implementos y herramientas de mayor exigencia, postes de cercas definitivas, trabajos de construcción.

Madera fina (valloso) - dura: Corresponde a todas las categorías de árboles que, por su calidad en cuanto a durabilidad y resistencia, son utilizados para carpintería fina de muebles, construcción de viviendas, sirven de resistencia estructural, etc.

Madera para leña o no comercial: Corresponde a todas las categorías de árboles que no se enmarcan dentro de las anteriores definiciones y su utilización es para leña.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ANEXO - PRESUPUESTO PARA INDEMNIZACIÓN ÁRBOLES MADERABLES AISLADOS

NOTA 1: Los valores asignados, no aplican para cultivo tecnificado.

NOTA 2: Los valores asignados hacen referencia a árboles aislados, para unidades hasta de 25, para un número mayor se calculará como CULTIVO ESTABLECIDO TECNIFICADO con los valores unitarios por hectárea.

NOTA 3: El factor forma y la altura comercial se establece a partir de lo constatado en la visita al inmueble y en el registro fotográfico.

FUENTES

1. Guía de ubicación de madera
2. El valor de ubicación de madera
3. El valor de madera fina por m3 \$992.560 a febrero 20; <https://www.ideamundia.com/les/breves-de-marche/0me/casas/madera-dura/marche-008-moneda-usd-000>
4. El valor de madera intermedia o regular por m3 \$736.751 a febrero 2020 se toma de la interpolación o promedio entre la madera fina y la madera ordinaria.
5. El valor de madera ordinaria por m3 \$480.943 a febrero 2020 se toma de tomar el valor de madera ordinaria descripta Construida No 193 (vare corredor de 10 cm de diametro + 3 metros de largo más 110 \$11.332 Un) y cubiarta.
6. El valor de transporte, Revista Construida 193, sección detallados generales, páp. 148 Cargue y retro de material por m3, transporte de 9 postes de madera (0,24*0,24*2).
7. El valor de jornales es tomado de la revista Construida No 193, sección de insumos - Sueldos y jornales, página 49: Hora de ayudante con prestaciones \$8.818 pesos por Hora y unidad de fíbol (corte).
8. Base de datos (avalúos puntuales) de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, en los proyectos de Concesión Bogotá - Girardot, Concesión Bogotá - Villota, Concesión Perimetral de Oriente -POB, Concesión Alto Magdalena.

Este es un documento elaborado por la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, por lo tanto es una información privilegiada.

GLORIA YAMILLE
BONILLA
CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILLE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.01.14 12:52:45
60368

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20232383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL-79912123

CONSORCIO ETSA- SIGA

SIN
OBJECCIÓN

REVISADO:

FECHA:

21/01/2021



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-068

CONSORCIO EISA-SIGA	SIN OBJECION
REVISADO: <i>[Signature]</i>	FECHA: 21/01/2021



VISTA GENERAL DEL SECTOR



VISTA ACCESO AL PREDIO, M1 PORTÓN



M1 MURO DEL PORTÓN, M2 CERRAMIENTO, M3 MURO CONTADOR



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-068



M4 PUERTA EN MALLA, M5 MURO LINDERO NORTE

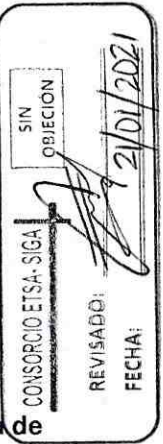


EUCALIPTOS Y ACACIA

SIN OBJECION
CONSORCIO ETSA-SIGA
REVISADO:
FECHA: 21/01/2021



PIN de Validación: bd440b41



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	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.	28 Jul 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.	28 Jul 2017	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores	25 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros	25 Mayo 2018	Régimen de Transición	



PIN de Validación: bd440b41



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.		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 20 Mar 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 20 Mar 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores	Fecha 20 Mar 2019	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil 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.
- 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.



PIN de Validación: bd440b41



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 57 # 188-80 CASA 63

Teléfono: 31078274

Correo Electrónico: ximegomez23@yahoo.es

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

Ingeniero Industrial - La Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52268407.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bd440b41

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 tres (03) días del mes de Noviembre 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>