

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105	

ACNB-13162-2021

Chía 30 de septiembre de 2021

Señores

N GANADEROS N LTDA EN LIQUIDACION

Dirección física del predio: Carretera Central del Norte (Car 7 Km 17 Vereda Funca – Municipio de Chía, Parcelación Altos de Hycatá

Dirección según proyecto: Kilómetro 5+800, costado oriental, Vereda Fusca, Conjunto Altos de Hycatá - Chía - Cundinamarca

Dirección jurídica: Carrera 33 No. 98A-11 Bogota D.C.

Email: corraleshigueraabogados@gmail.com

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-12529-2021** de fecha **19 de julio de 2021**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-12530-2021** de fecha **19 de julio 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-12529-2021** de fecha **19 de julio 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 **EL TRIANGULO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00006-0307-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-1215887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-105**, 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 electrónico con los que hemos tenido comunicación corraleshigueraabogados@gmail.com, el día **29 de julio de 2021** con certificado de entregado el día **29 de julio de 2021**. Asimismo, se remitió directamente a la dirección física del predio Carretera Central del Norte (Car 7 Km 17 Vereda Funca – Municipio de Chía, Parcelación Altos de Hycatá, a la dirección según proyecto Kilómetro 5+800, costado oriental, Vereda Fusca, Conjunto Altos de Hycatá - Chía – Cundinamarca y a la Dirección jurídica: Carrera 33 No. 98A-11 Bogota D.C con firma de recibido el 28 de julio de 2021, y por último, se remitió mediante correo Certificado Nacional con Guías de Transporte No. **RA327913512CO** y **RA325885473CO**, la cual fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado 472 el día **06 de agosto de 2021**, con fecha de devolución el día **10 de agosto de 2021**.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105		

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-12529-2021** de fecha **19 de julio de 2021**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-12529-2021** de fecha **19 de julio 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 **EL TRIANGULO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-1215887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-105**, 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 segregara del predio de mayor extensión identificado con la ficha predial **No. ANB-1-105** de fecha 01 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **DOSCIENTOS DOS CON SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (202,65 m²)**., debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K4+044,80 D** y final **K4+074,75 D** y cuya área remanente no desarrollable asciende a **TREINTA Y SIETE CON TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (37,35 m²)**., debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K4+060,17 D** y final **K4+073,28 D**. La sumatoria de las áreas descritas dan como resultado el área total requerida por el proyecto, la cual asciende a **DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (240,00 m²)**., la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **EL TRIANGULO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-1215887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-105**, 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.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-105	

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-12530-2021** de fecha **19 de julio 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-12529-2021** de fecha **19 de julio 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 01 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 07 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS Firmado digitalmente por OSCAR
 EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
 Fecha: 2021.09.30 15:48:17 -05'00'

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

Proyectó: Juan David Murcia Cadena – Abogado Predial
 Revisó y aprobó: María Fernanda Fonseca Trujillo – Abogada
 Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.
 Copia: Archivo

LECHO
 BENAVENIDO
 COLOMBIA EL 27/01/2017

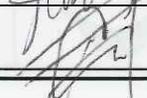
 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ	UNIDAD FUNCIONAL	1. Ampliación Carrera Séptima
CONTRATO No.	001 de 10 de enero de 2017	SECTOR O TRAMO	Carrera Séptima
PREDIO No.	ANB-1-105	MARGEN	Derecha
ABSCISAS	INICIAL K4+044,80 D FINAL K4+074,75 D	LONGITUD EFECTIVA	29,95 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO	DOCUMENTO DE ID.	DIRECCIÓN	EL TRIANGULO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	
N GANADEROS N LTDA. EN LIQUIDACION	860.520.228-3	NÚMERO DE TELÉFONO	3107601140	50N-1215887	
		E-MAIL	altosdehycata@hotmail.com	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	EL TRIANGULO	25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000	

VEREDA / BARRIO	Fusca	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS NORTE	LONGITUD	COLINDANTES	VER ANEXO LINDEROS
MUNICIPIO	Chía	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Residencial	SUR		VER ANEXO LINDEROS	VER ANEXO LINDEROS
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana	ORIENTE		VER ANEXO LINDEROS	VER ANEXO LINDEROS
PREDIO REQUERIDO PARA	Ampliación			OCCIDENTE		VER ANEXO LINDEROS	VER ANEXO LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD	ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
						TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		
				M4	Acceso peatonal en adoquín	14,32	m ²	
				M5	Portón acceso peatonal en reja metálica de 1,15 m x 2,20 m de alto, soportado en rejas metálicas, por un lado de 0,40 m y por otro de 0,25 m todo empotrado a construcción y columnas de portón vehicular.	1,00	Un	
				M6	Tanque de agua con capacidad para 30 m ³ en ladrillo a la vista, cuenta con cuarto de bombas en ladrillo a la vista en la parte superior de 1,40 m x 1,47 m x 1,70 m de alto con 2 bombas, piso en placa de concreto, sistema en tubería de 2" y sistema de bombeo interno.	18,27	m ²	
				M7	Enramada, cubierta en teja de fibrocemento soportada en perfiles de madera, cerramiento parcial en muros pañetados, piso en madera burda sobre estructura en vigas de concreto de 0,40 m de alto.	46,70	m ²	
							SI / NO	
					¿Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?		No	
					¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?		No	
					¿Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No	
					¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?		Si	
					¿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	0 Ha 0240,00 m ²	OBSERVACIONES:
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA	0 Ha 0202,65 m ²	
<small>Ing. JULIAN ANDRES RÍO LACHO M.P. 25222-294233 CND</small>		ÁREA REMANENTE	0 Ha 0037,35 m ²	
Revisó y Aprobó:		ÁREA SOBRANTE	0 Ha 0000,00 m ²	
<small>INTERVENIENTE - Ing. ADEMAR SIBER SILEX M.P. 25222-238202 CND</small>		ÁREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 0240,00 m ²	

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

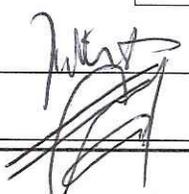
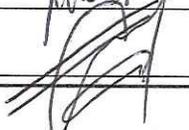
PROYECTO DE CONCESIÓN	ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ	UNIDAD FUNCIONAL	1. Ampliación Carrera Séptima
CONTRATO No.	001 de 10 de enero de 2017	SECTOR O TRAMO	Carrera Séptima
PREDIO No.	ANB-1-105	MARGEN	Derecha
ABSCISAS	INICIAL K4+044,80 D FINAL K4+074,75 D	LONGITUD EFECTIVA	29,95 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO	DOCUMENTO DE ID.	DIRECCIÓN	EL TRIANGULO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	
N GANADEROS N LTDA. EN LIQUIDACION	860.520.228-3	NÚMERO DE TELÉFONO	3107601140	50N-1215887	
		E-MAIL	altosdehycata@hotmail.com	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	EL TRIANGULO	25-175-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000	

VEREDA / BARRIO	Fusca	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS NORTE	LONGITUD	COLINDANTES	VER ANEXO LINDEROS
MUNICIPIO	Chía	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Residencial	SUR			VER ANEXO LINDEROS
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana	ORIENTE			VER ANEXO LINDEROS
PREDIO REQUERIDO PARA	Ampliación			OCCIDENTE			VER ANEXO LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD				
					NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA		
					TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0,00	m ²
				M8	Muro lindero norte en ladrillo a la vista de 2,20 m de alto.	6,43	m
				M9	Escalones en ladrillo a la vista para ingreso a enramada.	2,08	m ²

¿Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?	No
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?	No
¿Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?	Si
¿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	0 Ha 0240,00 m ²	OBSERVACIONES:
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA	0 Ha 0202,65 m ²	
Ing. JULIAN ANDRES NIÑO LADINO	M.P. 25222-254233 DNO	ÁREA REMANENTE	0 Ha 0037,35 m ²	
Revisó y Aprobó:		ÁREA SOBRANTE	0 Ha 0000,00 m ²	
INTERVENTORA - Ing. ALDEMAR SOLER SILLER	M.P. 25222-255620 DNO	ÁREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 0240,00 m ²	





Agencia Nacional de Infraestructura



AcceNorte

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ

Contrato No. 001 de 10 de enero de 2017

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

ANB-1-105

ÁREA REQUERIDA

ÁREA	202,65 m ²
-------------	-----------------------

ABSCISAS

INICIAL	K4+044,80 D
FINAL	K4+074,75 D

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,47 m	JMV INGENIEROS S.A.S Y OTROS (ANB-1-106) (P4-P1)
SUR	18,00 m	PABLO TAMAYO MEDINA Y OTROS (ANB-1-105A) (P2-P3)
ORIENTE	13,28 m	MISMO PROPIETARIO (ÁREA REMANENTE) (P1-P2)
OCCIDENTE	30,00 m	CARRERA SÉPTIMA (P3-P4)

ÁREA REMANENTE

ÁREA	37,35 m ²
-------------	----------------------

ABSCISAS

INICIAL	K4+060,17 D
FINAL	K4+073,28 D

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,63 m	JMV INGENIEROS S.A.S Y OTROS (ANB-1-106) (P1-P5)
SUR	0,00 m	PUNTO DE INFLEXION DOS (P2) DEL PLANO PREDIAL
ORIENTE	14,45 m	PABLO TAMAYO MEDINA Y OTROS (ANB-1-105A) (P5-P2)
OCCIDENTE	13,28 m	MISMO PROPIETARIO (ÁREA REQUERIDA) (P2-P1)

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1028277,40	1005837,64	13,28
2	1028264,60	1005841,19	
3	1028246,75	1005838,86	30,00
4	1028274,55	1005827,57	10,47
1	1028277,40	1005837,64	

AREA REQUERIDA m²: 202,65

COORDENADAS ÁREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
5	1028278,93	1005843,06	14,45
2	1028264,60	1005841,19	13,28
1	1028277,40	1005837,64	5,63
5	1028278,93	1005843,06	

AREA REMANENTE m²: 37,35

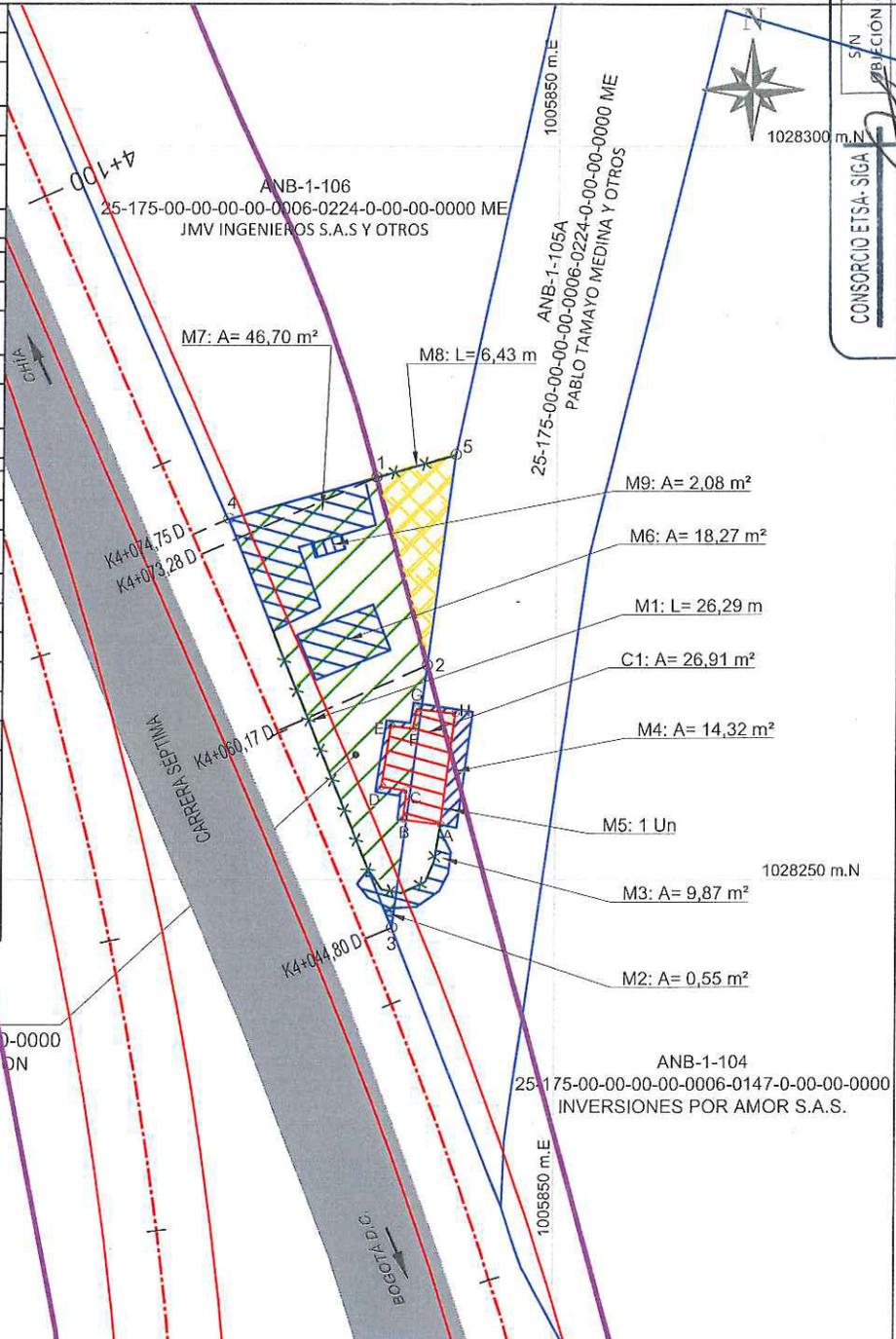
COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	1028253,76	1005842,13	2,56
B	1028254,10	1005839,59	1,99
C	1028256,08	1005839,83	1,75
D	1028256,36	1005838,11	4,17
E	1028260,48	1005838,72	1,53
F	1028260,30	1005840,24	1,34
G	1028261,62	1005840,50	2,65
H	1028261,30	1005843,13	7,60
A	1028253,76	1005842,13	

AREA CONSTRUIDA m²: 26,91

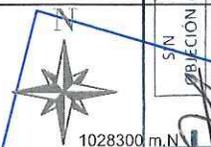
SISTEMA DE REFERENCIA:
 DATUM: MAGNA - SIRGAS
 ORIGEN: CUNDINAMARCA CHÍA 2009
 PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS
 ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1995.4

ANB-1-105
 25-175-00-00-00-00006-0307-0-00-00-0000
 N GANADEROS N LTDA. EN LIQUIDACION
 EL TRIANGULO

1005800 m.E



PLANO PREDIAL 1 DE 1



1028300 m.N

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECCION

REVISADO:
 FECHA: 26/07/2021

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

REVISIÓN: 0



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

PROPIETARIO:
 N GANADEROS N LTDA. EN LIQUIDACION

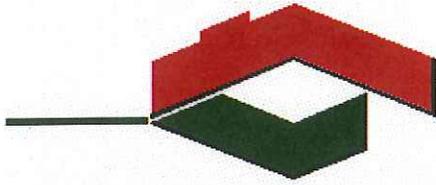
CONVENCIONES	
CALZADA VÍA PROYECTADA	— LINEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	— ÁREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	— ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	— ÁREA REMANENTE
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	— CONSTRUCCIÓN ANEXA
CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	— PASTO / PRADO
QUEBRADA	— ÁRBOL
RONDA HÍDRICA	— CERCA VVA
LINDERO	— CERCA / CERRAMIENTO

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
0 Ha 240,00m ²	0 Ha 202,65 m ²	0 Ha 37,35 m ²	0 Ha 0000,00 m ²	26,91 m ²

FECHA ELAB.: 01/07/2020
 ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 1
 SECTOR: CARRERA SÉPTIMA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25-175-00-00-00-00006-0307-0-00-00-0000
 FICHA GRÁFICA No. ANB-1-105



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-1-105 2020 CPR-015

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECIÓN
REVISADO:	26/07/2021
FECHA:	

1. INFORMACIÓN GENERAL

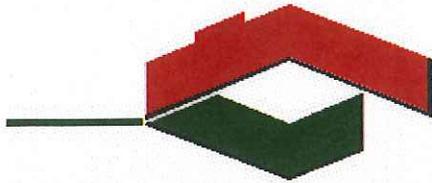
- 1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S
1.2 Tipo del inmueble : Lote en suelo rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

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).
- 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).



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-1-105 2020 CPR-015



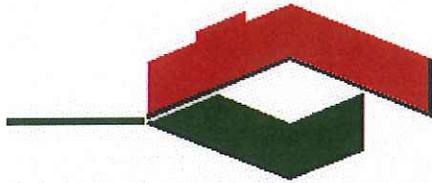
■ Demás reglamentación concordante.

1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	Chía
1.7 Vereda o corregimiento	:	Fusca
1.8 Dirección del inmueble	:	EL TRIÁNGULO
1.9 Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K4 + 044,80 D Abscisa final: K4 + 074,75 D
1.10 Uso actual del inmueble	:	Residencial
1.11 Zona de uso del suelo por norma	:	Zona de Vivienda Campestre
1.12 Información catastral	:	Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00-0006-0307-0-00-00-0000 Área terreno: 0 Ha 317 m2 Área construida: Construcción 1: 38 m2
1.13 Fecha de visita al predio	:	9 de julio de 2020
1.14 Fecha del informe de avalúo	:	20 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. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 60 RAA AVAL-52268407

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 mediante oficio D.O.T.P. 0831-2020 de fecha 25 de agosto de 2020.
b. Certificado de Tradición y Libertad:	:	Expedidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía. 50 N - 1215887 con fecha de veintinueve (29) de mayo (05) del dos mil veinte (2020) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
c. Escritura (s) pública (s)	:	1152 del 30 de marzo de 1989, Notaría 18 del Círculo de Bogotá.
d. Estudio de títulos	:	con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (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**

PREDIO No. ANB-1-105 2020 CPR-015

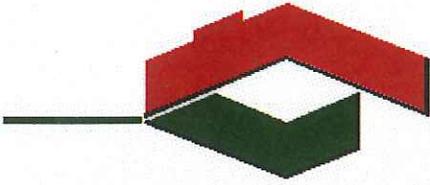


- e. Ficha predial: : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- f. Inventario predial: : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- g. Plano predial : con fecha primero (01) de julio (07) de dos mil veinte (2020)
- h. Certificado Catastral
- i. Registro 1 y 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
- m. Copia de Histórico de pagos - Secretaria de Hacienda Municipio de Chia.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietario : N. GANADEROS N. LTDA. EN LIQUIDACIÓN
- 3.2 Título de adquisición : Escritura Pública No. 1152 del 30 de marzo de 1989, Notaría 18 del Círculo de Bogotá.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50 N - 1215887
El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El inmueble presenta un gravamen por Liquidación del Efecto Plusvalía, acto que se encuentra registrado en la Anotación No. 003 del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1215887, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.

El inmueble soporta una limitación al dominio de Servidumbre de paso o transito y Servidumbre de servicios continuos y aparentes constituidas en la Escritura Pública No. 1152 otorgada el 30 de marzo de 1989 ante la Notaría 18 de Bogotá; acto que se encuentra debidamente registrado el 13 de abril de 1989 en las Anotaciones Nro. 003 y 004 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1215887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.
- 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-1-105

2020

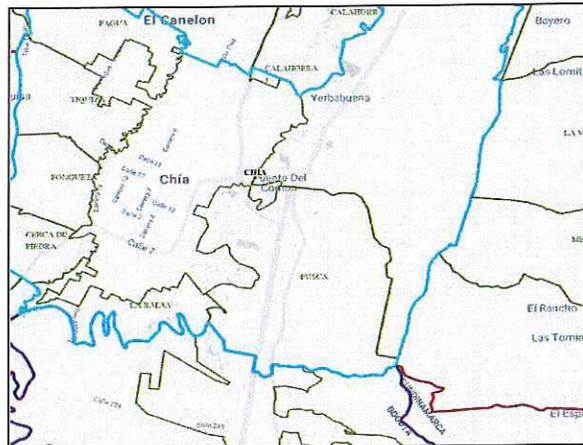
CPR-015



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

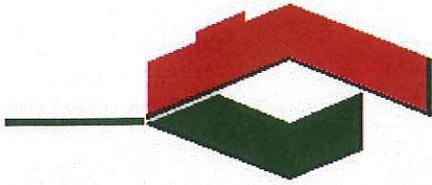
La actividad económica del sector es mixta, encontrándose principalmente industria de transformación, bodegas, comercio diversificado especialmente en restaurantes entre ellos: Restaurante el Pórtico, Hamburguesas el Corral Campestre, adicionalmente, concesionarios de autos, centro ecuestre, entre otros.

4.3 Topografía

Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre el 3% y el 7 %.

4.4 Características climáticas

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



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-1-105

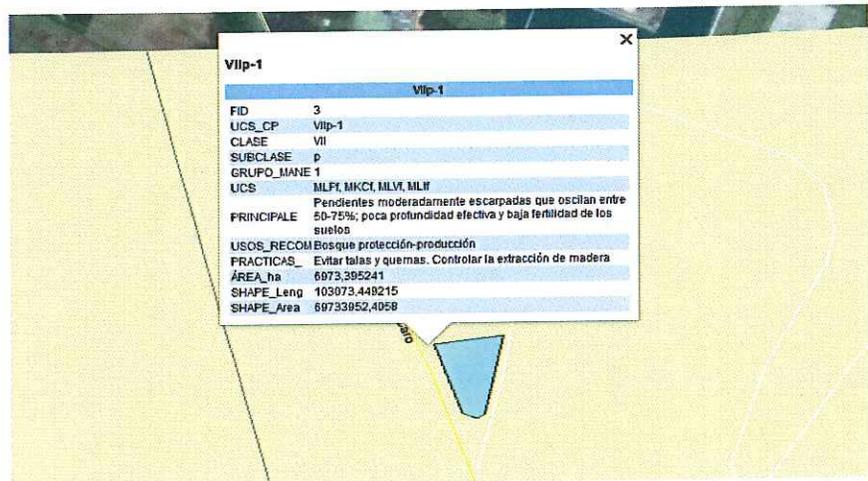
2020

CPR-015



4.5 Condiciones agrológicas

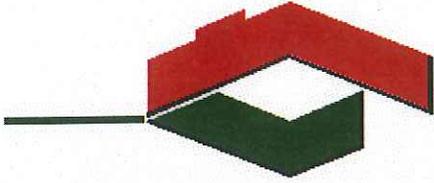
: De acuerdo a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a Clase II (IIC-1) y Clase VII (VIIp-1). Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Estudio General de Suelos del departamento de Cundinamarca, Escala 1:100.000.



Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

De acuerdo a la capacidad de uso de las 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-1-105

2020

CPR-015

SIN OBJECION
CONSORCIO E.T.S.A. - S.I.G.A.
REVISADO: [Firma]
FECHA: 26/07/2021

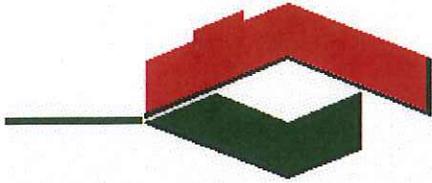
Los suelos Clase VII, ocupan sectores amplios de montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%. Presentan 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 filas-vigas 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**

PREDIO No.

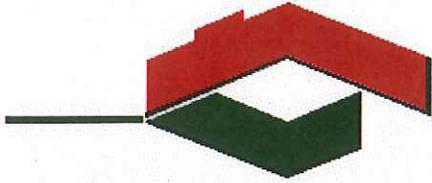
ANB-1-105

2020

CPR-015



- 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.
- 4.6 Servicios públicos :
- 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.
- 4.7 Servicios comunales :
- 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.
- 4.8 Vías de acceso y transporte :
- 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 tienen en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dado 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-1-105

2020

CPR-015



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.)

Usos permitidos Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

Uso principal: Vivienda Campestre

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

Usos condicionados: No aplica

Usos prohibidos: Comercial II y III, Industrial II y III, Institucional III.

5.2 Edificabilidad

Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea.

Área mínima de lote: 1,000 m².

Frente mínimo: 20 metros.

Tipo de construcción: Unifamiliar, Conjuntos Cesiones: 15 m² por habitante.

Vivienda: 16,5 m² por habitante, 4 habitantes por vivienda.

Comercio: 15 m² por cada 100 m² de construcción.

Institucional: 15 m² por cada 100 m² de construcción.

Cesiones tipo A: El 50 % de cesión total deberá ser en el sitio, y el 50 % se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario.

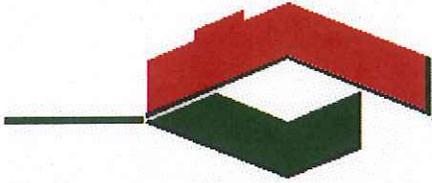
Índice de ocupación: El 30 %.

Altura y número de pisos: 2 pisos.

Aislamiento: Anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3-V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.

Cerramientos laterales y posteriores: 2,50 metros de alto y transparencia del 50 %, anterior y transparencia del 80 %.

Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior del lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.



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-1-105

2020

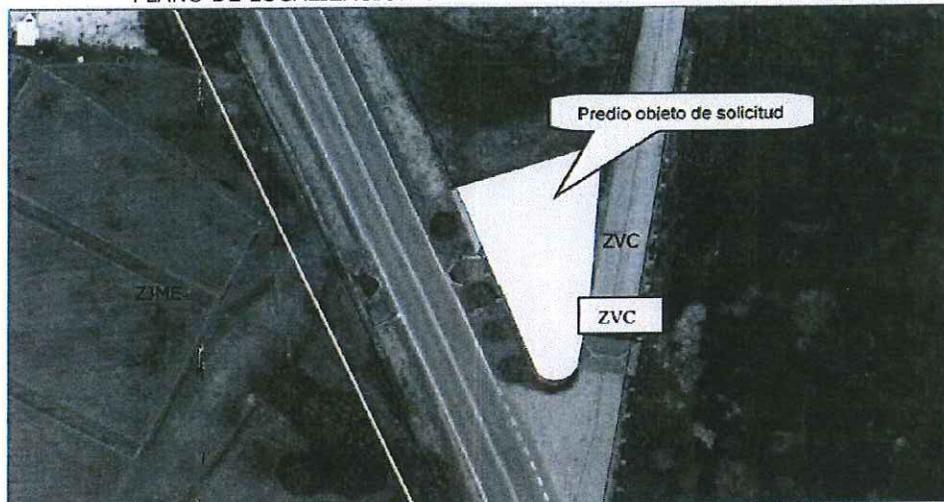
CPR-015

CONSORCIO ETSA-SIGA
SIN OBJECCIÓN
REVISADO: [Firma]
FECHA: 26/07/2021

Cargue y descargue: Se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.

5.3 Afectaciones: No tiene.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



Fuente: Concepto de Norma Urbanística No. 1897-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019.. Ratificado mediante oficio D.O.T.P. 0831-2020 de fecha 25 de agosto de 2020.

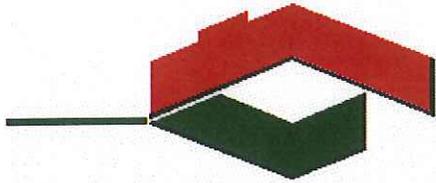
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación : Lote que se localiza en la vereda Fusca del municipio de Chía, a la margen derecha de la vía Carretera Central del Norte (Kr 7).
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.

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	0,024000	ha
6.2.2 Área requerida	:	0,020265	ha
6.2.3 Área remanente	:	0,003735	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,024000	ha
6.2.5 Área sobrante	:	0,000000	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-105 suministrada



Cámara de la Propiedad Raíz

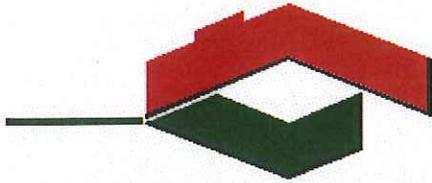
Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No. ANB-1-105 2020 CPR-015



- 6.3 Linderos
- 6.3.1 Linderos (área requerida) : Norte: En 10,47 m., con JMV Ingenieros S.A.S. y otros (ANB-1-106) (P4-P1)
Sur: En 18,00 m., con Pablo Tamayo Medina y otros (ANB-1-105A) (P2-P3).
Oriente: En 13,28 m., con mismo propietario (área remanente) (P1-P2).
Occidente: En 30,00 m., con Carrera Séptima (P3-P4).
Fuente: Ficha Predial ANB-1-105 suministrada
- 6.3.2 Linderos (área remanente) : Norte: En 5,63 m., con JMV Ingenieros S.A.S. y otros (ANB-1-106) (P1-P5)
Sur: En 0,00 m., Punto de inflexión dos (P2) del plano predial.
Oriente: En 14,45 m., con Pablo Tamayo Medina y otros (ANB-1-105A) (P5-P2).
Occidente: En 13,28 m., con mismo propietario (área requerida) (P2-P1).
Fuente: Ficha Predial ANB-1-105 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 aproximada de 2,17 km 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 sobre la Carretera Central del Norte (Kr 7)
- 6.8 Clima : Frío, temperatura promedio 14° C.
- 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.



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-1-105

2020

CPR-015



- 6.11 Actividad económica del predio : Residencial
6.12 Topografía de la zona requerida : Presenta una topografía plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES

C1 - Portería : 26,91 m²

Descripción : Portería y Admón.. Construcción con estructura en muros de carga, cubierta en teja de fibrocemento tipo española, soportado en machimbre, paredes externas en ladrillo a la vista e internas pañetadas y pintadas, piso en adoquín, perfilería en madera. Distribución: 2 oficinas, corredor, un baño. Baño: 2 servicios, paredes pañetadas y pintadas, piso en adoquín.

7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 - Cerramiento : 26,29 m

Descripción : Cerramiento frontal en muro de ladrillo a la vista de 0,92m de alto x 0,10m de espesor, cuenta con reja metálica de 1,20m de alto soportado en columnas de ladrillo a la vista de 0,38x0,38m, todo sobre vigas de concreto de 0,20m de alto.

M2 - Zona dura : 0,55 m²

Descripción : Zona dura en adoquín.

M3 - Jardinera : 9,87 m²

Descripción : Jardinera con cerramiento frontal en adoquín de 0,30m de alto, especies ornamentales.

M4 - Acceso : 14,32 m²

Descripción : Acceso peatonal en adoquín

M5 - Portón : 1 Un

Descripción : Portón acceso peatonal en reja metálica de 1,15m x 2,20m de alto, soportado en rejas metálicas, por un lado de 0,40m y por otro de 0,25m todo empotrado a construcción y columnas de portón vehicular.

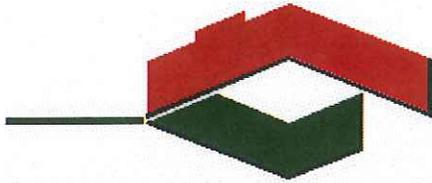
M6 - Tanque : 18,27 m²

Descripción : Tanque de agua con capacidad para 30 m³ en ladrillo a la vista, cuenta con cuarto de bombas en ladrillo a la vista en la parte superior de 1,40m x 1,70m de alto con 2 bombas, piso en placa de concreto, sistema en tubería de 2" y sistema de bombeo interno.

M7 - Enramada : 46,7 m²

Descripción : Enramada, cubierta en teja de fibrocemento soportada en perfiles de madera, cerramiento parcial en muros pañetados, piso en madera burda sobre estructura en vigas de concreto de 0,40m de alto.

M8 - Muro : 6,43 m



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-1-105 2020 CPR-015

SIN OBJECCION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 26/07/2021

Descripción : Muro lindero norte en ladrillo a la vista de 2,20m de alto.
M9 - Escalones 2,08 m²
Descripción : Escalones en ladrillo a la vista para ingreso a enramada.

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

7.3.1.1 Ornamentales : Eugenias 3 Un

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 del predio, se empleó el método de Costo 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.

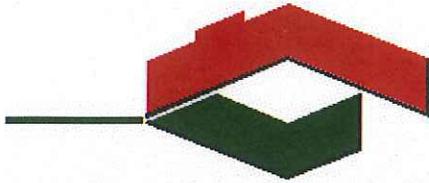
8.2 MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN

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, Cajicá y Cota, 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 a 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 sobre posición de dichas ofertas a la luz de la norma del uso del suelo vigente para los municipios de Chía, con lo cual se depura del mercado inicial con aquellas ofertas que correspondan a una condición normativa de Zona de Vivienda Campestre (ZVC) ó Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE). De esta manera, el estudio de mercado se reduce a cinco (5) ofertas comparativas desde el punto de vista de la norma de uso del suelo y área de terreno comparable con nuestro predio objeto de estudio. (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-1-105 2020 CPR-015



Posteriormente, se analiza cada una de las cinco (5) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No. 37 debido a que cuenta con un área superior a 1000 m2.

Una vez, se cuenta con la homogeneidad comparativa tanto norma de uso del suelo, topografía, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica y áreas de terreno entre el 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". De esta manera, las ofertas identificadas como No. 25, 29, 34 y 39, son las más comparables con nuestro predio objeto de estudio.

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 inferiores a 1000 m2 y los cuales tienen un derecho adquirido y se puede desarrollar la norma de vivienda campestre y usos comerciales.

Verificados los datos de mercado, por ubicación, topografía, norma urbanística, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, las ofertas identificadas como No. 25, 29, 34 y 39, se localizan en Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE) y cuentan con un área inferior a 1000 m2, razón por la cual éstas ofertas son consideradas como aquellas más semejantes y comparables con el predio objeto de análisis.

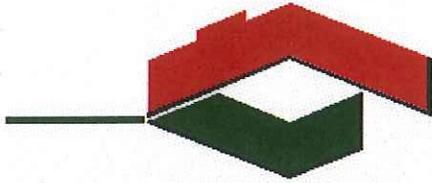
Relación de ofertas obtenidas : Ver anexo Investigación del Mercado Inmobiliario específico.

Se resalta que el estudio económico referido es únicamente para áreas totales o parciales inferiores a 1000m2 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	\$6.585.437.856
Desviación estándar	\$483.201.122
Coefficiente de variación	7,34%
Límite superior	\$7.068.638.979
Límite inferior	\$6.102.236.734
Valor adoptado	\$7.068.000.000



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-1-105 2020 CPR-015



Obteniendo así un promedio estadístico de \$6.585.437.856 por Hectárea, una desviación estándar de \$483.201.122, un límite inferior de \$6.102.236.734 por Hectárea, un límite superior de \$7.068.638.979 y un coeficiente de variación de 7,34%, coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008, con lo cual se adopta el límite superior del ejercicio estadístico debido a su ubicación sobre la Carrera 7, en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio equivalente a \$7.068.000.000 por Ha (\$706.800 /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.

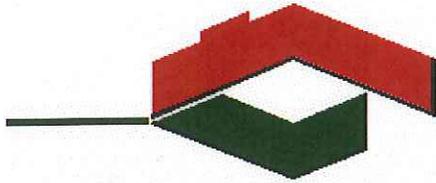
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES:

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.

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 fue verificada durante la inspección ocular al predio y/o constatada con información secundaria.



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-1-105 2020 CPR-015



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.

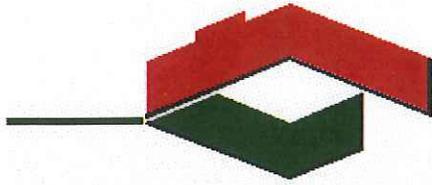
11. El inmueble soporta una limitación al dominio de Servidumbre de Servicios Continuos y Aparentes y Servidumbre de Tránsito, actos que se encuentran registrados en la Anotación No. 003 y No. 004 respectivamente del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1215887, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte. De acuerdo a los documentos suministrados, no hay certeza del pago generado por las servidumbres inscritas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria suministrado, por lo tanto, no se establece un descuento en el valor total del informe de Avalúo.

12. De acuerdo al Concepto Técnico emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Chía, el área remanente producto del proceso de adquisición predial, NO se considera desarrollable teniendo en cuenta que no cumple con el área mínima establecida para la zona (Área mínima lote: 1.000 metros), y los aislamientos anterior sobre vía V-1 y posterior, no pueden ser inferiores a 10 metros.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	Ha	0,020265	\$ 7.068.000.000	\$ 143.233.020,00
Área terreno remanente	Ha	0,003735	\$ 7.068.000.000	\$ 26.398.980,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
C1 - Portería	m2	26,91	851.000	\$ 22.900.410,00
M1 - Cerramiento	m	26,29	330.000	\$ 8.675.700,00
M2 - Zona dura	m2	0,55	44.000	\$ 24.200,00
M3 - Jardinera	m2	9,87	21.000	\$ 207.270,00
M4 - Acceso	m2	14,32	44.000	\$ 630.080,00
M5 - Portón	Un	1	506.000	\$ 506.000,00
M6 - Tanque	m2	18,27	1.207.000	\$ 22.051.890,00
M7 - Enramada	m2	46,70	226.000	\$ 10.554.200,00
M8 - Muro	m	6,43	184.000	\$ 1.183.120,00
M9 - Escalones	m2	2,08	233.000	\$ 484.640,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Eugenias	UN	3	20.000	\$ 60.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 236.909.510,00

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.



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-1-105 2020 CPR-015**



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

Como evidencia de la visita, se adjunta 22 (veintidós) fotografías.

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

Presupuestos: Mejora 1 - 9, arboles.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Para 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 cambio, inclusión/ exclusión/ omisión de construcciones/mejoras, así como de las cantidades unitarias objeto de avalúo, no son responsabilidad del valuador.

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.

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:

La **Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria** no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano, ni de otra índole, en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno, en relación con personas que puedan estar interesadas, en esta propiedad 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 el propietario del predio evaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

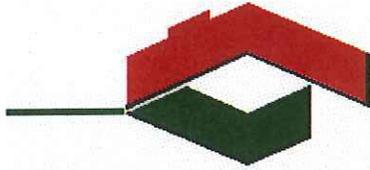
El presente informe de avalúo es confidencial: Para las partes, solicitante o sus asesores profesionales. La **Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria**; no acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:50:37
-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. MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 060
RAA AVAL-52268407

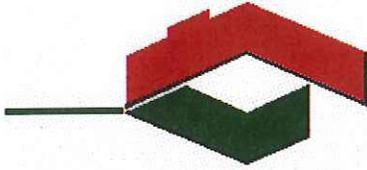


Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SIN
 FIRMACIÓN
 REVISADO:
 FECHA: 26/07/2021

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-1-105	2020	CPR-015
FECHA	:	20 de Noviembre de 2020	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	CARRERA SÉPTIMA - LA CARO	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietario	:	N. GANADEROS N. LTDA. EN LIQUIDACIÓN	
Dirección	:	EL TRIÁNGULO	
Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K4 + 044,80 D Abscisa final: K4 + 074,75 D	
Matrícula Inmobiliaria	:	50 N - 1215887	
Fecha Visita	:	9 de julio de 2020	
Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA RAA AVAL-52268407	
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN			
<p>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.).</p>			
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
AVALÚO TOTAL			\$236.909.510,00
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)	\$29.800,00		
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$710.728,53		
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%)	\$227.340,42		
(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	\$1.437.868,95		
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)	\$	736.788,58	
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$	10.700,00	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$	16.800,00	
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	\$	1.184.547,55	
SUBTOTAL REGISTRO	\$	1.948.836,13	
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$	38.976,72	
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$	3.425.681,80	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSORCIO ETISA-SIGLA
SIN
EJECUCIÓN

REVISADO:

FECHA: 26/07/2021

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

PREDIO No.	ANB-1-105	2020	CPR-015
-------------------	------------------	-------------	----------------

OBSERVACIONES:

- a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 1299 del 11 de febrero de 2020, y la Resolución N°6610 de mayo 27 de 2019, modificada por la Resolución N°6713 de mayo 28 de 2019 y la Circular N°3821 de 2019, expedidas por SNR. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.
- b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$49.200,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$57.900,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$65.800,00.
- c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.
- d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.
- e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.
- f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.
- g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.
- h. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

2. IMPUESTO PREDIAL

CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 158.068,00	0%	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			\$ 0,00

OBSERVACIONES:

- a. Corresponde al valor del Impuesto predial para el año gravable 2020, sin incluir sanciones, ajustes, descuentos por pronto pago ni intereses de mora.
- b. El valor incluido fue tomado de la copia del formulario Histórico de pagos - Secretaría de Hacienda Municipio Chía, enviado por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., a la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria.
- c. Este concepto se reconocerá para la adquisición total del predio a partir de la fecha en que el propietario realice la entrega real y material del inmueble a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, de forma proporcional de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N°0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento.

TOTAL DAÑO EMERGENTE \$ 3.425.681,80

SON: TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON OCHENTA CENTAVOS MCTE.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:49:32 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
Representante Legal
Presidente
Registro Nacional de Avaluadores No.533

BERNARDO BONILLA PARRA
Representante Legal Suplente
Director Proyecto
Economista M.P.414
Registro Nacional de Avaluadores No.624

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 060
RAA AVAL-52268407

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

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

No. orden	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Imp.	Valor depurado	Fecha	Clasificación de capacidad de uso	EDIFICACIONES		CULTIVOS		TERRENO AREA HA		Descripción	Registro Fotográfico	Link
											Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor			
25	Rural	Casa - Lote	Internet	314 8545888 - 210 3091333 - 6951599	Maria Tress Uribe	\$350.000.000	5,71%	\$330.000.000	21/02/2020	0	Vivienda	\$0,00	\$0	0	0,06	\$5.892.857.143	ZVCE - Zona Vivienda Campesino Especial		https://www.imm.com.co/propiedades/venta/10137705491
29	Rural	Zona Fontanar	Campo	314237256	Julio Henríquez	\$650.000.000	12,04%	\$700.000.000	21/02/2020	0	Vivienda	\$0,00	\$0	0	0,10	\$7.000.000.000	ZVCE Zona Fontanar		https://www.imm.com.co/propiedades/venta/10137705491
34	Rural	Casa - Lote	Consejo	310262604	Edwin Reyes	\$350.000.000	7,89%	\$330.000.000	21/02/2020	0	Vivienda Campesino	\$0,00	\$0	0	0,05	\$4.796.116.503	ZVCE		https://www.imm.com.co/propiedades/venta/10137705491
37	Rural	Casa - Lote	Campo	310329244 - 311170040	Patricia Fuentes	\$890.000.000	3,27%	\$860.000.000	21/02/2020	230	Vivienda	\$890.000,00	\$186.070.000	0	0,120	\$5.610.052.883	ZVCE - Zona Vivienda Campesino Especial		https://www.imm.com.co/propiedades/venta/10137705491
39	Rural	Casa - Lote	Internet	315293831	San Gabriel Yelanda Palanca	\$750.000.000	6,67%	\$700.000.000	21/02/2020	200	Vivienda	\$1.105.000,00	\$231.000.000	0	0,070	\$6.652.777.778	ZVCE - Zona Vivienda Campesino Especial		https://www.imm.com.co/propiedades/venta/10137705491

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

No Orden	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE CONSERVACIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
37	20	70	42,86%	41,17%	\$1.424.465	604.968	\$890.497	\$ 890.000,00
39	25	100	25,00%	22,43%	\$1.026.485	\$310.569	\$1.104.85%	\$ 1.105.000,00

MEDIA ARITMETICA	\$5.970.260.782	\$597.026
DESIACIÓN ESTÁNDAR	\$6.497.686.322	\$445.761
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	24,08%	24,08%
MÁXIMO	\$7.407.967.654	\$740.797
MÍNIMO	\$4.532.754.350	\$453.275

Jose Xima Corp.

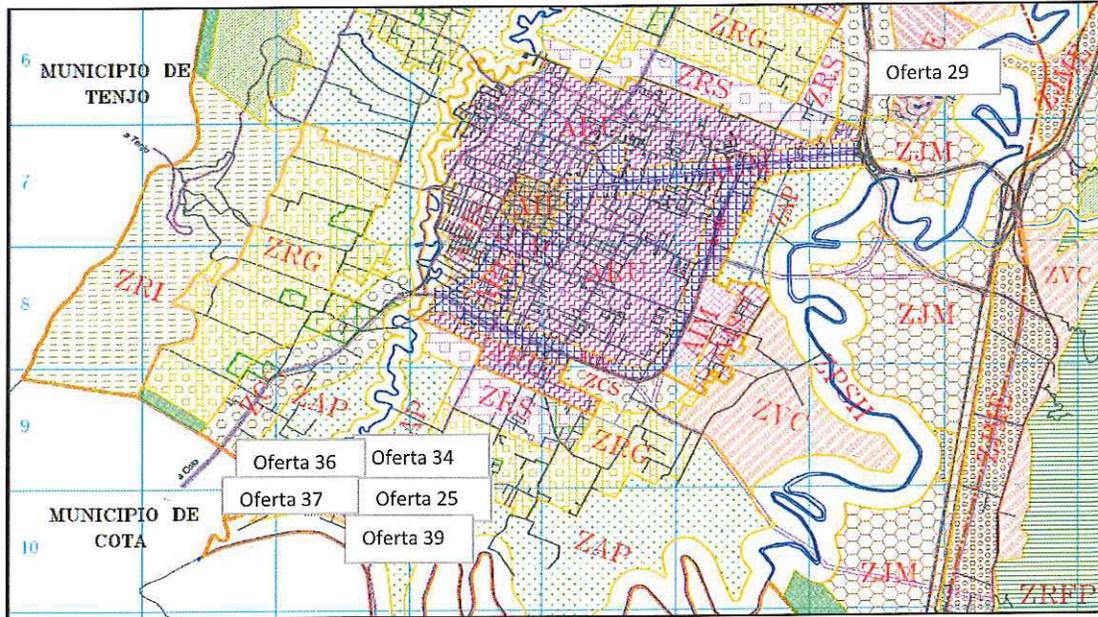
MARCA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA-AVAL 52268407

GLORIA YAMILLE
 VIVIANE GARCÍA
 GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA-AVAL 20523585

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN
 REVISADO
 FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105
PLANO OFERTAS GENERAL POR NORMA DE USO**

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECION
REVISADO: *[Firma]*
FECHA: 26/07/2021



Fuente: 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 - LONJIA INMOBILIARIA
PROYECTO VIAL CONCESSIONARIO ACCIDENTE UNIDAD FUNCIONAL 1 CARRERA 7 SÉPTIMA
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO GENERAL
SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIÁ - VEREDA FUSCA, SECTOR RURAL DE BOGOTÁ D.C. - TORCA.

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

No. orden	Sitio	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES			CULTIVOS			TERRENO ÁREA HA		NORMA	Descripción	Registro Fotográfico	Link
											Ést. Const.	Destino	Valor	Valor Total	Unidades	Valor	Valor Total	Área MA				
25	Rural	Chía La Balsa	Lote	Internet	314 8545868 - 310 3091203 - 6965699	Narié Teresa Uribe	\$330.000.000	5,71%	\$330.000.000	2/10/2020	0	Vivienda Campesino	\$0,00	\$0	0	\$0	0,0260	\$5.892.827.143	ZVCE	Lote Chía, La Balsa, sector Los Junos, lote 25. En zona de vivienda, zona campesino. Contacto: 3148545868 - 3103091203		https://www.fincas.com.co/propiedades/venta/3148545868
29	Rural	Zona Fontanar	Lote	Campo	31423377356	Jairo Hernández	\$700.000.000	12,50%	\$700.000.000	2/10/2020	0	Vivienda Campesino	\$0,00	\$0	0	\$0	0,10	\$7.000.000.000	ZVCE Zona Fontanar	Solo lote, vende a precio de mercado. Con servicios de acueducto, alcantarillado, gas natural.		
34	Rural	Chía	Lote	Campo	3103050504	Efrén Reyes	\$350.000.000	7,89%	\$350.000.000	2/10/2020	0	Vivienda Campesino	\$0,00	\$0	0	\$0	0,05	\$5.796.116.805	ZVCE	Lote Chía, La Balsa, sector Los Junos, lote 34. Excelente zona campesino.		
39	Rural	Los Junos - Chía	Casa - Lote	Internet	3153836351	Sin Gabriel Yolandía Palazzi	\$750.000.000	6,67%	\$700.000.000	17/09/2020	200	Habitacional	\$1.105.000,00	\$231.000.000	0	\$0	0,0720	\$6.652.777.778	ZVCE	Tota del predio: 1441 m2. Construcción 2 casas cada una de 200 m2 en 3 niveles. Se vende solo una casa y 720 m2		

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y COVINEI

No orden	EDAD	EDAD EN % DE VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
39	25	100	25,00%	\$ 1.424.465	29,43%	\$319.569	\$1.104.896

MEDIA ARITMÉTICA	VALOR POR HA	VALOR POR M2
\$6.585.437.856	\$658.544	
DEVIACIÓN ESTÁNDAR	\$483.201.122	\$48.320
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,34%	7,34%
LÍMITE SUPERIOR	\$7.068.638.979	\$706.864
LÍMITE INFERIOR	\$6.102.236.734	\$610.234
VALOR ADOPTADO	\$7.068.600.000	\$706.800

NOTA 1: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales ubicados en la Vereda Fusca, La Granja, La Balsa del Municipio de Chía, las ofertas 25, 29, 34 y 39, se localizan sobre zona normativa de Vivienda Campesino, coincidiendo o acceso directo a vía pública con áreas inferiores a 1000 m², razón por la cual estas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene así un promedio estadístico de \$ 6.585.437.856 por Hectárea, una desviación estándar de \$483.201.122 y un coeficiente de variación de 7,34%. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de avalúo es un área parcelal con frente inmediato sobre la vía, se adopta el valor del límite superior del análisis estadístico redondeado, lo que corresponde a \$7.068.600.000 por Hectárea (\$706.800/m²).

Firmado digitalmente por: GLORIA
YAMILE BONILLA CHAVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:51:17 -05'00'

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20323283

José Ximé Corti

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 RAA-AVAL No. 52268407
 RNA No. 3763

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
 SIN OBJECIÓN
 REVISADO:
 FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

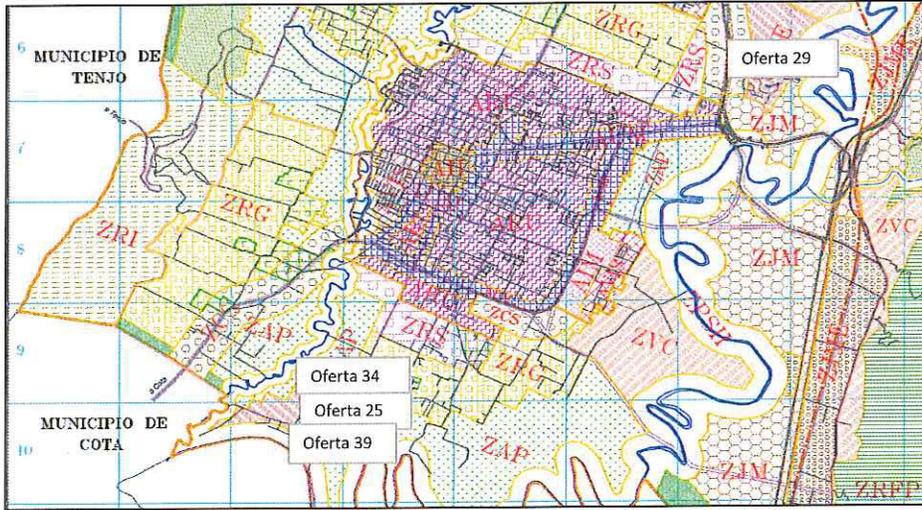
ETSAS - SIGA SIN OBJECCION
REVISADO POR: *[Signature]*
FECHA: 26/07/2021



Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-105
 PLANO DE UBICACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA SIN ATRIBUCIÓN
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 12/07/2021



Fuente:

PLANO AREA DE ACTIVIDAD SUELO RURAL - POT

SUELO RURAL

-  ZRS - Zona rural suburbana
-  ZRG - Zona rural de granjas
-  ZCS - Zona de corredor vial suburbano
-  ZBP - Zona de bosque protector
-  CBL - Corredor Biológico Limfrote
-  ZRFP - Zona de reserva forestal protectora
-  ZJM - Zona jardín de uso múltiple
-  ZJME - Zona jardín de uso múltiple especial
-  ZPSH - Zona de protección del sistema hídrico
-  ZAP - Zona agropecuaria
-  ZRI - Zona de resguardo indígena
-  ZVC - Zona de Vivienda Campestre
-  ZVCE - Zona de Vivienda Campestre Especial
-  ZEU - Zona Expansión Urbana
(Actualmente Zona de Granjas)

Fuente: 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
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-105
 C1 - PORTERIA**

CAPÍTULOS	A		REGISTRO N°
Cimentación - Estructura	32,00%	362.700,80	
Cubierta	9,00%	102.009,60	
Mampostería	10,00%	113.344,00	
Instalaciones Eléctricas	5,00%	56.672,00	
Instalaciones Hidráulicas	5,00%	56.672,00	
Pisos y Enchapes	10,00%	113.344,00	
Pañetes	7,00%	79.340,80	
Cielorrasos	3,00%	34.003,20	E
Carpintería Metálica	5,00%	56.672,00	70,00 VU
Carpintería de Madera	2,00%	22.668,80	
Pinturas	7,00%	79.340,80	
Cocina	3,00%	34.003,20	
Baño	2,00%	22.668,80	
Valores Totales	100,00%	\$ 1.133.440,00	\$ 1.133.440,00

VALOR ADOPTADO POR M2. **\$1.133.000,00**

NOTA: El valor de \$1.133.440,00 se tomo de la revista Construdata 194 pagina 52 unifamiliar VIP, la calificación puntual, es el porcentaje de cada uno de los acabados e insumos.

Los porcentajes de calificación de los capitulos se construyeron en el Comité de Avaluadores, capitulo técnico, por los ingenieros y arquitectos Mauricio Manco, Fernando Noguera, Luis Fernando Maguin y Alberto Cristancho. Este cuadro es derecho privilegiado de la Cámara de La Propiedad Raíz.

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILLE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:51:39 -05'00'
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20323383

Maria Ximena Gomez
MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 RAA-AVAL No. 52268407
 RNA No. 3763
 CPR. 060

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA SIN OBJECCION
 REVISADO: *[Firma]*
 FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1. CONSTRUCCIÓN	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 1.133.000	\$282.689	\$850.311	\$ 851.000,00

FUENTE: Los costos para los valores de reposición a nuevo se tomaron del formato de calificación de construcciones, Desarrollo por Autoconstrucción. CPR

NOTA: La fuente de la edad de la construcción está dada por la experticia del evaluador.

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILLE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:51:55
 -05'00'

Maria Ximena Gomez

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 RAA-AVAL No. 52268407
 RNA No. 3763
 CPR. 060



**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M1 - CERRAMIENTO FRONTAL

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	26,29	m	Ficha predial
ALTURA	0,92	m	Ficha predial
ALTURA REJA	1,20	m	Ficha predial
ANCHO COLUMNA	0,38	m	Ficha predial
LARGO COLUMNA	0,38	m	Ficha predial
ALTO VIGA	0,20	m	Ficha predial
No. COLUMNAS	14,00	Un	redondear((longitud/1)+1)
TOTAL COLUMNAS	12,88	m	altura*No. Columnas
ANCHO COLUMNA CONCRETO	0,14	m	ancho columna-0,24
LARGO COLUMNA CONCRETO	0,14	m	largo columna-0,24

SIN OBJECCIÓN
 REVISADO: 
 FECHA: 26/02/2021
 CONSORCIO ETSA-SIGA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,53	m3	\$9.825	\$5.165,99	Pag. 149
Excavación (e=0,30)	1,58	m3	\$143.773	\$226.787,53	Pag. 149
Viga	8,76	m	\$201.958	\$1.769.825,27	Pag. 173
Columnas	2,10	m	\$204.295	\$429.782,20	Pag. 171
Mampostería ladrillo	24,19	m2	\$93.446	\$2.260.159,71	Pag. 179
Mampostería ladrillo columnas	19,58	m2	\$93.446	\$1.829.448,41	Pag. 179
Reja bancaria	31,55	m2	\$94.634	\$2.985.513,43	Pag. 163
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$9.506.682,54	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$9.506.682,54
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$760.535,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$285.200,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$285.200,00
SUBTOTAL		\$10.837.617,54
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$54.188,00
VALOR ADOPTADO		\$10.891.805,54
VALOR M		\$414.295,00

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
CERRAMIENTO FRONTAL	20	70	28,57%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
20,43%	\$ 414.295,00	\$ 84.637,45	\$ 329.657,55	\$ 330.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por
 GLORIA YAMILE BONILLA
 CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:52:12
 -05'00'
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL 20323383


MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
 RAA-AVAL No. 52268407
 RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M2 - ZONA DURA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	0,55	m2	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,06	m3	\$9.825	\$540,38	Pag. 149
Excavación (e=0,10)	0,12	m3	\$143.773	\$16.605,78	Pag. 149
Adoquín	0,55	m2	\$35.764	\$19.670,20	Pag. 182
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$36.816,36	

		\$36.816,36
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$36.816,36
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$2.945,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$1.104,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$1.104,00
SUBTOTAL		\$41.969,36
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$209,76
VALOR ADOPTADO		\$42.179,12

VALOR M2	\$76.690,00
-----------------	--------------------

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
ZONA DURA	20	40	50,00%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
42,51%	\$ 76.690,00	\$ 32.602,30	\$ 44.087,70	\$ 44.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:52:31 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383



MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

SIN OBJECION
 REVISADO: [Firma]
 FECHA: 26/07/2021
 CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M3 - JARDINERA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	9,87	m2	Ficha predial
ALTURA	0,30	m	Ficha predial
RADIO	1,82	m	$(\text{área}/\pi)^{1/2}$
PERÍMETRO	11,44	m	$2*\text{radio}*\pi$



ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,99	m3	\$9.825	\$9.697,28	Pag. 149
Adoquín	3,43	m2	\$51.349	\$176.159,28	Pag. 182
Tiera negra	0,99	m3	\$47.000	\$46.389,00	Pag. 68
Mano de obra ayudante	1,00	hh	\$64.300	\$64.300,00	Pag. 47
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$296.545,55	

	\$296.545,55	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$296.545,55	
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$23.724,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$8.896,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$8.896,00
SUBTOTAL	\$338.061,55	
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$1.690,24
VALOR ADOPTADO	\$339.751,79	

VALOR M2	\$34.423,00
-----------------	--------------------

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
JARDINERA	20	40	50,00%	2

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
39,10%	\$ 34.423,00	\$ 13.457,91	\$ 20.965,09	\$ 21.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:52:49 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M4 - ACCESO

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	14,32	m2	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	1,43	m3	\$9.825	\$14.069,40	Pag. 149
Excavación (e=0,10)	3,01	m3	\$143.773	\$432.354,17	Pag. 149
Adoquín	14,32	m2	\$35.764	\$512.140,48	Pag. 182
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$958.564,05	

	\$958.564,05
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$958.564,05
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$76.685,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$28.757,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$28.757,00
SUBTOTAL	\$1.092.763,05
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$5.463,83
VALOR ADOPTADO	\$1.098.226,88

VALOR M2	\$76.692,00
-----------------	--------------------

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
ACCESO	20	40	50,00%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
42,51%	\$ 76.692,00	\$ 32.603,15	\$ 44.088,85	\$ 44.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA Firmado digitalmente
YAMILE por GLORIA
BONILLA YAMILE
CHAUVEZ BONILLA
Z CHAUVEZ
2021.03.03
14:53:08 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

Maria Ximena Gomez Padilla

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763



CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105

CONSORCIO E.T.S.A. - SICA
 SIN OBJECCION
 REVISADO: 
 FECHA: 26/07/2021

PRESUPUESTO. M5 - PORTÓN

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
UNIDADES	1,00	Un	Ficha predial
ANCHO	1,15	m	Ficha predial
ALTURA	2,20	m	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Paral 0,4	2,20	m	\$17.611	\$38.744,20	Pag. 129
Paral 0,25	2,20	m	\$6.137	\$13.501,40	Pag. 129
Reja bancaria	2,53	m2	\$94.634	\$239.424,02	Pag. 163
Pintura	0,50	Gl	\$78.540	\$39.270,00	Pag. 115
Mano de obra carpintería	1,00	d	\$298.514	\$298.514,00	Pag. 45
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$629.453,62	

	\$629.453,62
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$629.453,62
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$50.356,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$18.884,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$18.884,00
SUBTOTAL	\$717.577,62
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$3.587,96
VALOR ADOPTADO	\$721.165,58

VALOR UN	\$721.166,00
-----------------	---------------------

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
PORTÓN	20	50	40,00%	2

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
29,82%	\$ 721.166,00	\$ 215.085,60	\$ 506.080,40	\$ 506.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.03.03 14:53:28 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383



MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M6 - TANQUE

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	18,27	m2	Ficha predial
CAPACIDAD	30,00	m3	Ficha predial
PROFUNDIDAD TANQUE	1,64	m	capacidad/área
ANCHO TANQUE	4,00	m	Observado en sitio
LARGO TANQUE	4,57	m	área/ancho tanque
ANCHO CUARTO	1,40	m	Ficha predial
LARGO CUARTO	1,47	m3	Ficha predial
ALTURA CUARTO	1,70	m3	Ficha predial
No. BOMBAS	2,00	Un	Ficha predial
PERÍMETRO CUARTO	5,74	m	(ancho cuarto*2)+(largo cuarto*2)
PERÍMETRO TANQUE	17,14	m	(ancho tanque*2)+(largo tanque*2)



ÍTEM	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	2,03	m3	\$9.825	\$19.972,26	Pag. 149
Excavación (e=0,7)	12,79	m3	\$143.773	\$1.838.712,90	Pag. 149
Placa de concreto base tanque	18,27	m2	\$105.295	\$1.923.739,65	Pag. 172
Placa de concreto tapa tanque	18,27	m2	\$207.047	\$3.782.748,69	Pag. 172
Placa de concreto cubierta cuarto	1,03	m2	\$207.047	\$213.051,36	Pag. 172
Mampostería ladrillo cuarto	8,41	m2	\$93.446	\$785.693,97	Pag. 179
Mampostería ladrillo tanque	28,14	m2	\$93.446	\$2.629.223,66	Pag. 179
Pañete impermeabilizado	28,14	m2	\$40.020	\$1.126.014,29	Pag. 167
Elementos e instalación equipos tanque	1,00	Und	\$16.763.150	\$16.763.150,00	ANEXO
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$29.082.306,78	

		\$29.082.306,78
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$29.082.306,78
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$2.326.585,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$872.469,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$872.469,00
SUBTOTAL		\$33.153.829,78
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$165.769,11
VALOR ADOPTADO		\$33.319.598,89

VALOR M2 \$1.823.733,00

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
TANQUE	20	50	40,00%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
33,79%	\$ 1.823.733,00	\$ 616.253,97	\$ 1.207.479,03	\$ 1.207.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:53:52 -05'00'

Maria Ximena Gómez Padilla

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M6 - TANQUE



NNI S.A.S
 NIT: 900.657.393 - 6
 Attn: Sr. Netor Tirado
 Teléfono: 520 8353678
 E-mail: nettirado@hotmail.com

COTIZACION No. 31224

Bogotá D.C., Agosto 19 de 2020

Terminos el agrado de COTIZAR los elementos descritos a continuación:

DESCRIPCION	Cant.	Vr. Unit.	TOTAL
MOTOBOMBA SED-FLO SF-4502-17.5 HP / 230V / 3F	1	6.583.000	6.583.000
ELECTRODO INOX-FICIONTEL DE NIVEL VVF ED	3	52.500	157.500
CONTRCL NIVEL FOCO V y F REF NEM	1	458.500	458.500
CINTA AISLANTE SCOTCH 33	1	28.000	28.000
CABLE ENCAUDETADO 3 X 10 (K MT)	10	14.500	145.000
CABLE VEHICULAR AWG 12 (K MT)	10	3.600	36.000
CABLE VEHICULAR AWG 14 (K MT)	30	2.500	75.000
CABLE VEHICULAR AWG 16 (K MT)	3	1.950	5.850
ADAPTADOR TERMINAL PVC CONDUIT 1/2	4	366	1.424
MULETILLA 3 POSICIONES 22 MM / 1DA DPK	1	16.700	16.700
TUBO PVC CONDUIT 1" (3 MT)-POR TUBO	6	8.415	37.659
CURVA ED CVC PVC CONDUIT 1	3	2.804	8.412
ARRANCADOR DIRECTO CONTROL DE MOTOBOMBA SUMERSIBLE 7.5 HP A 220 V	1	2.150.000	2.150.000
CAMARA # PARA MOTOBOMBA LAP-CERO	1	280.000	280.000
NIPLA GALVANIZADO DE 2" X (8-10 CM)	3	22.800	68.400
CODO GALVANIZADO 90º DE 2	3	13.800	41.400
ADAPTADOR MACHO PVC SCH 40 2	1	4.500	4.500
TUBO PVC ROE 2" 1/2 DE 2" (K MT) - POR METRO	6	8.600	51.600
CODO PVC EDG SCH 40 2	1	9.100	9.100
BRIDA LISA PVC 1-1/2	2	22.500	45.000
ADAPTADOR HEMBRA PVC SCH 40 2	2	7.678	15.356
JUEGO DE EMPAQUES Y TORNILLOS PARA BRIDA DE 2"	3	27.500	82.500
BRIDA DE 2" X RODICA MACHO 2"	4	60.000	240.000
MANOMETRO SUCESIVA 300 PSI (GRANDE (2-1/2"))	1	48.000	48.000
REGISTRO CORTINA (HAFOL) DE 2	1	117.000	117.000
CHEQUE CORTINA HELBERT DE 2	1	289.300	289.300
NIPLA GALVANIZADO DE 2" X (8-10 CM)	1	44.600	44.600
TUBO DE ACERO SCH-40 2" - 6 MT - POR METRO	1	83.600	83.600
UNIVERSAL GALVANIZADA DE 2	1	41.500	41.500
TEE GALVANIZADA DE 2	1	17.300	17.300
BUSHING GALVANIZADO (MH) DE 2 X 1-1/2	1	7.500	7.500
NIPLA GALVANIZADO DE 1-1/2" X Ø 1-80 CM)	1	48.500	48.500
NIPLA GALVANIZADO DE 2" X (8-10 CM)	1	22.600	22.600
NIPLA GALVANIZADO DE 1-1/2" X (8-10 CM)	1	15.200	15.200
BIT DE INSTALACION (TEFLON-ESTOPA-SEGUETA) ETC	1	200.000	200.000
CINTA AUTOFUNDENTE SCOTCH 23	1	51.300	51.300
TUBO DE ACERO GAL DE 2" X 20CM19. BXR	1	335.000	335.000
TUBO DE ACERO GAL DE 2" X 10CM19. BXR	1	98.700	98.700
TUBO DE ACERO GAL DE 2" X 10CM19. PWR	1	145.000	145.000
CODO GALVANIZADO 90º DE 2	1	20.000	20.000



MANDO DE OBRA INSTALACION MOTOBOMBA TIPO LAP-CERO, ACCESORIOS Y PUESTA EN MARCHA DEL B.O.U.P.O. 1 1.850.000 1.850.000

SUBTOTAL	14.096.681
I.V.A. 19%	2.676.469
TOTAL	16.773.150

CONDICIONES COMERCIALES:

- Forma de pago: Contado
- Tiempo de entrega: 3 a 5 días
- Tiempo de instalación: 4 días
- Materiales adicionales se cobraran como extras.
- Incluye transporte e instalación.
- Oferta valida por 30 días.
- Compañía Nacional BANCOLOMIA, cuenta corriente N.º 163-06508644 a nombre de Irrigaciones Ltda.

Cordialmente,

ING. FELIX DIAZ ANAYA
 DEPARTAMENTO TECNICO Y COMERCIAL
 IRRIGACIONES LTDA
 TEL: 312 3754475

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA SIN OBJECION
 REVISADO: [Signature]
 FECHA: 26/07/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M7 - ENRAMADA

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECCIÓN
REVISADO: 
FECHA: 26/07/2021

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	46,70	m2	Ficha predial
ALTO VIGA	0,40	m	Ficha predial
ANCHO VIGA	0,30	m	Observado en sitio
PERÍMETRO	28,40	m	Observado en sitio
LONGITUD MURO	18,20	m	Observado en sitio

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	4,67	m3	\$9.825	\$45.882,75	Pag. 149
Excavación (e=0,20)	1,70	m3	\$143.773	\$244.989,19	Pag. 149
Viga	28,40	m	\$201.958	\$5.735.607,20	Pag. 173
Mampostería ladrillo	18,20	m2	\$93.446	\$1.700.717,20	Pag. 179
Pañete	36,40	m2	\$31.127	\$1.133.022,80	Pag. 167
Cubierta	46,70	m2	\$32.105	\$1.499.303,50	Pag. 168
Estructura cubierta	14,00	m	\$31.712	\$443.968,00	Pag. 168
Perfiles madera	9,00	Un	\$16.680	\$150.120,00	Pag. 109
Estructura madera piso	23,00	Un	\$16.680	\$383.640,00	Pag. 109
Tabla burra piso	69,00	Un	\$11.714	\$808.266,00	Pag. 108
Puntillas	2,00	Lb	\$2.900	\$5.800,00	Pag. 127
Mano de obra	5,00	d	\$24.441	\$122.205,00	Pag. 44
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$12.273.521,64	

	\$12.273.521,64
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$12.273.521,64
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$981.882,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$368.206,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$368.206,00
SUBTOTAL	\$13.991.815,64
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$69.959,14
VALOR ADOPTADO	\$14.061.774,78

VALOR M2	\$301.109,00
-----------------	---------------------

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
ENRAMADA	20	70	28,57%	2,5
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,95%	\$ 301.109,00	\$ 75.128,12	\$ 225.980,88	\$ 226.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:54:15 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383


MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M8 - MURO

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	6,43	m	Ficha predial
ALTURA	2,20	m	Ficha predial

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,13	m3	\$9.825	\$1.263,50	Pag. 149
Excavación (e=0,30)	0,39	m3	\$143.773	\$55.467,62	Pag. 149
Mampostería ladrillo	14,15	m2	\$93.446	\$1.321.887,12	Pag. 179
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$1.378.618,23	

				\$1.378.618,23
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$1.378.618,23
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS			8%	\$110.289,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS			3%	\$41.359,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS			3%	\$41.359,00
SUBTOTAL				\$1.571.625,23
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	\$7.858,21
VALOR ADOPTADO				\$1.579.483,44

VALOR M		\$245.643,00
----------------	--	---------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
MURO	20	70	28,57%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,95%	\$ 245.643,00	\$ 61.289,09	\$ 184.353,91	\$ 184.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:54:34 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

Maria Ximena Gomez Padilla

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

SIN OBJECCION
 REVISADO
 FECHA: 12/6/2021
 CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-105**

PRESUPUESTO. M9 - ESCALONES

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
ÁREA	2,08	m2	Ficha predial
No. ESCALONES	2,00	Un	Observado en sitio
ANCHO	2,00	m	Observado en sitio
LARGO	1,04	m	área/ancho
PASO	0,52	m	largo/2



ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	C. 194
Descapote (e=0,10)	0,21	m3	\$9.825	\$2.043,60	Pag. 149
Placa de concreto	2,08	m2	\$105.295	\$219.013,60	Pag. 172
Ladrillo	6,24	m2	\$55.048	\$343.499,52	Pag. 182
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$564.556,72	

	\$564.556,72
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$564.556,72
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8% \$45.165,00
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3% \$16.937,00
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3% \$16.937,00
SUBTOTAL	\$643.595,72
IVA SOBRE UTILIDAD	19% \$3.218,03
VALOR ADOPTADO	\$646.813,75

VALOR M2	\$310.969,00
-----------------	---------------------

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
ESCALONES	20	70	28,57%	2,5

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,95%	\$ 310.969,00	\$ 77.588,24	\$ 233.380,76	\$ 233.000,00

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

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

Nota 3: La edad fue establecida de acuerdo con la información capturada en campo y por la experticia del evaluador.

Nota 4: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03
14:54:52 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ANEXO - PRESUPUESTO PARA ÁRBOLES ORNAMENTALES Y FRUTALES**

Nombre vulgar (cultivos)	Familia	Nombre científico	USO	EN DESARROLLO (DAP menor o igual a 30 cm)						DESARROLLADOS (DAP mayor a 30 cm)					
				BASE DE DATOS DE CÁMARA		BASE DE DATOS DE LONJA DEL TOLIMA		PROMEDIO BASE DE DATOS*	VALOR ADOPTADO	BASE DE DATOS DE CÁMARA	BASE DE DATOS DE LONJA DEL TOLIMA			PROMEDIO BASE DE DATOS*	VALOR ADOPTADO
				BUENO	REGULAR	BUENO	REGULAR				BUENO	REGULAR	BUENO		
ACACIA JAPONESA	FABACEAE	Acacia melanoxylon	Ornamental	\$ 20.023	\$ 29.700	\$ 17.820	\$ 8.910	\$ 24.861,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 99.000	\$ 59.400	\$ 29.700	\$ 66.186,07	\$ 60.000,00
ARRAYAN	MYRTACEAE	Myrcia sp.	Ornamental	\$ 20.023	\$ 39.600	\$ 23.760	\$ 11.880	\$ 29.811,64	\$ 30.000,00	\$ 33.372	\$ 132.000	\$ 79.200	\$ 39.600	\$ 82.686,07	\$ 80.000,00
CAUCHO	MORACEAE	Ficus sp.	Ornamental	\$ 20.023	\$ 26.400	\$ 15.840	\$ 7.920	\$ 23.211,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 88.000	\$ 52.800	\$ 26.400	\$ 60.686,07	\$ 60.000,00
CIPRES	CUPRESSACEAE	Cupressus	Ornamental Y maderable	\$ 20.023	\$ 9.900	\$ 5.940	\$ 2.970	\$ 14.961,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 33.000	\$ 19.800	\$ 9.900	\$ 33.186,07	\$ 40.000,00
CUCHARO	MYRSINACEAE	Myrsine guianensis	Ornamental	\$ 20.023	\$ 6.600	\$ 3.960	\$ 1.980	\$ 13.311,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 22.000	\$ 13.200	\$ 6.600	\$ 27.686,07	\$ 30.000,00
SAUCE	SALICACEAE	Salix humboldtiana	Nativo - ornamental	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 3.960	\$ 16.611,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 44.000	\$ 26.400	\$ 13.200	\$ 38.686,07	\$ 40.000,00
SAUCO DE MONTE	CAPRIFOLIACEAE	Viburnum lehmanni	Nativo - ornamental	\$ 20.023	\$ 9.240	\$ 5.544	\$ 2.772	\$ 14.631,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 30.800	\$ 18.480	\$ 9.240	\$ 32.086,07	\$ 30.000,00
SIETE CUEROS	MELASTOMATACEAE	Tibouchina lepidota	Nativo - Ornamental	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 3.960	\$ 16.611,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 44.000	\$ 26.400	\$ 13.200	\$ 38.686,07	\$ 40.000,00
URAPÁN	OLEACEAE	Fraxinus chinensis	Ornamental Y maderable	\$ 20.023	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 5.940	\$ 19.911,64	\$ 20.000,00	\$ 33.372	\$ 66.000	\$ 39.600	\$ 19.800	\$ 49.686,07	\$ 50.000,00
CAJETO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$ 30.000,00	
AGRACEJO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$ 30.000,00	
OTROS **	-	-	Nativo - ornamental	\$ 20.023	-	-	-	-	\$ 20.000,00	\$ 33.372	-	-	-	\$ 50.000,00	
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	-	\$ 19.324,97	-	-	-	-	-	\$ 47.730,51	

ÁRBOLES / ARBUSTOS FRUTALES

BREVO	MORACEAE	Ficus carica	Frutal	\$ 53.395	\$ 23.100	\$ 13.860	\$ 6.930	\$ 38.247,71	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 77.000	\$ 46.200	\$ 23.100	\$ 78.546,56	\$ 80.000,00
CEREZA (o), CIRUELA	ROSACEAE	Prunus sp.	Frutal	\$ 53.395	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 5.940	\$ 36.597,71	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 66.000	\$ 39.600	\$ 19.800	\$ 73.046,56	\$ 80.000,00
TOMATE DE ARBOL	SOLANACEAE	Solanum betaceum	Frutal	\$ 53.395	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 5.940	\$ 36.597,86	\$ 40.000,00	\$ 80.093	\$ 66.001	\$ 39.601	\$ 19.800	\$ 73.047,06	\$ 80.000,00
MORA	MORACEAE	Morus alba	Frutal	\$ 53.395	\$ 6.600	\$ 3.960	\$ 1.980	\$ 29.997,71	\$ 20.000,00	\$ 80.093	\$ 22.000	\$ 13.200	\$ 6.600	\$ 51.046,56	\$ 50.000,00
BANANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	
PAPAYUELO (Papayo)	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	
PAPAYA	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	
CAFÉ	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 15.700,00	-	-	-	-	-	
PLÁTANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 25.000,00	-	-	-	-	-	
CHIRIMOYO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	
NARANJO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 80.000,00	-	-	-	-	-	
MANDARINO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 80.000,00	-	-	-	-	-	
NISPERO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	
MANGO COMÚN	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	-	
OTROS ***	-	-	Frutales	-	-	-	-	-	\$ 40.000,00	-	-	-	-	\$ 80.000,00	
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	-	\$ 35.360,25	-	-	-	-	-	\$ 68.921,69	

ORNAMENTALES DE JARDÍN

HELICONIA	HELICONIACEAE	Heliconia wagneriana	Ornamental de Jardín	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 3.960	\$ 16.611,64	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00
EUGENIAS	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$ 20.000,00
FIQUE	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$ 20.000,00
MIRTO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$ 20.000,00
DURANTA	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$ 20.000,00
LAUREL	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 20.000,00	-	-	-	-	\$ 20.000,00
OTROS ***	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$ 16.611,64	-	-	-	-	\$ 20.000,00
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	-	\$ 16.611,64	-	-	-	-	-	\$ 20.000,00

CONSORCIO E.T.S.A. - JICA
REVISADO: 
FECHA: 26/07/2021

SIN OBJECCION

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
ANEXO - PRESUPUESTO PARA ÁRBOLES ORNAMENTALES Y FRUTALES**

ORNAMENTALES INTERMEDIOS			
JAZMIN	-	Ornamental	\$10.000,00
GARDENIA	-	Ornamental	\$10.000,00
SAGÚ	-	Ornamental	\$10.000,00
HIGUERILLO (A)	-	Ornamental	\$10.000,00
OTROS ****	-	Ornamental	\$10.000,00
ORNAMENTALES MENORES			
INCANA	-	Ornamental	\$2.000,00
LLANTEN	-	Ornamental	\$2.000,00
VICARIA	-	Ornamental	\$2.000,00
OTROS *****	-	Ornamental	\$2.000,00
GRAMINEAS			
CAÑA BRAVA	-	Gramíneas	\$1.000,00

* Las dos bases de datos consultadas se homogeniza (Lonja del Tolima y Cámara de la Propiedad Raíz Bogotá) tomando como referencia un buen estado fitosanitario, como se presenta en la mayoría de los inventarios prediales.

** Otros hacen referencia a todos los árboles que tienen categoría de **ornamentales nativos** que no son aprovechables comercialmente y que no están en el listado: **Acacia Baileiana Purpurea, Acacia Negra, Acacia Amarilla, Alcaparro, Araucaria, Amarillo, Aguaquí, Aliso, Arboloco, Ayuelo, Acer negundo aureo variegatum (Arce de Mantova), Balú, Borrachero, Calistema, Cambulo, Candelillo, Carbonero, Coronado (espinoso), Cucharos, Chocho, Chisgua, Chirco, Chilca (Gurubo), Chicala, Chiriguay, Duprácea, Flor Amarilla, Grado, Gagué, Gurubo, Magnolia, Laurel, Levaduro, Maguay, Manzanillo, Mano de oso, Manglé, Mangué, Mermelada, Mortino, Punta de Lanza, Pagoda, Palma, Palma Pie de Elefante, Palma Botella, Palma azul mexicana, Palma Fenix, Palma de Yuca, Parraco, Pepeador, Penca, Pino Kholby, Raque, Salvío, Sangregado, Sauco, Sauco Amarillo, Tibar, Toquin, Trompeto.**

*** Otros hacen referencia a todos a los **árboles frutales** que no están en el listado: **Aguacate, Curubo, Durazno, Feijoa, Frijol Chachafruto, Guayaba, Guamo, Mangusan, Mora Castilla, Pera, Pomarroso.**

**** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales de jardín** que no están en el listado: **Acanthus (Acanto), Antirrino (Boca de Dragón), Aloe de Montaña (Aloe Mariothi), Abutilón, Aligustre, Astromelia, Begonia, Bignonia, Boj Común, Buganville (Buganvilla o Veranera), Bucho, Coronilla valentina, Cactus, Campanilla, Cayena (o) ó(Hibiscus), Cedrillo, Cidrón, Dedalera, Digitalis, Dusty miller centaurea cineraria (Polvo de Plata), Enradadera, Espino, Figue Amarillo, Figue verde, Ficus, Fofis espinoso, Hebes, Hiedra, Hiedra Gloria de Marengo, Holy, Lechero, Lino, LLama Roja, Margarita Africana (Gérbers), Paja, Papiro, Platanillo, Pasto vertiver, Tuno, Sábila, Sándalo, Siempre Viva, Siete Cueros, Sucalió, Velitas, Viburnum Lucidum.**

***** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales intermedios** que no están en el listado: **Aubrieta, Achira (Canna Picasso), Agapanto, Amapola, Azucena, Ave del Paraíso, Balsamina (Impatiens Sodenii), Brachichito Rosa, Clavelina, Clematis, Capuchina, Caléndula, Cartucho, Cinta, Croto, Coleo, Chispita, Dalia, Duprácea, Esparto, Fúcsia, Geranio, Helecho, Lirio, Hortensia, Jazmín del cabo, Lengua de Vaca o Suegra, Lirio, Madama, Margarita, Novios, No me olvides, Rosa, Rosales, Romero, Orquídea, Pichón, Pentunia, Santolina, Silene, Solanum Tuberosum, Salvia Morada, Suculentas, Susanitas, Tabaco, Tejo, Tomillo, Uña de Gato, Uchuva, Variegata, Veranegas, Verónica, Yama (Millonaria), Zarcillejo.**

***** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales menores** que no están en el listado: **Alegria, Altamisa, Bambu, Cilantro, Cebollín, Conyza, Crasas, Duranta, Herbolaria, Hierbabuena, Hinojo, Hortensia, Manzanilla, Matricaria, Ojo Poeta, Oregano, Ortiga, Primavera, Romasa, Rocalla, Ruda.**

Cuando el valor del árbol es menor a la media aritmética, se redondea al mayor valor de miles de pesos más cercano. Cuando el valor del árbol es mayor a la media aritmética, se redondea al menor valor en miles de pesos.

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

NOTA 2: Los valores asignados hacen referencia a árboles aislados hasta para 100 unidades; para un número mayor se calculará como CULTIVO ESTABLECIDO TECNIFICADO con los valores unitarios por hectárea.

FUENTES

1. Base de datos (avalúos puntuales) de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, en los proyectos de Concesión Bogotá-Girardot, Concesión Bogotá - Villeta, Concesión Perimetral Oriental de Bogotá.

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

GLORIA YAMILLE
Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILLE BONILLA CHAUVEZ
BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.03.03 14:55:21 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

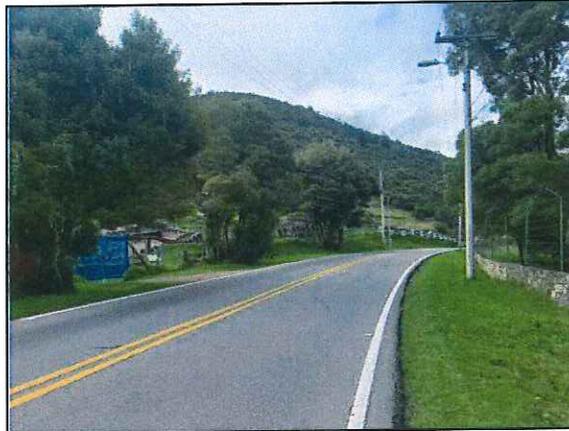


**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S
ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
ANEXO FOTOGRÁFICO**

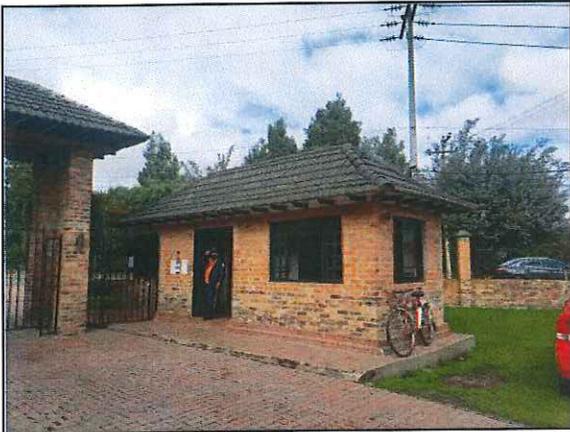
FICHA PREDIAL:

ANB-1-105

2020

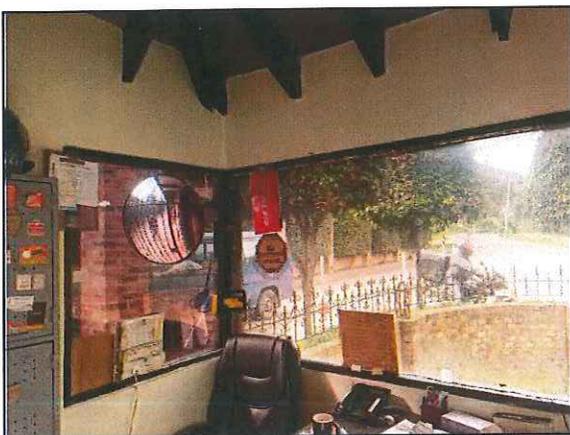


CARRETERA CENTRAL DEL NORTE (KR 7)



C1 - PORTERÍA

C1 - INTERIOR PORTERÍA



C1 - INTERIOR PORTERÍA

C1 - BAÑO PORTERÍA

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

FICHA PREDIAL:

ANB-1-105

2020

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA
SIN OBJECCION
REVISADO: [Signature]
FECHA: 26/07/2021



C1 – OFICINA ADMON.



M1 - CERRAMIENTO FRONTAL



M1 - CERRAMIENTO FRONTAL



M2 - ZONA DURA



M3 - JARDINERA



M4 - ACCESO PEATONAL

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

FICHA PREDIAL:

ANB-1-105

2020



M5 - PORTÓN ACCESO



M6 - TANQUE DE AGUA



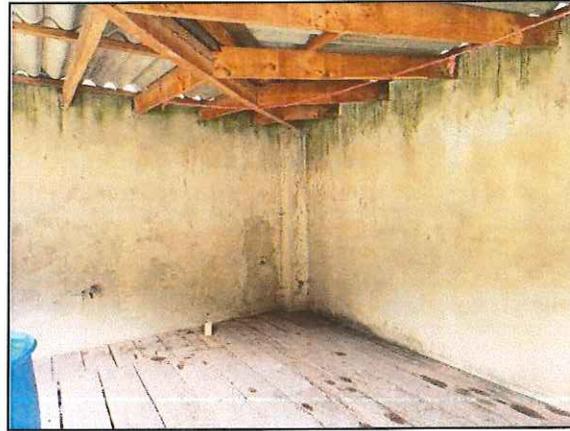
M6 - TANQUE DE AGUA



M7 - ENRAMADA



M7 - ENRAMADA



M7 - INTERIOR ENRAMADA



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

FICHA PREDIAL:

ANB-1-105

2020



M7 - INTERIOR ENRAMADA



M8 - MURO



M9 - ESCALONES



EUGENIAS



NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

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