

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

ACNB-14148-2022

Chía 04 de enero de 2022

Señores:

UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA.

Avenida Caracas 46-72

Email: rmforero@ucatolica.edu.co, hgalindo@ucatolica.edu.co,
serviciosgenerales@ucatolica.edu.co, omagoba215@gmail.com.

Bogotá D.C

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

ASUNTO: Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-13982-2021** de fecha **13 de diciembre de 2021**.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-13983-2021** de fecha **13 de diciembre 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-13982-2021** de fecha **13 de diciembre 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 **Colegio Seminario**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0117-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20222306** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-113**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**”, mediante los correos electrónicos rmforero@ucatolica.edu.co, hgalindo@ucatolica.edu.co, serviciosgenerales@ucatolica.edu.co, el día **14 de diciembre de 2021** con certificado de entregado el día **14 de diciembre de 2021**. Asimismo, se remitió directamente a la dirección Avenida Caracas 46-72 Bogotá D.C con firma de recibido el 16 de diciembre de 2021, y por último, se remitió mediante correo Certificado Nacional con Guías de Transporte No. **RA350987647CO**, la cual fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado 472 el día **22 de diciembre de 2021**, con fecha de entrega el día **27 de diciembre de 2021**.

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

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

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-13982-2021** de fecha **13 de diciembre de 2021**.

Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-13982-2021** de fecha **13 de diciembre 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 **Colegio Seminario**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0117-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20222306** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-113**, 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-1-113** de fecha 01 de julio de 2020, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **DOS MIL OCHOCIENTOS CATORCE COMA SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (0 Ha 2814,65 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K4+800,38 D** y final **K4+982,70 D** la cual hace parte de un predio **Rural** denominado **COLEGIO SEMINARIO**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0117-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20222306** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-113**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

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

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-13983-2021** de fecha **13 de diciembre 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-13982-2021** de fecha **13 de diciembre de 2021**

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

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

FIJADO EL 05 DE ENERO DE 2022 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 12 DE ENERO DE 2022 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

**OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ
CAMPOS**

Firmado digitalmente por
OSCAR EDUARDO GUTIERREZ
CAMPOS
Fecha: 2022.01.04 16:45:57
-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: Maria Fernanda Fonseca Trujillo – Coordinadora Jurídica

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

Copia: Archivo

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

ACNB-13982-2021

Chía (Cundinamarca), 13 de diciembre de 2021

Señores:

UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA.

Dirección: Colegio Seminario

Sin Dirección Lote # Santa Gertrudis (según FMI).

Email: rmforero@ucatolica.edu.co.

Vereda Fusca.

Chía – Cundinamarca.

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

Asunto: Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **SIN DIRECCIÓN LOTE # SANTA GERTRUDIS (PARTE) (según FMI)**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0006-0117-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20222306** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-113**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

Respetados señores:

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

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

Que mediante, el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.



Carrera 7 Km. 4+200 (Antigua Carretera Central del Norte — Km.19

200 m al norte del Peaje Fusca ☎ PBX: 3715860

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno a segregarse del predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-1-113**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida es de **DOS MIL OCHOCIENTOS CATORCE COMA SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (0 Ha 2814,65 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K4+800,38 D** y final **K4+982,70 D** la cual hace parte de un predio Rural denominado **SIN DIRECCIÓN LOTE # SANTA GERTRUDIS (PARTE) (según FMI)**, ubicado en la Vereda **Fusca**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0006-0117-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20222306** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-1-113**, de la **Unidad Funcional 1 - Mejoramiento y ampliación a una doble Calzada de la Carrera Séptima entre la Calle 245 (Bogotá) y la Caro - (Chía)**.

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON OCHO CENTAVOS (\$1.583.636.944,08) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA PREDIO No. ANB-1-113 2020 CPR-010**, de fecha **24 de febrero de 2021**.

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.

 Carrera 7 Km. 4+200 (Antigua Carretera Central del Norte — Km.19
200 m al norte del Peaje Fusca  PBX: 3715860

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

13. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida en ronda hídrica	Ha	0,086223	\$ 250.960.000	\$ 21.638.524,08
Área requerida fuera ronda hídrica	Ha	0,195242	\$ 7.870.000.000	\$ 1.536.554.540,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Poste	Un	1	\$ 216.000	\$ 216.000,00
M2 - Muro de Contadores	m	1,60	\$ 333.000	\$ 532.800,00
M3 - Poste en concreto	Un	1	\$ 686.000	\$ 686.000,00
M4 -Portada metálica	Un	1	\$ 270.000	\$ 270.000,00
M5 - Cerca medianera	m	20,65	\$ 24.000	\$ 495.600,00
M6 - Cerramiento frontal	m	105,90	\$ 24.000	\$ 2.541.600,00
M7 - Andenes	m²	14,79	\$ 160.000	\$ 2.366.400,00
M8 - Parales en cercha metálica	Un	14	\$ 217.000	\$ 3.038.000,00
M9 - Portón	Un	1	\$ 2.871.000	\$ 2.871.000,00
M10 - Cerca viva en sauco	m	96,37	\$ 40.000	\$ 3.854.800,00
M11 - Portón metálico	Un	1	\$ 1.525.000	\$ 1.525.000,00
M12 - Cerramiento frontal	m	84,12	\$ 12.000	\$ 1.009.440,00
M13 - Valla publicitaria (Traslado)	Un	1	\$ 279.000	\$ 279.000,00
M14 - Cerca viva en eugenias	m	27,50	\$ 22.000	\$ 605.000,00
M15 - Acceso en tierra afirmada	m²	215,86	\$ 4.000	\$ 863.440,00
M16 - Parque infantil (traslado)	Un	2	\$ 106.000	\$ 212.000,00
M17 - Huerta	m²	34,74	\$ 5.000	\$ 173.700,00
M18 - Portón metálico	Un	1	\$ 740.000	\$ 740.000,00
M19 - Jardinera parcial.	m²	1,63	\$ 20.000	\$ 32.600,00
M20 - Rampa en acceso.	m²	9,57	\$ 90.000	\$ 861.300,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Pino	Un	15	\$129.000	\$1.935.000,00
Urapán	Un	1	\$55.200	\$55.200,00
Acacia negra	Un	6	\$20.000	\$120.000,00
Acacia morada	Un	8	\$20.000	\$160.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 1.583.636.944,08

SON: MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON OCHO CENTAVOS M/CTE.

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

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

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.

📍 Carrera 7 Km. 4+200 (Antigua Carretera Central del Norte — Km.19
200 m al norte del Peaje Fusca 📞 PBX: 3715860

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

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

Por daño emergente se tasó un valor total de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (\$19.416.737,42) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

- i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (\$19.416.737,42) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	\$1.583.636.944,08
NOTARIADO	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24, Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ÍTEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)	\$65.800,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)	\$4.750.910,83
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)	\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$342.000,00
I.V.A. (19%)	\$1.001.815,06
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de febrero 2020). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$6.288.525,89
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)	\$ 4.925.110,90
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).	\$ 7.918.184,72
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 12.870.795,62
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	\$ 257.415,91
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 19.416.737,42

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.



Carrera 7 Km. 4+200 (Antigua Carretera Central del Norte — Km.19
200 m al norte del Peaje Fusca PBX: 3715860

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

No se evidencia que se afecte ninguna actividad económica sobre la faja de terreno objeto de avalúo, razón por la cual, no es susceptible de que se calcule **ninguna indemnización por concepto de lucro cesante**.

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

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

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **17 de noviembre de 2020**, el propietario del predio que se requiere es la **UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA** identificada con **NIT 860.028.971-9**.

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicaciones identificadas bajo consecutivos 5143.013ANI-OP-0407-2021 del 05 de marzo de 2021 y 5143.013ANI-OP-1122-2021 del 15 de junio de 2021.

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

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

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.

 Carrera 7 Km. 4+200 (Antigua Carretera Central del Norte — Km.19
 200 m al norte del Peaje Fusca  PBX: 3715860

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-1-113	

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **310 858 1706**, donde serán atendidos por **JUAN DAVID MURCIA CADENA**, correo electrónico j.murcia@accenorte.co, Abogado Predial.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ
CAMPOS**

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2021.12.14 14:31:21 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

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

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

Proyectó: JDMC – Abogado Predial

Revisó y aprobó: MFFT– Coordinadora Jurídica

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

Copia: Archivo

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.



Carrera 7 Km. 4+200 (Antigua Carretera Central del Norte — Km.19
200 m al norte del Peaje Fusca 📞 PBX: 3715860

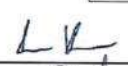
 Agencia Nacional de Infraestructura	 AcceNorte	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

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 - La Caro
PREDIO No.	ANB-1-113	MARGEN	Derecha
ABSCISAS	INICIAL K4+800.38 D FINAL K4+982.70 D	LONGITUD EFECTIVA	182.32 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO	DOCUMENTO DE ID.	DIRECCIÓN	COLEGIO SEMINARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE COLOMBIA	860.028.971-9	NÚMERO DE TELÉFONO	(031)3277300 EXT. 1245	50N-2022306
		E-MAIL	serviciosgenerales@ucatolica.edu.co	NÚMERO PREDIAL NACIONAL
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	COLEGIO SEMINARIO	25-175-00-00-00-0006-0117-0-00-00-0000

VEREDA / BARRIO	Fusca	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO	Chía	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Institucional	NORTE	9.53 m	ORDEN DE RELIGIOSAS ADORATRICES DE COLOMBIA (ANB-1-114) (P17-P1)
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana	SUR	10.71 m	SERIES SAS Y OTRO (ANB-1-112) (P10-P11)
PREDIO REQUERIDO PARA	Ampliación			ORIENTE	186.82 m	MISMO PROPIETARIO (ÁREA SOBRANTE) (P1-P10)
				OCCIDENTE	181.26 m	CARRERA SÉPTIMA (P11-P17)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA			
Acacia negra	6		Un	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA			
Acacia morada	8		Un	0.00 m²			
Urapan	1		Un	ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
Pino	15		Un	M1	Poste alumbrado metalico de 2 1/2"	1.00	Un
				M2	Muro contadores con dos cajas para medidores, pañetado y pintado de 1,58 m X 0,40 m y 1,80 m de alto	1.60	m
				M3	Poste en concreto para energia	1.00	Un
				M4	Portada metalica de 1,14 m x 1,75 m de alto soportada en poste de concreto	1.00	Un
				M5	Cerca medianera de 6 hilos de alambre liso, soportados en postes de concreto y malla metalica	20.65	m
				M6	Cerramiento frontal en 5 hilos de alambre de puas y postes en concreto	105,90	m
				M7	Dos andenes de 1,30 m de ancho en adoquin y sardinel de 0,20 m de alto cuenta con cuneta en concreto de 0,20 m de ancho y 0,10 m de profundidad	14.79	m²

FECHA DE ELABORACIÓN	17/11/2020	ÁREA TOTAL TERRENO	8 Ha 4118.61 m²	OBSERVACIONES: *La construcción anexa M6 (Cerramiento frontal en postes de concreto y 5 hilos de alambre de puas), presenta mejores especificaciones técnicas que las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS. *De conformidad con la escritura pública 2227 del 27/07/1937 ante la notaria 2 de Bogotá registrada en la complementación del folio de matrícula 50N-2022306, obedece a una servidumbre que pasara de norte a sur, por la zona oriental de la altura más conveniente para el predio dominante. Así las cosas, con la identificación en campo, se establece que esta no tiene parte dentro del área requerida del predio.
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA	0 Ha 2814.65 m²	
Revisó y Aprobó:		ÁREA REMANENTE	0 Ha 0000.00 m²	
		ÁREA SOBRANTE	8 Ha 1303.96 m²	
		ÁREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 2814.65 m²	

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	
FECHA:	29/11/2021

CONSORCIO E.T.S.A.-SICA

SIN
OBJECCION

REVISADO: 

FECHA:  29/11/2021

 Agencia Nacional de Infraestructura	 AcceNorte	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 - La Caro
PREDIO No.	ANB-1-113	MARGEN	Derecha
ABSCISAS	INICIAL K4+800.38 D FINAL K4+982.70 D	LONGITUD EFECTIVA	182.32 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO	DOCUMENTO DE ID.	DIRECCIÓN	COLEGIO SEMINARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE COLOMBIA	860.028.971-9	NÚMERO DE TELÉFONO	0313277300 EXT. 1245	50N-20222306	
		E-MAIL	serviciosgenerales@ucatolica.edu.co	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	COLEGIO SEMINARIO		25-175-00-00-00-0006-0117-0-00-00-0000

VEREDA / BARRIO	Fusca	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO	Chía	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Institucional	NORTE	9.53 m	ORDEN DE RELIGIOSAS ADORATRICES DE COLOMBIA (ANB-1-114) (P17-P1)
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana	SUR	10.71 m	SERIES SAS Y OTRO (ANB-1-112) (P10-P11)
PREDIO REQUERIDO PARA	Ampliación			ORIENTE	186.82 m	MISMO PROPIETARIO (ÁREA SOBRANTE) (P1-P10)
				OCIDENTE	181.26 m	CARRERA SÉPTIMA (P11-P17)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA				
				TOTAL ÁREA CONSTRUIDA			0.00	m²

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD					
M14				Cerca viva de Eugénias de 2,00 m de alto			27.50	m
M15				Acceso en tierra afirmada			215.86	m²
M16				Parque infantil en madera (Traslado), cuenta con 3 placas en concreto de 0,08 m de espesor, la primera de 1,50 m x 0,70 m, la segunda de 2,00 m x 0,70 m y la tercera de 0,80 m x 0,70 m			2.00	Un
M17				Huertas en madera y tierra.			34.74	m²
M18				Portón metálico a 2 hojas, cada una de 2,50 m de ancho x 1,50 metros de alto soportado en parales metálicos.			1.00	Un
M19				Jardinería parcial en piedra de 0,25 m de alto con plantas ornamentales			1.63	m²
M20				Rampa de acceso en concreto de 0,15 m de espesor.			9.57	m²

FECHA DE ELABORACIÓN	17/11/2020	ÁREA TOTAL TERRENO	8 Ha 4118.61 m²	OBSERVACIONES: La construcción anexa M6 (Cerramiento frontal en postes de concreto y 5 hilos de alambre de púas), presenta mejores especificaciones técnicas que las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS.
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA	0 Ha 2814.65 m²	
Revisó y Aprobó:		ÁREA REMANENTE	0 Ha 0000.00 m²	
		ÁREA SOBRANTE	8 Ha 1303.96 m²	
		ÁREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 2814.65 m²	

CONSORCIO ETSA-SIGA

SIN
OBJECION

REVISADO:

FECHA:

29/11/2021

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1029144,60	1005599,06	
2	1029121,22	1005601,88	23,55
3	1029112,77	1005606,27	9,52
4	1029081,68	1005612,45	31,70
5	1029054,54	1005617,19	27,55
6	1029042,58	1005618,95	12,09
7	1029025,43	1005615,01	17,59
8	1029008,71	1005617,09	16,85
9	1028969,63	1005619,68	39,17
10	1028960,83	1005619,70	8,80
11	1028962,10	1005609,07	10,71
12	1029036,83	1005598,90	75,41
13	1029042,15	1005598,17	5,37
14	1029082,32	1005593,08	40,50
15	1029113,60	1005590,95	31,35
16	1029117,70	1005590,60	4,11
17	1029142,21	1005589,84	24,52
1	1029144,60	1005599,06	9,53

ÁREA REQUERIDA m²: 2814,65

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

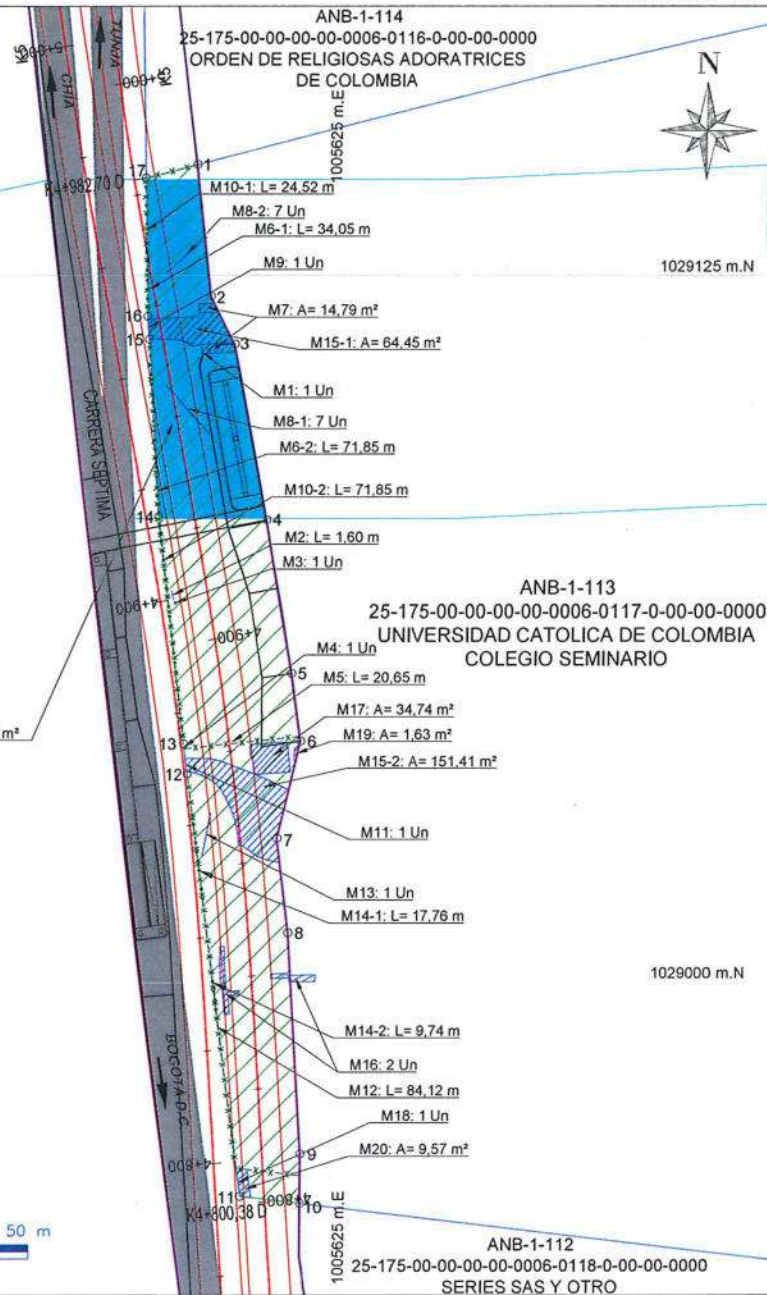
RONDA HÍDRICA: A= 862,23 m²

1029000 m.N

1005500 m.E



ESCALA 1:1250


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

REVISIÓN: 0

ANI Agencia Nacional de
Infraestructura

Accenorte

DISEÑO Y CÁLCULO:
LUIS ORLANDO VASQUEZ HURTADO
M.P. 01-15899

PROPIETARIO:
UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
8 Ha 4118,61 m²	0 Ha 2814,65 m²	0 Ha 0.000,00 m²	8 Ha 1303,96 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.:
17/11/2020

ESCALA:
1:1250

UNIDAD FUNCIONAL:

1

SECTOR:

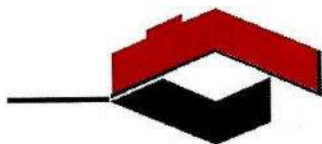
CARRERA SÉPTIMA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

25-175-00-00-00-0006-0117-0-00-00-0000

FICHA GRÁFICA No.

ANB-1-113



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SIN OBJECION
29/11/2021
REVISADO:
FECHA:

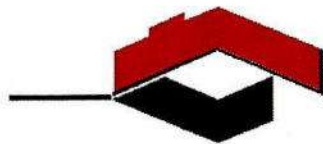
INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.		ANB-1-113		2020		CPR-070	
FECHA		:		24 de Febrero de 2021			
SOLICITANTE		:		SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S			
CORREDOR VIAL		:		CARRERA SÉPTIMA - LA CARO			
INFORMACIÓN BÁSICA							
Propietario		:		UNIVERSIDAD CATÓLICA DE COLOMBIA.			
Dirección		:		COLEGIO SEMINARIO			
Abscisa área requerida		:		Abscisa inicial: K4+800,38 Dabscisa final: K4+982,70 D			
Matrícula Inmobiliaria		:		50N-20222306			
Fecha Visita		:		28 de Octubre de 2020			
Elaborado por		:		CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA			
		:		ALBERTO PINZÓN ROMERO - RAA AVAL - 79912123			
PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN							
El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver artículo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C 1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.).							
1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.							
AVALÚO TOTAL						\$1.583.636.944,08	
NOTARIADO							
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)							
ÍTEM						VALOR	
Porcentaje						100%	
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)						\$65.800,00	
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actos con cuantía)						\$4.750.910,83	
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3.800)						\$114.000,00	
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)						\$342.000,00	
I.V.A. (19%)						\$1.001.815,06	
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al numero de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaria que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.						\$14.000,00	
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL						\$6.288.525,89	
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)						\$ 4.925.110,90	
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).						\$ 7.918.184,72	
SUBTOTAL REGISTRO						\$ 12.870.795,62	
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).						\$ 257.415,91	
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA						\$ 19.416.737,42	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

SIN OBJECION
29/11/2021
REVISADO:
FECHA:

INFORME TÉCNICO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

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

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	ANB-1-113	2020	CPR-070
------------	-----------	------	---------

OBSERVACIONES:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. IMPUESTO PREDIAL

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

OBSERVACIONES:

a. No se liquida el concepto de daño emergente correspondiente al impuesto predial 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 del IGAC.

TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 19.416.737,42
-----------------------------	-------------------------

SON: DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS MCTE.

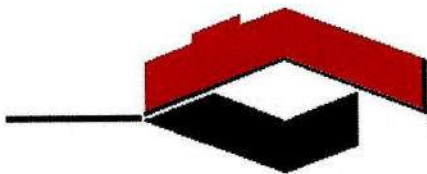
GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:43:46
+05'00'

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

ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL-79912123



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

PREDIO No.

ANB-1-113

2020

CPR-070



1. INFORMACIÓN GENERAL

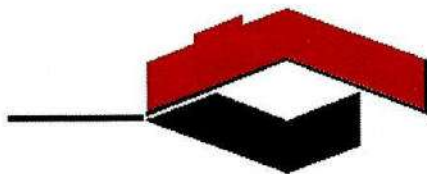
- 1.1 Solicitante : Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S
1.2 Tipo del inmueble : Lote en suelo rural
1.3 Tipo de avalúo : Comercial Corporativo

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).
- Demás reglamentación concordante.



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-1-113

2020

CPR-070

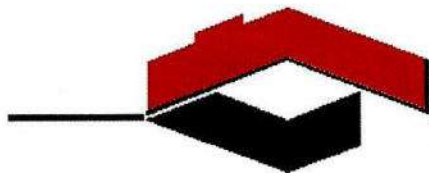
SIN OBJECION
CONSORCIO E.T.S.A. SIGA
REVISADO: [Firma]
FECHA: 29/11/2021

- 1.5 Departamento : Cundinamarca
- 1.6 Municipio : Chía
- 1.7 Vereda o corregimiento : Fusca
- 1.8 Dirección del inmueble : COLEGIO SEMINARIO
- 1.9 Abscisas área requerida : Abscisa inicial: K4+800,38 D Abscisa final: K4+982,70 D
- 1.10 Uso actual del inmueble : Institucional
- 1.11 Zona de uso del suelo por norma : Zona de Vivienda Campestre (ZVC), ZONA RESERVA FORESTAL PROTECTORA (ZRFP) ZONA JARDÍN USO MÚLTIPLE (ZJM) Y ZONA PROTECTORA DEL SISTEMA HÍDRICO (ZPSH).
- 1.12 Información catastral : Núm. Catastral: 25- 175-00-00-00-00006-0117-0-00-00-0000
Área terreno: 8 Ha 4118 m2
Área construida: 15031 m2
- 1.13 Fecha de visita al predio : 28 de Octubre de 2020
- 1.14 Fecha del informe de avalúo : 24 de Febrero de 2021
- 1.15 Vigencia del avalúo : Un (1) año a partir de la fecha del informe.
- 1.16 Elaborado por : CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
- 1.17 Profesional evaluador : ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL- 79912123

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

- a. Concepto de norma urbanística: : D.O.T.P. 0929-2020 de fecha 8 de septiembre de 2020. Ratificado mediante oficio D.O.T.P. 0929-2020 de fecha 3 de diciembre de 2020.
: Expedido por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación de Chía.
- b. Certificado de Tradición y Libertad: : 50N-20222306 con fecha de diecisiete (17) de febrero (02) del dos mil veintiuno (2021) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
- c. Escritura (s) pública (s) : No 1891 del 16 de marzo de 1998, de la notaría 1 del círculo de Bogotá.
- d. Estudio de títulos : con fecha diecisiete (17) de noviembre (11) de dos mil veinte (2020)



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

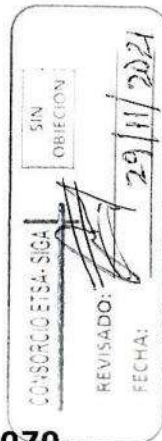
**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA**

PREDIO No.

ANB-1-113

2020

CPR-070



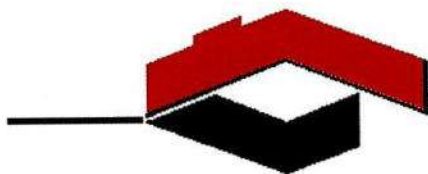
- e. Ficha predial: : con fecha diecisiete (17) de noviembre (11) de dos mil veinte (2020)
- f. Inventario predial: : con fecha diecisiete (17) de noviembre (11) de dos mil veinte (2020)
- g. Plano predial : con fecha diecisiete (17) de noviembre (11) de dos mil veinte (2020)
- h. Certificado Catastral
- i. Registro 1 y 2 del predio
- j. Consulta Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- k. Archivo de registro fotográfico del predio
- l. Consulta de predio en proceso de restitución de tierras

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietarios : UNIVERSIDAD CATÓLICA DE COLOMBIA.
- 3.2 Título de adquisición : No 1891 del 16 de marzo de 1998, de la notaría 1 del círculo de Bogotá.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N-20222306
- 3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
- 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".

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.
- Por el occidente: con la vereda Bojacá del mismo municipio.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

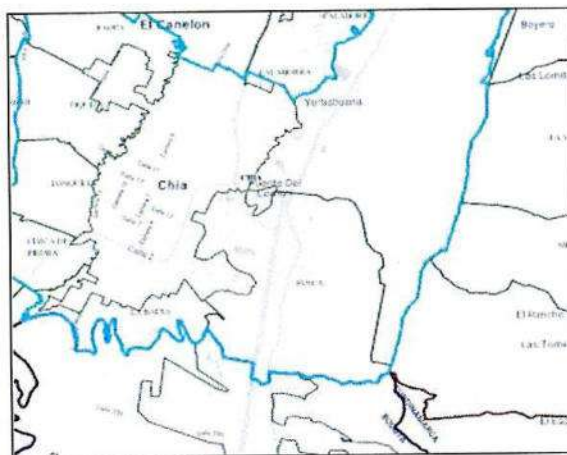
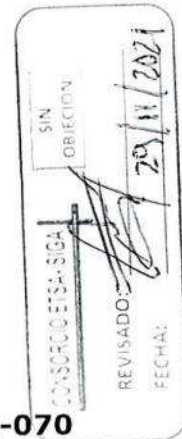
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-113

2020

CPR-070



Fuente: Plano General del Municipio de Chía.

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.

4.2 Actividad predominante

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

4.3 Topografía

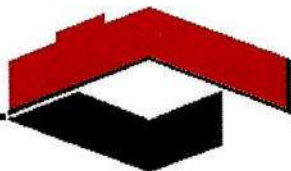
: Presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

4.4 Características climáticas

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

4.5 Condiciones agrológicas

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

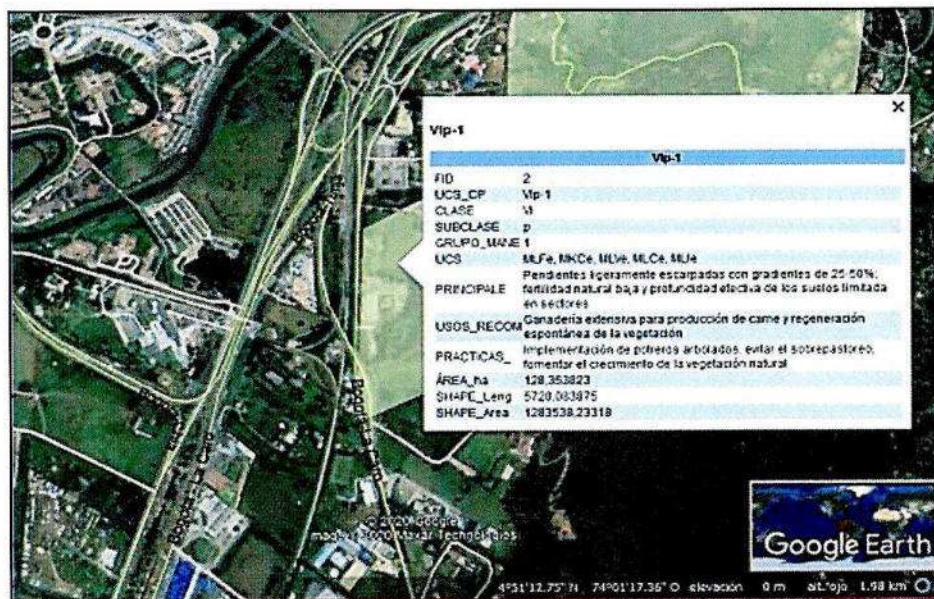
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-113

2020

CPR-070

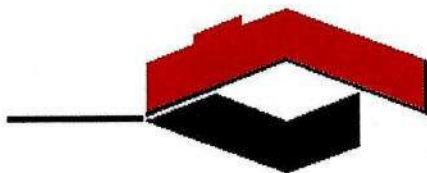


Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Geoportal IGAC

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.

Los suelos Clase VI, se encuentra en una gama amplia de paisajes, tipos de relieve y climas. Ocupa sectores de lomerío y montaña, en relieve plano a quebrado con pendientes 3 a 50%, en climas que van desde el cálido hasta el muy frío y condiciones secas a muy húmedas. Presenta limitaciones severas del suelo, pendiente, erosión y clima que pueden estar solos o en combinación, por ejemplo: limitación única de clima, de pendiente, pendiente-erosión, pendiente-suelo o pendiente-clima.



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-1-113

2020

CPR-070

SIN OBJECION
CONSORCIO EISA-SICA
REVISADO
FECHA: 29/11/2021

Los suelos de la Subclase Vip1, lo conforman las unidades cartográficas MLFe, MKCe, MLVe, MLCe y MLLe, dentro de relieves de espinazos, crestones y lomas del paisaje de montaña en clima frío húmedo. Los suelos son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, de texturas medias a gruesas, fuertemente ácidos, con baja saturación con aluminio y fertilidad baja a moderada. Las limitaciones de uso más severas son las pendientes ligeramente escarpadas con gradientes de 25 a 50%, en menor proporción la fertilidad natural baja y la profundidad efectiva de los suelos, limitada en sectores. En la actualidad estos suelos se encuentran dedicados a la ganadería extensiva con pastos naturales y en bosques naturales protectores-productores muy intervenidos.

La unidad tiene capacidad para utilizarse en ganadería extensiva con pastos naturales, asociada con actividades de agroforestería (frutales, caucho, pino, eucalipto) o para bosques protectores-productores con labores de entresaca controladas o para regeneración espontánea de la vegetación. Las prácticas recomendadas son implementación de potreros arbolados, evitar el sobrepastoreo, fomentar el crecimiento de la vegetación natural, cultivos de cobertura y cultivos en fajas en contorno, barreras vivas y terrazas de huerto.

USOS RECOMENDADOS: Ganadería extensiva para producción de carne y regeneración espontánea de la vegetación.

PRACTICAS: Implementación de potreros arbolados, evitar el sobrepastoreo, fomentar el crecimiento de la vegetación natural.

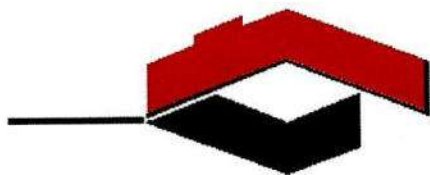
El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público. La vereda de Fusca no cuentan con sistema de alcantarillado residual, por lo cual el manejo se realiza con pozo séptico.

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.



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-1-113

2020

CPR-070

SIN OBJECION
CONCORDIA SGA
REVISADO: [Firma]
FECHA: 29/11/2021

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.

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

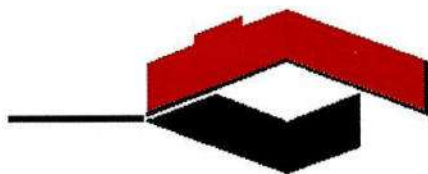
Zona de Uso del suelo en el área requerida: ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC) y ZONA PROTECTORA DEL SISTEMA HÍDRICO (ZPSH).

5.1 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



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-1-113 2020 CPR-070

SIN OBJECION
REVISADO: <i>[Signature]</i>
FECHA: 29/11/2024

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: 197.2 La altura máxima permitida para vivienda será de 2 pisos. Para las construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de 3 pisos.

197.4 Cubiertas. Con el fin de garantizar que en el futuro no se construirán pisos adicionales a los establecidos en el sector, no se permitirá la construcción de cubiertas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.

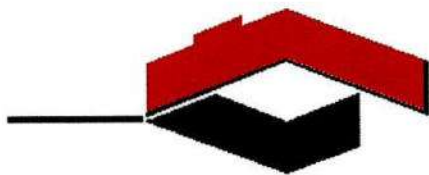
... Se podrá construir sótanos y semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios técnicos; en caso de Semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los 1.20 m de altura con respecto al andén.

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

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

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

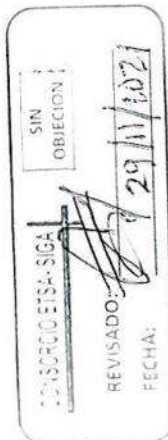
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-113

2020

CPR-070



5.3 Usos permitidos Zona Protección del Sistema Hídrico (ZPSH).

Artículo 36. Zonas para la Protección del Sistema Hídrico: Están conformadas por a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, ciénagas, lagos, lagunas, chucuas, pantanos y humedales en general; b) elementos artificiales o contruoidos relativos a corrientes o cuerpos de agua tanto naturales como artificiales.

Artículo 90. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico

90.2 Tratamiento:

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema Hídrico, no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructura de servicios.

En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones, ni construcciones de viviendas, comercios, industrias, ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizará explotaciones mineras o de materiales de arrastre.

Artículo 217. Zonas de Protección del Sistema Hídrico.

Las localizadas en el plano de zonificación No 2.

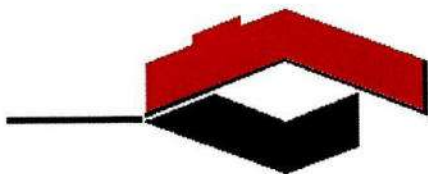
Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de los nacimientos, y no inferior a 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de las aguas a cada lado de los cauces del río, quebradas o arroyos; sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, pantanos y humedales en general....

Los usos serán únicamente los previstos en el artículo 179 y 180, los demás usos se consideran prohibidos.

Artículo 180. Plan de Protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural.

El plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural consta de cuatro componentes:

180.1 Preservación en su estado de las zonas de preservación del sistema de Reserva Forestal Protectora, mediante acciones de control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo.



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-1-113

2020

CPR-070

SIN OBJECION
CONSORCIO EISA-SIGA
REVISADO: [Firma]
FECHA: 29/11/2021

180.2 Recuperación de la cubierta natural en las zonas de Bosque Protector, mediante control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, reforestación con especies nativas, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

180.3 Protección del sistema hídrico de las cuencas de los ríos Frío, Bogotá y quebrada Honda, Charcal, Pan de Azúcar y demás quebradas de las vertientes oriental y occidental, mediante el control y vigilancia sobre las talas y quemas de vegetación ribereña, el control de las construcciones en la zona de protección definida en el plano de ordenamiento rural, la revegetalización con especies nativas como aliso, sauce, chusque y otras similares, y el uso de incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

180.4 Control de las construcciones en las zonas de riesgo por movimientos en masa y fomento de la recuperación de las zonas mineras en proceso de recuperación morfológica.

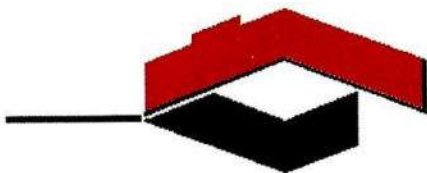
5.4 Afectaciones:

No tiene inscritas en el certificado de tradición y libertad.

PLANO DE LOCALIZACIÓN CON NORMA URBANÍSTICA



Fuente: D.O.T.P. 0929-2020 de fecha 8 de septiembre de 2020. Ratificado mediante oficio D.O.T.P. 0929-2020 de fecha 3 de diciembre de 2020.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-113

2020

CPR-070

SIN OBJECION
CONSCRITO EN SICA
REVISADO: [Firma]
FECHA: 29/11/2021

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

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	:	8,411861	ha
6.2.2 Área requerida	:	0,281465	ha
6.2.2.1 Área requerida en ronda hídrica	:	0,086223	ha
6.2.2.2 Área requerida fuera ronda hídrica	:	0,195242	ha
6.2.3 Área remanente	:	0,000000	ha
6.2.4 Área total requerida	:	0,281465	ha
6.2.5 Área sobrante	:	8,130396	ha

Fuente: Ficha Predial ANB-1-113 suministrada.

6.3 Linderos

6.3.1 Linderos (área requerida)

Norte:	En 9,53 m., con ORDEN DE RELIGIOSAS ADORATRICES DE COLOMBIA (ANB-1-114) (P17-P1).
Sur:	En 10,71 m., con SERIES SAS Y OTRO (ANB-1-112) (P10-P11).
Oriente:	En 186,82 m., con el MISMO PROPIETARIO (ÁREA SOBRANTE) (P1-P10)
Occidente:	En 181,26 m., con CARRERA SÉPTIMA (P11-P17)

Fuente: Ficha Predial ANB-1-113 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-1-113

2020

CPR-070

SIN OBJECION
CONSEJO EISA-SIGA
REVISADO
FECHA: 29/11/2021

- 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 4,1 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, energía eléctrica, aseo, comunicaciones.
- 6.6 Unidad fisiográfica : Presenta 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 : De acuerdo al concepto de uso del suelo se presenta un cauce o escorrentía de agua, el cual no es visible al momento de la visita al área específica requerida.
- 6.10 Sistema de riego : No Presenta.
- 6.11 Actividad económica del predio : Institucional
- 6.12 Topografía de la zona requerida : Presenta una topografía plana, con pendientes entre el 0% y el 7 %.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

- 7.1 CONSTRUCCIONES : No existen construcciones en el área requerida.
- 7.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS
- M1 - Poste : 1 Un
- Descripción : Poste alumbrado metálico de 2 1/2".
- M2 - Muro de Contadores : 1,60 m
- Descripción : Muro contadores con dos cajas para medidores, pañetado y pintado de 1,58 m X 0,40 m y 1,80 m de alto.
- M3 - Poste en concreto : 1 Un
- Descripción : Poste en concreto para energía.



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-1-113

2020

CPR-070



M4 - Portada metálica	:	1	Un
Descripción	:	Portada metálica de 1,14 m x 1,75 m de alto soportada en poste de concreto.	
M5 - Cerca medianera	:	20,65	m
Descripción	:	Cerca medianera de 6 hilos de alambre liso, soportados en postes de concreto y malla metálica.	
M6 - Cerramiento frontal	:	105,90	m
Descripción	:	Cerramiento frontal en 5 hilos de alambre de púas y postes en concreto.	
M7 - Andenes	:	14,79	m ²
Descripción	:	Dos andenes de 1,30 m de ancho en adoquín y sardinel de 0,20 m de alto cuenta con cuneta en concreto de 0,20 m de ancho y 0,10 m de profundidad.	
M8 - Parales en cercha metálica	:	14	Un
Descripción	:	Parales en cercha metálica sobre base en concreto para valla publicitaria distribuidos en dos sectores , 5m de alto cada uno.	
M9 - Portón	:	1	Un
Descripción	:	Portón de acceso vehicular metálico a dos hojas cada una de 2,00 m x 1,60 m de alto. Marco en tubo metálico de 1 1/2" soportado en machones de piedra de 0,90 m x 0,90 m x 4,00 m de alto.	
M10 - Cerca viva en sauco	:	96,37	m
Descripción	:	Cerca viva en saucos	
M11 - Portón metálico	:	1	Un
Descripción	:	Portón metálico a 2 hojas cada una de 1,70 m de ancho y 1,60 m de alto. Marco en tubo metálico de 1 1/2", soportado en columnas de ladrillo a la vista de 0,60 m de ancho y profundo x 1,70 m de alto.	
M12 - Cerramiento frontal	:	84,12	m
Descripción	:	Cerramiento frontal de 6 hilos de alambre de púas soportado en postes de madera.	
M13 - Valla publicitaria (Traslado)	:	1	Un
Descripción	:	Valla publicitaria en cercha metálica y lámina metálica.	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

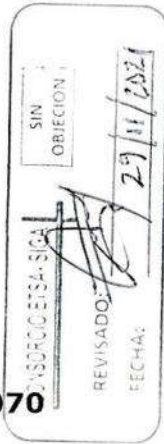
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-113

2020

CPR-070



M14 - Cerca viva en eugenias	:	27,50	m	
Descripción	:	Cerca viva de Eugenias de 2,00 m de alto.		
M15 - Acceso en tierra afirmada	:	215,86	m ²	
Descripción	:	Acceso en tierra afirmada.		
M16 - Parque infantil (traslado)	:	2,00	Un	
Descripción	:	Parque infantil en madera (Traslado), cuenta con 3 placas en concreto de 0,08 m de espesor, la primera de 1,50 m x 0,70 m, la segunda de 2,00 m x 0,70 m y la tercera de 080 m x 0,70 m.		
M17 - Huerta	:	34,74	m ²	
Descripción	:	Huertas en madera y tierra.		
M18 - Portón metálico	:	1	Un	
Descripción	:	Portón metálico a 2 hojas, cada una de 2,50 m de ancho x 1,50 metros de alto soportado en parales metálicos.		
M19 - Jardinera parcial.	:	1,63	m ²	
Descripción	:	Jardinera parcial en piedra de 0,25 m de alto con plantas ornamentales.		
M20 - Rampa en acceso.	:	9,57	m ²	
Descripción	:	Rampa de acceso en concreto de 0,15 m de espesor.		

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

No Hay.

7.3.1.1 Maderables	:	Pino	15	Un	(D<0,30 M)	Tomado en campo
	:	Urapan	1	Un	(D<0,30 M)	Tomado en campo
7.3.1.2 Ornamentales	:	Acacia negra	6	Un	(D<0,30 M)	Tomado en campo
	:	Acacia morada	8	Un	(D<0,30 M)	Tomado en campo

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

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



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-1-113 2020 CPR-070

SIN OBJECION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 29/11/2021

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)

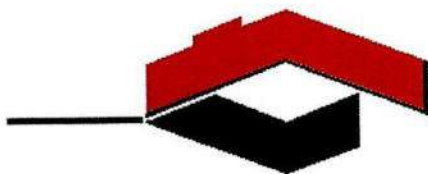
9.1 ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ZONA DE PROTECCIÓN - RONDA HÍDRICA

El método de mercado requiere la investigación de ofertas de predios homogéneos con el inmueble en estudio, en cuanto a localización, área, uso normativo, disponibilidad de servicios públicos, entre otros aspectos. Por su parte, el predio objeto de avalúo se refiere específicamente a un inmueble en suelo rural, demarcado dentro de la zona de manejo y protección ambiental y/o corredor ecológico, es decir, que pese a contar con una localización sobre corredor vial (Kr 7), la condición normativa específica del predio, restringe el libre aprovechamiento y limita la máxima apropiación de la norma rural que podría llegar a presentar otro predio cercano que no se encuentre sujeto a condiciones ambientales. Sin embargo, la oferta abierta de dicho tipo de inmuebles directamente comparables es escasa y presenta deficiencias para ser concluyente.

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

En este sentido, el corredor ecológico/zona de manejo y protección ambiental, implica usos de arborización, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas, recreación pasiva o usos forestales de acuerdo con la categoría de cada corredor, es decir, aprovechamientos inferiores al pleno desarrollo constructivo que un inmueble dentro del zona rural pudiera ejercer, sin embargo, la localización del inmueble permite ventajas de acceso a la infraestructura urbana. Por dicha razón, el presente estudio comparativo o de mercado relaciona el bien objeto de avalúo con predios localizados en la sabana de Bogotá de aprovechamiento netamente agrícola y que estén afectados por zona de manejo y protección ambiental ronda hídrica.

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



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-1-113

2020

CPR-070



En síntesis, para estructurar la base comparativa se toma como referente el mercado de inmuebles localizados en áreas rurales adyacentes, con vocación y explotación netamente agropecuaria, con afectaciones de ronda hídrica, con la mínima influencia posible de desarrollos urbanos. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad, y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones agrícolas o afectadas por la incidencia de condiciones urbanas.

En el presente avalúo se realizó un estudio de mercado en la sabana de Bogotá, en la cual se encontraron seis (6) ofertas de terrenos rurales en venta, ubicadas en municipios de la Mosquera, Facatativá y Cota, los cuales están afectados con la ronda hídrica del río Bogotá y del embalse Mancilla, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características físicas principales, área de terreno, área construida, usos y valor de pedido.

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

Posteriormente, se analiza cada una de las seis (6) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No 5, dado que el sector se están desarrollando los inmuebles para usos y actividades recreaciones, específicamente canchas deportivas. Se descarta la ofertas No 6, en la medida que se posibilita la construcción de vivienda campestre como uso restringido.

Por lo anterior, se concluye que las ofertas que no tiene expectativas económicas por rentas adicionales a la renta absoluta, y que se ubican en sectores homologables al de estudio, como es la Margen del río Bogotá en la franja entre Mosquera - Bogotá y la margen del embalse mancilla; el criterio de área de terreno no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia) por lo que ésta variable no se tendrá en cuenta para la definición del valor final de terreno. Se seleccionan finalmente las ofertas No. 1, 2, 3, y 4, como las más comparables para la determinación de valor del inmueble objeto de estudio y que se ubica en suelo de protección en su modalidad de zona de manejo y protección ambiental ronda hídrica. Ver estudio de mercado específico 2.

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

9.2 CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN SUELO DE PROTECCIÓN.

Análisis de los datos obtenidos del mercado específico (Valores en Ha):

Promedio aritmético	\$234.616.949
Desviación estándar	\$16.343.606
Coeficiente de variación	6,97%
Límite superior	\$250.960.555
Límite inferior	\$218.273.343
Valor adoptado	\$250.960.000



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-1-113

2020

CPR-070

SIN OBJECION
CONSORCIO EISA-SICA
REVISADO: [Firma]
FECHA: 29/11/2021

Obteniendo así un promedio estadístico de \$234.616.949 por metro cuadrado, una desviación estándar de \$16.343.606 y un coeficiente de variación de 6,97%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2008. Dado que el área objeto de avalúo es parcial y que colinda con la Carrera 7, se adopta el límite superior del análisis estadístico, en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio y equivalente a \$250.960.000/Ha.

9.3 ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE

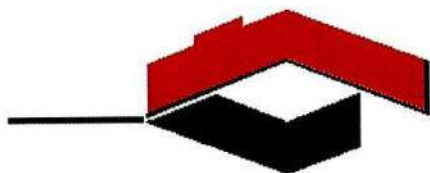
Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado para la zona donde se localiza el inmueble y de los sectores o corredores viales de los municipios de Chía y Cajicá, hallando un total de 38 ofertas, a cada una de las cuales se indaga: localización, área de terreno, disponibilidad de servicios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

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

Posteriormente, se analiza cada una de las once (11) ofertas comparativas así: Se descarta la oferta No 5 en la medida que no tiene frente sobre el corredor vial Chía - Cota. Se descartan las ofertas No 2, 3 y 4 del corredor vial Cota - Chía, dado la dinámica e intensidad de la actividad económica del sector suburbano, su colindancia directa a la zona urbana del municipio de Chía, la cual es superior al predio objeto de avalúo; Se descartan las ofertas No 14, 15, 42 Y 45, por están en zona consolidada de vivienda cerca al corredor vial de la variante de Cajicá.

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

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



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-1-113

2020

CPR-070

SIN OBJECION

REVISADO: [Firma] 29/11/2021

FECHA:

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

Verificados los datos de mercado, por ubicación, corredor vial, topografía, norma urbanística, disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, las ofertas identificadas como No 43, 44 y 46, se localizan con frente sobre el corredor vial Chía - Cajicá variante, razón por la cual éstas ofertas son consideradas como aquellas más semejantes y comparables con el predio objeto de análisis.

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

9.4 CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE.

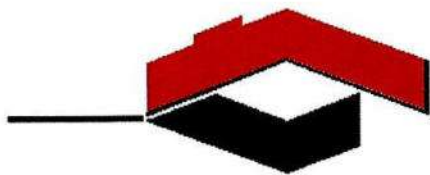
Análisis de los datos obtenidos (Valores en Ha):

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

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

10 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.



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-1-113

2020

CPR-070

SIN OBJECION
CONSORCIO EISA-SICA
REVISADO
FECHA: 29/11/2021

11. 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.

12. 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 carrera 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, 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 (Carrera Central del Norte), solo se tendrá en cuenta las Zona de Vivienda Campestre -ZVC y la Zona Protección del Sistema Hídrico - ZPS.
7. La información de las áreas de construcción y terreno se tomaron de la respectiva Ficha Técnica Predial, aportada por el concesionario ACCENORTE para la realización del presente estudio.
8. La edad de la construcción (cuando aplique) fue verificada durante la inspección ocular al predio y/o constatada con información secundaria.
9. De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Así mismo, el parágrafo 2 del artículo 9 de la ley 1882 del 15 de enero de 2018, expedido por el Ministerio de Transporte, menciona que el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este.
10. El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural existente.
11. En la visita al inmueble, específicamente al área requerida de zona de ronda hídrica, no se observo cuerpo de agua y se resalta que el área está cruzando por la vía de acceso principal y la construcción del seminario que se denominó en su momento como "Serafino Misional de San Lorenzo de Brindisi". Se solicitó al Concesionario ACCENORTE S.A. que se revisará y/o confirmara el certificado de uso del suelo expedido por la oficina de planeación municipal de Chía, el cual fue ratificado el 3 de diciembre de 2020.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

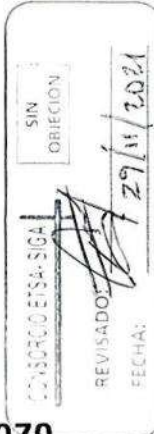
UNIDAD FUNCIONAL 1. CARRERA SÉPTIMA

PREDIO No.

ANB-1-113

2020

CPR-070



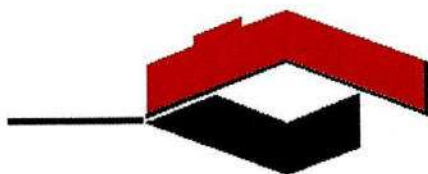
13. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida en ronda hídrica	Ha	0,086223	\$ 250.960.000	\$ 21.638.524,08
Área requerida fuera ronda hídrica	Ha	0,195242	\$ 7.870.000.000	\$ 1.536.554.540,00
CONSTRUCCIONES Y/ O ANEXOS				
M1 - Poste	Un	1	\$ 216.000	\$ 216.000,00
M2 - Muro de Contadores	m	1,60	\$ 333.000	\$ 532.800,00
M3 - Poste en concreto	Un	1	\$ 686.000	\$ 686.000,00
M4 -Portada metálica	Un	1	\$ 270.000	\$ 270.000,00
M5 - Cerca medianera	m	20,65	\$ 24.000	\$ 495.600,00
M6 - Cerramiento frontal	m	105,90	\$ 24.000	\$ 2.541.600,00
M7 - Andenes	m ²	14,79	\$ 160.000	\$ 2.366.400,00
M8 - Parales en cercha metálica	Un	14	\$ 217.000	\$ 3.038.000,00
M9 - Portón	Un	1	\$ 2.871.000	\$ 2.871.000,00
M10 - Cerca viva en sauco	m	96,37	\$ 40.000	\$ 3.854.800,00
M11 - Portón metálico	Un	1	\$ 1.525.000	\$ 1.525.000,00
M12 - Cerramiento frontal	m	84,12	\$ 12.000	\$ 1.009.440,00
M13 - Valla publicitaria (Traslado)	Un	1	\$ 279.000	\$ 279.000,00
M14 - Cerca viva en eugenias	m	27,50	\$ 22.000	\$ 605.000,00
M15 - Acceso en tierra afirmada	m ²	215,86	\$ 4.000	\$ 863.440,00
M16 - Parque infantil (traslado)	Un	2	\$ 106.000	\$ 212.000,00
M17 - Huerta	m ²	34,74	\$ 5.000	\$ 173.700,00
M18 - Portón metálico	Un	1	\$ 740.000	\$ 740.000,00
M19 - Jardinera parcial.	m ²	1,63	\$ 20.000	\$ 32.600,00
M20 - Rampa en acceso.	m ²	9,57	\$ 90.000	\$ 861.300,00
CULTIVOS O ESPECIES				
Pino	Un	15	\$129.000	\$1.935.000,00
Urapan	Un	1	\$55.200	\$55.200,00
Acacia negra	Un	6	\$20.000	\$120.000,00
Acacia morada	Un	8	\$20.000	\$160.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 1.583.636.944,08

SON: MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON OCHO CENTAVOS M/CTE.

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

Como evidencia de la visita, se adjunta 40 (cuarenta) fotografías.



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-1-113

2020

CPR-070



Estudio de mercado del producto inmobiliario, Concepto de norma urbanística (D.O.T.P. 0929-2020 de fecha 8 de septiembre de 2020. Ratificado mediante oficio D.O.T.P. 0929-2020 de fecha 3 de diciembre de 2020) y soportes técnicos.

Presupuestos: Mejoras 1 a 20.

15. 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 valuator.

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

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

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.

16. 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 avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

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

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:44:41
+05'00'

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

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

**ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 082
RAA AVAL-79912123**

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
ANEXO 1 - INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO CHÍA - SUELO PROTEGIDO.

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	Clase de Suelo	Dirección	Tipo	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	EDIFICACIONES			TERRENO ÁREA HA			Descripción	Fuente Información	Registro Fotográfico
									Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Área HA	Valor HA			
1	Rural	Mosquera, cerca a la vía ALO, empujado por la vía principal, se cruza al río Bogotá, a menos de 1 km se llega a mano derecha y a 4 km se encuentra el predio.	Venta	0318299990 312220799	INCOPIRE SAS Vendedora Cuebara Sanchez	\$2.100.000.000	2,38%	\$2.050.000.000	0	Agropecuario restringido	\$0,00	\$0	9,60	\$19.541.667	Gran oportunidad de adquirir hectáreas de terreno en el municipio de Mosquera, terreno latifundio plano, excelente ubicación cerca a la vía ALO. Tiene buenas fuentes de agua, acueducto propio.	https://www.incofire.com.co/venta/terreno-mosquera-2022-22	
2	Rural	Mosquera, Predio 1, antes de salir a Mosquera, a 2 kilómetros de la vía.	Venta	3122778654/3126554	ASCOBIA INMOBILIARIA DE LA SABANA Vendedor Gilberto Herrera	\$2.200.000.000	4,25%	\$2.100.000.000	0	Agropecuario restringido	\$0,00	\$0	9,05	\$21.854.455	Municipio de Mosquera. Finca agrícola de 9,05 hectáreas, con cultivos de caña de azúcar, cañadillo, utilizada actualmente para producción de hortalizas. Para uso agropecuario.	https://www.bicrealestate.com.co/venta/terreno-mosquera-2022-22	
3	Rural	Fecallavá - Mancilla. El predio se encuentra a 5 km del casco urbano, rodeado por la vía principal, por la vía Albar-Fecallavá.	Venta	3122778654/3126554	ASCOBIA INMOBILIARIA DE LA SABANA Vendedor Gilberto Herrera	\$12.336.700.000	14,89%	\$10.500.000.000	0	Agropecuario restringido	\$0,00	\$0	41,60	\$252.403.846	Finca vendida mancha, vecinos Ecopetrol, predio de 41,60 hectáreas, con cultivos de caña de azúcar, en este momento con sembreros de frijol, maíz y papa en parcelas. Ubicación estratégica para la conformación del parque de las piedras de turba, con posibles sembreros ecológicos, tiene lago natural y raudales para actividades recreativas y deportivas. El predio linda con el embalse de manilla.	https://www.bicrealestate.com.co/venta/terreno-mosquera-2022-22	
4	Rural	Fecallavá. El predio se encuentra a 5 km del casco urbano, rodeado por la vía principal, por la vía Albar-Fecallavá.	Venta	3122778654	ASCOBIA INMOBILIARIA DE LA SABANA Vendedor Gilberto Herrera	\$9.500.000.000	5,56%	\$9.000.000.000	1104	Agropecuario restringido	\$16.000,00	\$756.036.000	32,20	\$40.487.824	Finca Agrícola a 3 km casco urbano, 50,6 Hg en tres lotes colindantes y separados. Topografía plana. Tiene excelente ubicación para actividades recreativas y deportivas, servicios de energía eléctrica y acueducto propio. Excelente ubicación por dos caminos vecinales.	https://www.bicrealestate.com.co/venta/terreno-mosquera-2022-22	
5	Rural	Cota - La Esperanza con vega del río Itio, sobre la vía principal, rodeado por la vía principal, rodeado por la vía principal.	Venta	3115315288 3122584209	No disponible	\$16.000.000.000	12,50%	\$14.000.000.000	0	Agropecuario restringido	\$0,00	\$0	26,43	\$44.298.775	Finca para agricultura caudalera, dlo de 26,43 hectáreas, con cultivos de caña de azúcar, excelente ubicación para la construcción de casa quinta, venta directa. INFORMES 311 5312588 321 3122584209	https://www.bicrealestate.com.co/venta/terreno-mosquera-2022-22	
6	Rural	Talío Rio Frio Oriental con vega del río Itio, sobre la vía principal, rodeado por la vía principal, rodeado por la vía principal.	Venta	3115649032	Oscar Adson Harari	\$1.200.000.000	8,33%	\$1.100.000.000	0	Agropecuario restringido	\$0,00	\$0	2,56	\$429.687.500	Finca de 4 Fungadas a \$300.000.000 cada una en El terreno es de topografía plana, con cultivos de caña de azúcar. Actualmente no cuenta con acueducto, pero hay disponibilidad del servicio igual con la energía. El POT permite la construcción de casa quinta, venta directa. INFORMES 311 5312588 321 3122584209	https://www.bicrealestate.com.co/venta/terreno-mosquera-2022-22	

CONSEJO DE LA SICA
SIN OBJECION
REVISADO:
FECHA: 29/11/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
ANEXO 1 - INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO CHÍA - SUELO PROTEGIDO.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI

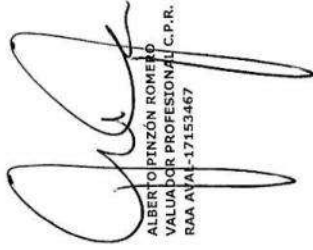
No Orden	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
4	30	70	42.86%	3.5	53.5%	\$ 1.133.440	\$ 607.284	\$ 516.156	\$ 526.205,00

FUENTE: Los costos directos para los valores de reposición a nuevo de la vivienda Unifamiliar VIP se tomaron de la Revista CONSTRUADATA N°. 194, sector Bogotá.

MEDIA ARITMÉTICA	\$288.742.337
RESERVAIÓN ESTÁNDAR	\$87.285.598
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	30,23%
LÍMITE SUPERIOR	\$376.027.934
LÍMITE INFERIOR	\$201.456.739

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAVEZ
Puede ser verificado en: https://verifirma.gov.co

GLORIA Y. BONILLA CHAVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20232383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL-17153467

CONSORCIO EISA-SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	FECHA: 29/11/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-113
 PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS GENERALES**



Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth

CONSORCIO EISA-SGA

SIN
 OBJECION

REVISADO
 FECHA:

29/11/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONIA INMOBILIARIA
ANEXO 1 - INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO CHÍA - SUELO PROTEGIDO.

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

No. orden	Clase de bien	Dirección	Tipo	Tasación	Contrato	Valor	No. Reg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES			Valor HA	Área HA	Descripción	Fuente Informacion	Registro fotográfico
										Área Constr.	Destino	Valor					
1	Rural	Mosquera, cerca a la vía ALO, enfrente del Bosque San Remigio, a unos 15 km. de la vía principal, se encuentra el predio.	Venta	01/02/2020 21/02/2020	INCORPORA S.A.S. Vendedora Carolina Salazar	\$2.100.000.000	2,38%	\$2.050.000.000	09/02/2020	0	Agricultivo restringido	\$0,00	213.541.687	9,00	Con capacidad de arriar ganado. Total Agrícola en el municipio de Mosquera, CINQUE FINECERAS en el predio, con una gran zona de producción de hortalizas. Para uso agropecuario.	https://www.catastro.gov.co/consultar/finca/213541687	
2	Rural	Mosquera, cerca a la vía ALO, enfrente del Bosque San Remigio, a unos 15 km. de la vía principal, se encuentra el predio.	Venta	01/02/2020 21/02/2020	INCORPORA S.A.S. Vendedora Carolina Salazar	\$2.100.000.000	4,51%	\$2.100.000.000	09/02/2020	0	Agricultivo restringido	\$0,00	232.564.455	9,05	Municipio de Mosquera Finca Agrícola de 14.14 ha (90.000 m2) con terreno agrícola, no se habilita de uso agrícola, sino para producción de hortalizas. Para uso agropecuario.	https://www.catastro.gov.co/consultar/finca/232564455	
3	Rural	Chaparral, Municipio de Mosquera, cerca a la vía ALO, enfrente del Bosque San Remigio, a unos 15 km. de la vía principal, se encuentra el predio.	Venta	01/02/2020 21/02/2020	INCORPORA S.A.S. Vendedora Carolina Salazar	\$12.336.730.000	14,65%	\$10.500.000.000	09/02/2020	0	Agricultivo restringido	\$0,00	292.403.848	41,00	Finca ubicada en zona de cultivo de papa, boniato, embudo de maní, y papa en pastos. Ubicada en un terreno con capacidad de arriar ganado, se habilita de uso agrícola, para producción de hortalizas. Para uso agropecuario.	https://www.catastro.gov.co/consultar/finca/292403848	
4	Rural	Finca ubicada en zona de cultivo de papa, boniato, embudo de maní, y papa en pastos. Ubicada en un terreno con capacidad de arriar ganado, se habilita de uso agrícola, para producción de hortalizas. Para uso agropecuario.	Venta	01/02/2020 21/02/2020	INCORPORA S.A.S. Vendedora Carolina Salazar	\$9.000.000.000	5,95%	\$8.000.000.000	09/02/2020	1194	Agricultivo restringido	\$136.000,00	248.687.296	32,20	Finca Agrícola, a 3 km casco urbano, 500 ha en tres lotes, con capacidad de arriar ganado, se habilita de uso agrícola, para producción de hortalizas. Para uso agropecuario.	https://www.catastro.gov.co/consultar/finca/248687296	

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINE

No. Orden	EDAD	VIDA ÚTIL	RESIDUO DE CONSERVACIÓN	APRECIACIÓN COM.	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
4	30	70	42,86%	51,58%	\$1.133.440	\$67.394	\$1.066.046	\$1.066.046

FUENTE: Los costos directos para los valores de reposición a nuevo de la vivienda Unifamiliar VIP se tomaron de la Revista CONSTRUATA N.º 194, sector Bogotá.

MEDIA ARITMÉTICA	VALOR POR HA	VALOR POR M2
DEPRECIACIÓN ESTIMADA	\$124.458.364	\$13,942
CORRIENTE DE VARIACIÓN	\$16.141.806	\$1,814
VALOR SUPERIOR	\$140.600.170	\$15,756
VALOR INFERIOR	\$108.316.348	\$12,187
VALOR ADOPTADO	\$124.458.364	\$13,942

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20222385

ABERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL-17153467

NOTA 1: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales, las ofertas que no tiene expectativas económicas por rentas adicionales a la renta absoluta, y que se ubican en sectores homogéneos al de estudio, como es la Margen del río Bogotá en la franja entre Mosquera - Bogotá y la margen del embalse manicilla, y que el criterio de área no resulta concluyente (las áreas de las ofertas no arrojan un valor diferencial, ni arrojan claramente una tendencia), se seleccionan las ofertas No. 1, 2, 3, y 4, como las mas comparables para la determinación de valor del inmueble objeto de estudio y que se ubica en suelo de protección en su modalidad de Corredor Ecológico de Ronda Hídrica, la cual incluye la Zona de Manejo y Protección Ambiental. Se obtiene un promedio aritmético estadístico de \$234.616.949 por Hectárea, una desviación estándar de \$16.343.606 y un coeficiente de variación de 6,97%, el cual corresponde a un coeficiente de variación resultante inferior a 7,5% en consonancia con Resolución IGAC 620 del 2006. Dado que el área objeto de avalúo es parcial y que colinda con la Carrera 7, se adopta el límite superior del análisis estadístico, en cifras redondeadas para la definición del valor del predio objeto de estudio y equivalente a \$250.960.000 por Ha (\$25.096 /m2).

SIN OBJECION

CONSEJO DE SIGA

REVISADO:

FECHA:

29/11/2021

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 PREDIO No UF 1 ANB-1-113
 PLANO DE GEOPREFERENCIACIÓN DE OFERTAS GENERALES**



Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA	SIN OBJECION
REVISADO:	FECHA: 29/11/2021

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

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

No. orden	Suelo	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES		CULTIVOS		TERRENO AREA HA		Descripción	Registro Fotográfico	Link	
											Área Constr.	Destino	Valor	Unidades	Valor Total	Área HA				Valor HA
5	Rural	Chía veredane Chía-Cota	Lote	Internet	3145747090	Cembry 21	\$3.690.000.000	6,50%	\$3.450.000.000	28/09/2020	0	Vivienda Campesina	\$0,00	0	\$0	0,4104	\$8.456.432.749	ZFG- Zona Rural de Granjas		https://www.fonciatraz.com.co/valor/funcion/4423350
2	Rural	Chía Cota de Piedra	Lote	Internet	3002078658	Palacio Casallo Gama	\$2.600.000.000	13,46%	\$2.250.000.000	28/09/2020	0	Corredor vial	\$0	0	\$0	0,2375	\$9.473.684.211	ZCS- Corredor Vial Suburbano		https://www.fonciatraz.com.co/valor/funcion/4298722
3	Rural	Chía	Lote	Internet	3169419035	No disponible	\$1.630.000.000	14,11%	\$1.400.000.000	28/09/2020	0	Corredor vial	\$0	0	\$0	0,1623	\$8.626.001.232	ZCS- Corredor Vial Suburbano		https://www.fonciatraz.com.co/valor/funcion/4423352
4	Rural	Chía	Lote	Internet	3165241270 - 3107981156	Rosar	\$2.100.000.000	14,29%	\$1.800.000.000	28/09/2020	0	Corredor vial	\$0	0	\$0	0,1808	\$9.855.752.212	ZCS- Corredor Vial Suburbano		https://www.fonciatraz.com.co/valor/funcion/3903561
14	Rural	Cajica	Lote	Internet	3016977750	Gestión Integral Sabana SAS	\$4.900.000.000	6,12%	\$4.600.000.000	1/10/2020	0	Vivienda	\$0	0	\$0	0,6019	\$7.853.919.150	NORMA DEL MUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial Suburbana)		https://www.fonciatraz.com.co/valor/funcion/3555581
15	Rural	Cajica	Lote	Internet	3214083380	Jaramillo y Silva Asociados	\$2.500.000.000	8,09%	\$2.300.000.000	1/10/2020	0	Vivienda	\$0	0	\$0	0,2600	\$8.846.132.846	NORMA DEL MUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial Suburbana)		https://www.fonciatraz.com.co/valor/funcion/3555582

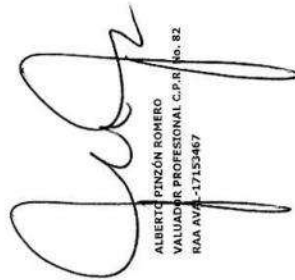
CONCORDISTA: SIGA
REVISADO: 
FECHA: 29/11/2021
SIN OBJECION

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

42	Rural	Calle - Camión	Lote	Internet	322239297	Catalina García	\$11.115.000.000	8,40%	\$28.500.000.000	1/10/2020	0	vivienda campesino, Institución	\$0,00	\$0	0	\$0	3.8900	\$7.226.478.149	NORMA DELMUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial suburbana)	Lote en Vereda Fusca, vereda Fusca, lote 1, sector de más alta valorización en el municipio para construir un edificio de vivienda con un área de 800 m², el cual puede venderse total o parcialmente. Precio de venta 800.000 por m², respectivamente. Más info 322239297		https://www.fusca.com.co/vereda-fusca
43	Rural	Calle - Rio grande	Lote	Internet	315639928 - 3174591993	URB INMOBILIARIA	\$10.318.000.000	8,64%	\$9.500.000.000	1/10/2020	0	Corredor vial - vivienda campesino	\$0,00	\$0	0	\$0	1.2998	\$7.809.997.603	NORMA DELMUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial suburbana)	Se ofrece en CAJICA - VEREDA FUSCA, lote 1, sector de más alta valorización en el municipio para construir un edificio de vivienda con un área de 800 m², el cual puede venderse total o parcialmente. Precio de venta 800.000 por m², respectivamente. Más info 322239297		https://www.fusca.com.co/vereda-fusca
44	Rural	Calle - Calabote	Lote	Internet	312621961	DALA INMOBILIARIA	\$2.499.000.000	15,97%	\$2.100.000.000	1/10/2020	0	Corredor vial - vivienda campesino	\$0,00	\$0	0	\$0	0,2330	\$8.303.395.257	NORMA DELMUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial suburbana)	E VENDE ESPECTACULAR LOTE SOBRE LA VEREDA FUSCA, LOTE 1, SECTOR DE MÁS ALTA VALORIZACIÓN EN EL MUNICIPIO PARA CONSTRUIR UN EDIFICIO DE VIVIENDA CON UN ÁREA DE 800 M², EL CUAL PUEDE VENDERSE TOTAL O PARCIALMENTE. Precio de venta 800.000 por m², respectivamente. Más info 322239297		https://www.fusca.com.co/vereda-fusca
45	Rural	Calle - Rio grande	Lote	Internet	314603538 - 3016875250	Gestión Integral Sahana S.A.S	\$1.850.000.000	10,81%	\$1.650.000.000	1/10/2020	0	Vivienda	\$0,00	\$0	0	\$0	0,2220	\$7.998.103.138	NORMA DELMUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial suburbana)	Lote en Vereda Fusca, vereda Fusca, lote 1, sector de más alta valorización en el municipio para construir un edificio de vivienda con un área de 800 m², el cual puede venderse total o parcialmente. Precio de venta 800.000 por m², respectivamente. Más info 322239297		https://www.fusca.com.co/vereda-fusca
46	Rural	Calle - Calabote	Lote	Internet	3142985605	Inmobiliaria CONFIAZ	\$47.500.000.000	15,79%	\$46.000.000.000	1/10/2020	0	Corredor vial - vivienda campesino	\$0,00	\$0	0	\$0	5,0000	\$8.000.000.000	NORMA DELMUNICIPIO DE CAJICA (Zona Residencial suburbana)	Lote en Vereda Fusca, vereda Fusca, lote 1, sector de más alta valorización en el municipio para construir un edificio de vivienda con un área de 800 m², el cual puede venderse total o parcialmente. Precio de venta 800.000 por m², respectivamente. Más info 322239297		https://www.fusca.com.co/vereda-fusca

MESES ARRETERICA	\$4.398.728.977	\$498.873
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$482.248.101	\$48.225
CORRECTOR DE VARIACIÓN	10,87%	10,87%
MÁXIMO	\$9.383.874.178	\$938.198
MÍNIMO	\$7.417.478.976	\$741.748

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL 20232393


ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 82
RAA AVAL -17153467

CONSORCIO EISA-SICA
SIN OBJECION
REVISADO: 
FECHA: 29/11/2024

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-113
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS GENERAL SUELO RURAL ZONA
VIVIENDA CAMPESTRE

SIN	OBJECION
CONSORCIO E.T.S.A. SIGA	
REVISADO:	FECHA:
	20/11/2021

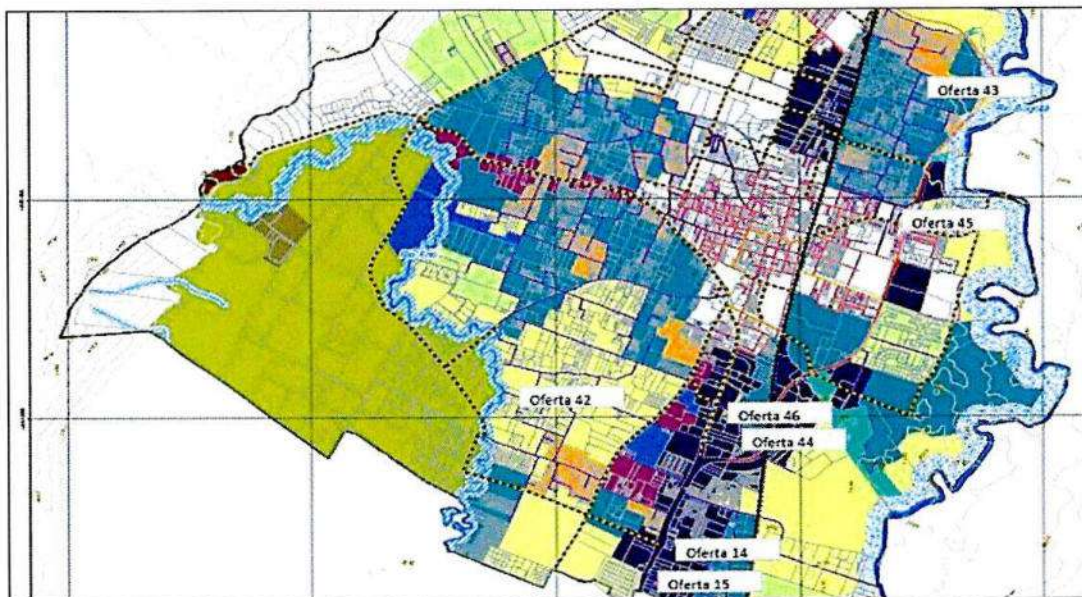


Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth.

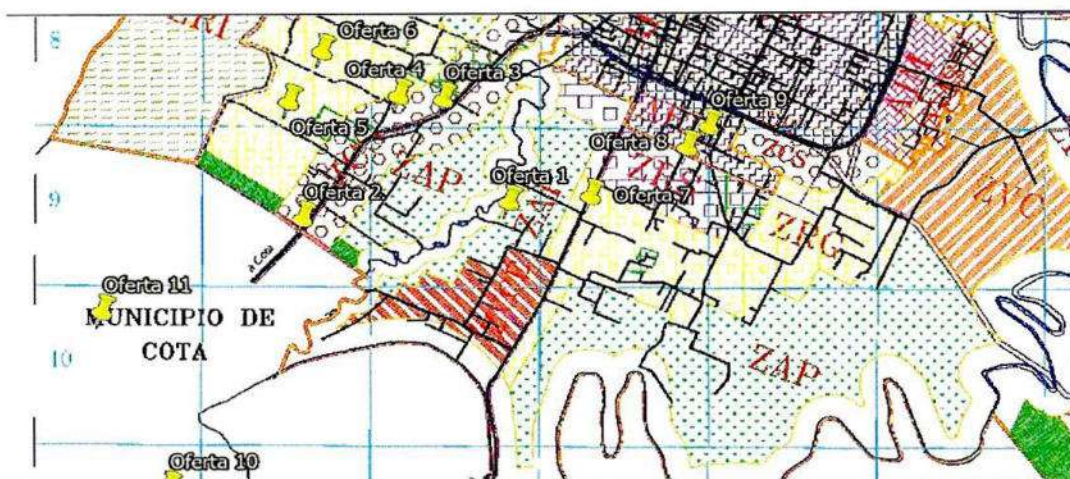
**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.**

PREDIO No UF 1 ANB-1-113

PLANO OFERTAS GENERAL POR NORMA DE USO



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



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

CONSEJO DE LA SIGA	SIN	OBJECION
REVISADO:	29/11/2021	
FECHA:		

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-113
PLANO DE GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS ZONA RURAL
VIVIENDA CAMPESTRE

SIN OBJECION	20/11/2021
CONSORCIO S.A. SICA	REVISADO: [Firma]
	FECHA:



Fuente: Elaboración Propia en imagen satelital google earth

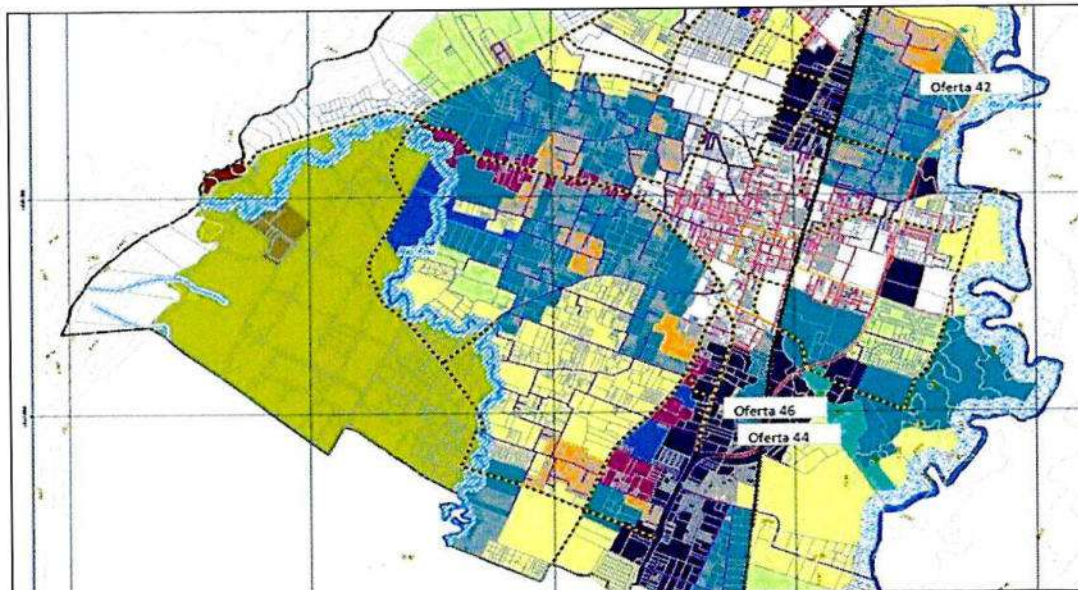
**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-113
PLANO DE UBICACIÓN DE OFERTAS ESPECÍFICAS**

SIN OBJECION

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

REVISADO: *[Firma]*

FECHA: 29/11/2021



Fuente:

PLANO AREA DE ACTIVIDAD SUELO RURAL - POT

ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL			
CATEGORIA	SIMBOLOGIA	AREA	%
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS		20,89	0,47
BONDA RIO BOGOTÁ (150 metros)		374,74	5,39
BONDA RIO IRIO (50 metros)		104,24	2,05
BONDA QUEBRADAS (50 metros)		117,02	2,72
AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA TRADICIONAL		679,34	13,33
AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA		477,79	9,37
ACTIVIDAD INSTITUCIONAL		92,44	2,01
ACTIVIDAD MINERA		36,33	0,71
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA		247,69	4,86
ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANA 1er Orden		321,05	6,39
ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANA 2do Orden		56,94	1,12
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA-CHUNTAME CON RESTRICCIÓN DE DESARROLLO PREVIA REVISIÓN CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS SEGÚN IGAC		71,32	1,40
ACTIVIDAD VIVIENDA CAMPESINA		296,91	5,81
CENTROS POBLADOS		191,47	2,45
ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA		613,61	12,54
TOTAL TEMÁTICA		1543,57	69,55

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

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-113
CONCEPTO USO DE SUELO DE FECHA SEPTIEMBRE 8 DE 2020**



ALCALDÍA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



013

D.O.T.P 0929-2020
Página 1 de 2

**CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA
LA SECRETARIA DE PLANEACION Y LA
DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALIA**

INFORMA QUE

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 Sección 3 OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICION DE LAS LICENCIAS, ARTICULO 2.2.6.1.3.1 Otras Actuaciones literal 2 Concepto de norma urbanística.

()

"2. Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

En primer lugar, le informo que al momento de generar esta respuesta se encuentra suspendido provisionalmente el Acuerdo 100 de 2016 "Por medio del cual se adopta la revisión general de ajustes al Plan de Ordenamiento territorial —POT— del municipio de Chía — Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000", debido a una medida cautelar proferida por el juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá. Por consiguiente, el POT vigente en este momento es el Acuerdo 17 de 2000.

Según lo establecido en el Acuerdo 017 de 2000 artículos 222 – 213 – 218 - 90 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Chía, el predio identificado con cedula catastral N° 2517500000000000060117000000000, folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20222306 ubicado en la vereda Fusca del Municipio de Chía, de acuerdo a información suministradas mediante bases de datos Registros 1 y 2 proporcionado por la dirección territorial catastral actualizada al año 2018 y 2019, se localiza en **ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC)** y **ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA (ZRFP)** **ZONA JARDIN DE USO MULTIPLE (ZJM)** y **ZONA PROTECTORA DEL SISTEMA HIDRICO (ZPSH)**, como se indica en el siguiente gráfico:



Teniendo en cuenta que parte del predio se localiza en **ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA (ZRFP)**, es preciso aclarar que el Juzgado Primero Administrativo Oral del Circuito Judicial de Zipaquirá emitió en primera y segunda instancia la declaratoria de nulidad parcial del Acuerdo 17 de 2000 "Por el Cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial



C/ 11 de 11 - 29
P/ 8544444 Ext. 2100
secreta.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

SIN OBJECION
REVISADO: [Firma]
FECHA: 29/11/2021

CONSORCIO E.T.S.A. - SIGA

SIN OBJECION

REVISADO: *[Signature]*

FECHA: 29/11/2021



Página 2 de 2

Figure 1

Syntherisma



Cx. 118, 11-29.
 FID. 884444 Est. 2110.
 secretaria@platacinchica.gov.co
 www.chia-rundinamarca.gov.co

**CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No UF 1 ANB-1-113
CONCEPTO USO DE SUELO DE FECHA DICIEMBRE 3 DE 2020**



ALCALDIA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



013

D.O.T.P 0929-2020

Página 1 de 2

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA

**LA SECRETARIA DE PLANEACION Y LA
DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALIA**

INFORMA QUE

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 Sección 3 OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICION DE LAS LICENCIAS, ARTICULO 2.2.6.1.3.1 Otras Actuaciones literal 2 Concepto de norma urbanística.

(...)

"2. Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

En primer lugar, le informo que al momento de generar esta respuesta se encuentra suspendido provisionalmente el Acuerdo 100 de 2016 "Por medio del cual se adopta la revisión general de ajustes al Plan de Ordenamiento territorial -POT- del municipio de Chía - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000", debido a una medida cautelar proferta por el juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá. Por consiguiente, el POT vigente en este momento es el Acuerdo 17 de 2000.

Según lo establecido en el Acuerdo 017 de 2000 artículos 222 - 213 - 218 - 90 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Chía, el predio identificado con cédula catastral N° **2517500000000000060117000000000**, folio de Matricula Inmobiliaria **50N-20222306** ubicado en la vereda Fusca del Municipio de Chía, de acuerdo a información suministradas mediante bases de datos Registros 1 y 2 proporcionado por la dirección territorial catastral actualizada al año 2018 y 2019, se localiza en **ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC)**, **ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA (ZRFP)**, **ZONA JARDIN DE USO MULTIPLE (ZJM)** y **ZONA PROTECTORA DEL SISTEMA HIDRICO (ZPSH)**, como se indica en el siguiente gráfico:



Teniendo en cuenta que parte del predio se localiza en **ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA (ZRFP)**, es preciso aclarar que el Juzgado Primero Administrativo Oral del Circuito Judicial de Zipaquirá emitió en primera y segunda instancia la declaratoria de nulidad



Cra 114-11-29
P.O. 864434 (C. 210)
Secretaría de Planeación y Plusvalía
www.chia-cundinamarca.gov.co



CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. PREDIO No UF 1 ANB-1-113 CONCEPTO USO DE SUELO DE FECHA DICIEMBRE 3 DE 2020

SIN OBJECION	29/11/2021
REVISADO:	FECHA:



ALCALDÍA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



013

D.O.T.P 0929-2020

Página 2 de 2

parcial del Acuerdo 17 de 2000 "Por el Cuál se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca" profunde por el Concejo Municipal de Chía, específicamente de los artículos 213 y 214 del mismo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

FALLA

PRIMERO: Declarar la nulidad de las expresiones: "En virtud del presente se otorga el consentimiento", consignada en el acápite de "OTORGAMIENTO DE CONSENTIMIENTO" del artículo 213 del Acuerdo Municipal No. 17 de 2000 que el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del Municipio de Chía, y "la otorgación de licencia en condominio", prevista en el artículo 214 del mismo, de acuerdo a las consideraciones precedentes.

SEGUNDO: Sin lugar a condena en costas de conformidad a lo expuesto.

TERCERO: En firme este fallo, fagore las costas procesales del caso para su cumplimiento y archívese el expediente.

Notifíquese a comparente.

CARLOS LEONEL BUDRAGO CHÁVEZ
JUEZ

Sobre la consulta: "Adjunto certificado de Uso de suelo del predio con código interno (ANB-1-113), con el fin de verificar las zonas asignadas, se observa una zona de protección hídrica, una vez realizada la visita de campo no se observa ninguna fuente hídrica, de igual manera, tal como se observa en la imagen del certificado, dicha zona pasa por la mitad de la vivienda principal que se encuentra en el predio", le informamos que verificada la cartografía del Acuerdo 017 de 2000 POT, en su momento se encontraba el cauce o escorrentía de agua, y pese a no identificarse en el momento, los usos de suelo se mantienen como se han expedido en el POT vigente.

Se expide a solicitud de Oscar Eduardo Gutiérrez Campos, Director Jurídico, - Accesos Norte de Bogotá - ACCENORTE S.A.S. Correo electrónico o.camacho@accenorte.co a los 03 días del mes de diciembre del año 2020.

Ingeniero. ORLANDO HERNÁNDEZ CHOLO
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Proyecto: Elaboró Mauricio Ramírez S. Técnico Administrativo D.O.T.P.

Se anexa normativa:
ZVC en 5 páginas
ZKFP 4 páginas
ZUM 1 página
ZPSM 3 páginas



Ce 01 No. 11-29
PEX: 544444 Ext. 2100
Secretaría planeación@chía.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

PREDIO

UF

1

ANB-1-113

PRESUPUESTO:

M1 - POSTE ALUMBRADO METÁLICO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Postes metálico	1,00	Un	Ficha predial

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONST. 194
Excavación general (0,4*0,2*0,2)	m³	\$ 143.773,00	0,02	\$2.875,46	Pag. 149
Base concreto 3000 psi (0,4*0,2*0,2)	m³	\$ 590.624,00	0,02	\$11.812,48	Pag. 166
Poste metálico (tubo de 2-1/2")	m	\$ 21.520,00	3,50	\$75.320,00	Pag. 130
Instalación luminaria led	Un	\$ 109.945,00	1,00	\$109.945,00	Pag. 197
SUBTOTAL				\$ 199.952,94	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 199.952,94
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 15.996,24
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 5.998,59
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 5.998,59
SUBTOTAL		\$ 227.946,35
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 1.139,73
TOTAL		\$ 229.086,08
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 229.086,08

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 - POSTE ALUMBRADO METÁLICO	1	10	10,00%	1,5
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,52%	\$ 229.086,08	\$12.655	\$216.431	\$ 216.000

Nota 1: No se deprecia por edad, únicamente por estado de conservación. Edad 1.

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

Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194 e incluyen la mano de obra.

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

GLORIA YAMILE
 BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA
 YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:46:15 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383



ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

SIN OBJECION
 REVISADO:
 FECHA: 29/11/2021

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

PREDIO **UF** **1** **ANB-1-113**
PRESUPUESTO: **M2 - MURO CONTADORES**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Longitud	1,60	m	Ficha predial
Ancho	0,40	m	Ficha predial
Altura	1,80	m	Ficha predial
Área base	0,64	m²	Longitud * ancho
Área muro cara	2,88	m²	Longitud * ancho
Área muro en bloque dos caras	5,04	m²	Tomado en campo = (2,88*2)- (0,6*0,6*2)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m³	\$9.825	0,64	\$6.288,00	Pág. 149
Excavación (e=0,20)	m³	\$143.773	0,13	\$18.690,49	Pág. 149
Muro bloque divisorio (Incluye M.O)	m²	\$35.938	5,04	\$181.127,52	Pág. 178
Pañete liso muro 1:3 (Incluye M.O)	m²	\$31.127	5,04	\$156.880,08	Pág. 167
Vinilo sobre pañete a dos manos	m²	\$6.550	5,04	\$33.012,00	Pág. 181
Caja para medidor	Un	\$82.793	2,00	\$165.586,00	Pág. 195
Placa de Concreto 10 cm	m²	\$88.760	0,64	\$56.806,40	Pág. 173
SUBTOTAL				\$618.390,49	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 618.390,49
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 49.471,24
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 18.551,71
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 18.551,71
SUBTOTAL		\$ 704.965,15
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 3.524,82
TOTAL		\$ 708.489,97
VALOR TOTAL ADOPTADO ML		\$ 442.806,23

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M2 - MURO CONTADORES	10	70	14,29%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
24,79%	\$ 442.806,23	\$109.756,38	\$333.049,85	\$ 333.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth. La vida útil.

Nota 2: La vida útil se establece de acuerdo al parágrafo del artículo 2 de la resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

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

NOTA 4: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

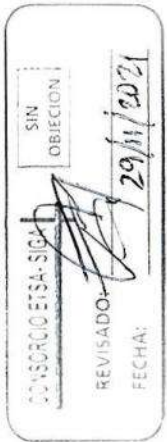
NOTA 5: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble. Al valor total del presupuesto, se divide en 1,6 m para obtener el valor por metro lineal.

**GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ**

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:46:34
-05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123



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

PREDIO

UF

1

ANB-1-113

PRESUPUESTO:

M3 - POSTE EN CONCRETO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Postes en concreto	1,00	Un	Ficha predial
Área de excavación	0,07	m ²	$A = n \cdot (0,15^2) \cdot 1$
Profundidad Excavación	1,50	m	Tomado en campo



DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONST. 194
Descapote (e=0,10 m)	m ³	\$ 9.825,00	0,07	\$687,75	Pag. 149
Excavación general	m ³	\$ 143.773,00	0,11	\$15.815,03	Pag. 149
Poste en concreto 10 m	Un	\$ 512.295,00	1,00	\$512.295,00	Pag. 119
Hora Cuadrilla FF1 - Electrica	Hc	\$ 30.428,00	4,00	\$121.712,00	Pag. 49
SUBTOTAL				\$ 650.509,78	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 650.509,78
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 52.040,78
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 19.515,29
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 19.515,29
SUBTOTAL		\$ 741.581,14
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 3.707,91
TOTAL		\$ 745.289,05
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 745.289,05

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M3 - POSTE EN CONCRETO	1	10	10,00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
7,89%	\$ 745.289,05	\$58.816	\$686.473	\$ 686.000

Nota 1: No se deprecia por edad, únicamente por estado de conservación. Edad 1.

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

Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194 e incluyen la mano de obra.

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

**GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ**

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:46:48
-05'00'

**GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383**


**ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123**

PREDIO	UF	1	ANB-1-113
PRESUPUESTO:		M4 - PORTADA METÁLICA	

CONSORCIO EISA-SIGA

SIN OBJECTION

REVISADO: 

FECHA: 29/11/2021

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 275.025,52
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 22.002,04
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 8.250,77
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 8.250,77
SUBTOTAL		\$ 313.529,09
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 1.567,65
TOTAL		\$ 315.096,74
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 315.096,74

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M4 - PORTADA METÁLICA	10	50	20,00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
14,22%	\$ 315.096,74	\$44.815	\$270.281	\$ 270.000

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

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

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

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

PREDIO UF 1 ANB-1-113
PRESUPUESTO: M5 - CERRAMIENTO MEDIANERO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Longitud del cerramiento	20,65	m	Ficha predial
Altura de Cerramiento	1,00	m	Tomado en campo
Área Cerramiento	20,65	m²	Longitud x Altura



DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Definitiva (Eléctrica) Concreto 6 hilos alambre liso	m	\$ 24.184,24	20,65	\$499.404,56	Anexo Presupuesto Cercas
Malla de contorno (altura 1 m)	m	\$ 2.328,00	20,65	\$48.073,20	Pag. 109
SUBTOTAL				\$547.477,76	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 547.477,76
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 43.798,22
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 16.424,33
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 16.424,33
SUBTOTAL		\$ 624.124,64
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 3.120,62
TOTAL		\$ 627.245,27
VALOR TOTAL ADOPTADO M		\$ 30.375,07

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M5 - CERRAMIENTO MEDIANERO	1	10	10,00%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
22,61%	\$ 30.375,07	\$ 6.867	\$ 23.508	\$ 24.000

NOTA 1: La edad se la mejora se toma de la tabla de edades definidas para el proyecto vial.

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

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

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

**GLORIA YAMILE
 BONILLA
 CHAUVEZ**

Firmado digitalmente por
 GLORIA YAMILE BONILLA
 CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:47:19
 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO ANB-1-113

SIN OBJECION
CONSEJO ETSA-SIGA
REVISADO: 29/11/2021
FECHA:

M6 - Cerca frontal de 5 hilos de alambre de púas con postes en concreto.

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CERCA -M6	1	10	10,00%	1
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	25.494,70	\$1.401	\$24.094	\$ 24.000

M12 - Cerca frontal de 6 hilos de alambre de púas con postes en madera.

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CERCA -M12	1	10	10,00%	1
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	12.935,22	\$711	\$12.225	\$ 12.000

NOTA 1: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial

NOTA 2: La edad se la mejora se toma de la tabla de edades definidas para el proyecto vial.

GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:47:34
-05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383



ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL 79912123

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

PRESUPUESTO CERCAS										Valor Por	
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$poste/ml	metro lineal			
Definitiva (Madera 1 hilos alambre púas)	\$ 456,44	\$ 10.504,50	\$ 100,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.153,02			
Definitiva (Madera 2 hilos alambre púas)	\$ 912,88	\$ 10.504,50	\$ 200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.709,46			
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas)	\$ 1.369,32	\$ 10.504,50	\$ 300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 11.265,90			
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas) (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	\$ 1.369,32	\$ 10.504,50	\$ 300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,3	\$ 3.282,66	\$ 9.296,31			
Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)	\$ 1.825,76	\$ 10.504,50	\$ 400,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 11.822,34			
Definitiva (Plástico 4 hilos alambre púas)	\$ 1.825,76	\$ 17.500,00	\$ 400,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 15.320,09			
Definitiva (Madera 5 hilos alambre púas)	\$ 2.282,20	\$ 10.504,50	\$ 500,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.378,78			
Definitiva (Madera 6 hilos alambre púas)	\$ 2.738,64	\$ 10.504,50	\$ 600,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.935,22			
Definitiva (Madera 7 hilos alambre púas)	\$ 3.195,08	\$ 10.504,50	\$ 700,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 13.491,66			
Definitiva (Madera 8 hilos alambre púas)	\$ 3.651,52	\$ 10.504,50	\$ 800,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 14.048,10			
Definitiva (Madera 9 hilos alambre púas)	\$ 4.107,96	\$ 10.504,50	\$ 900,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 14.604,54			
Definitiva (Madera 10 hilos alambre púas)	\$ 4.564,40	\$ 10.504,50	\$ 1.000,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 15.160,98			
Definitiva (Madera 10 hilos alambre púas)	\$ 5.933,72	\$ 10.504,50	\$ 1.300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 16.830,30			
Definitiva (Madera 13 hilos alambre púas)	\$ 1.825,76	\$ 30.987,00	\$ 400,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 24.381,82			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 4 hilos alambre púas	\$ 2.282,20	\$ 30.987,00	\$ 500,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 24.938,26			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 5 hilos alambre púas	\$ 2.738,64	\$ 30.987,00	\$ 600,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 25.494,70			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 6 hilos alambre púas	\$ 3.195,08	\$ 30.987,00	\$ 700,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 26.051,14			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 7 hilos alambre púas	\$ 3.651,52	\$ 30.987,00	\$ 800,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 26.607,58			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre púas	\$ 4.107,96	\$ 30.987,00	\$ 900,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 27.164,02			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 9 hilos alambre púas	\$ 4.564,40	\$ 30.987,00	\$ 1.000,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 27.720,46			
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 11 hilos alambre púas	\$ 5.933,72	\$ 30.987,00	\$ 1.300,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 29.946,22			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso	\$ 145,21	\$ 30.987,00	\$ 200,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,3	\$ 9.683,44	\$ 17.392,85			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	\$ 290,41	\$ 30.987,00	\$ 200,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 23.202,91			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	\$ 435,62	\$ 30.987,00	\$ 300,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 23.448,12			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	\$ 580,83	\$ 30.987,00	\$ 400,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.493,50	\$ 23.693,33			
Definitiva (Eléctrica) Concreto 6 hilos alambre liso	\$ 871,24	\$ 30.988,00	\$ 600,00	\$ 4.409,00	\$ 2.810,00	0,5	\$ 15.494,00	\$ 24.184,24			
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilos alambre liso	\$ 145,21	\$ 10.504,12	\$ 100,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 9.841,79			
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	\$ 726,04	\$ 10.504,50	\$ 500,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 3.944,00	\$ 9.276,21			
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	\$ 580,83	\$ 10.504,50	\$ 400,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,3	\$ 3.944,00	\$ 9.269,16			
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	\$ 290,41	\$ 10.504,50	\$ 200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.087,00			
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	\$ 290,41	\$ 10.504,50	\$ 200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,3	\$ 3.282,66	\$ 8.117,40			
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	\$ 1.659,73	\$ 10.504,50	\$ 500,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,3	\$ 3.282,66	\$ 9.786,72			
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	\$ 435,62	\$ 10.504,50	\$ 300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.332,21			
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.	\$ 2.717,82	\$ 10.504,50	\$ 800,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 13.114,41			
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	\$ 580,83	\$ 10.504,50	\$ 400,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.577,41			
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	\$ 726,04	\$ 10.504,50	\$ 500,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 10.822,62			
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso	\$ 1.016,45	\$ 10.504,50	\$ 700,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 11.313,03			
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso	\$ 1.452,07	\$ 10.504,50	\$ 1.000,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.048,66			
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso	\$ 1.742,49	\$ 10.504,50	\$ 1.200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.539,07			
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	\$ 1.887,70	\$ 10.504,50	\$ 1.300,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 5.252,25	\$ 12.784,28			
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	\$ 290,41	\$ 2.615,00	\$ 200,00	\$ 2.939,33	\$ 1.405,00	0,5	\$ 1.307,50	\$ 6.142,25			
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	\$ 435,62	\$ 20.745,75	\$ 300,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 16.546,50			
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	\$ 580,83	\$ 20.745,75	\$ 400,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 16.791,70			
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	\$ 726,04	\$ 20.745,75	\$ 500,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 17.036,91			
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre púas	\$ 1.369,32	\$ 20.745,75	\$ 300,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 17.480,20			
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre púas	\$ 1.825,76	\$ 20.745,75	\$ 400,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 18.036,64			
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre púas	\$ 2.282,20	\$ 20.745,75	\$ 500,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 18.593,08			
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre púas	\$ 3.195,08	\$ 20.745,75	\$ 700,00	\$ 3.527,20	\$ 1.910,80	0,5	\$ 10.372,88	\$ 19.705,96			

REVISADO:  29/11/2024
FECHA:

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

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

SIN
OBJECION

REVISADO:
FECHA:

29/11/2021

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

PRESUPUESTO CERCAS

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

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

1. El valor de alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$159,755 (calibre 14) y se divide por 350 mts, lo que equivale a \$ 456,44 por ml. Se toma de la revista Construdata No. 193 sección de Insumos, Concertinas y Alambre de púas - Pág. 83.
2. El valor de alambre por metro, parte del valor actual del rollo de alambre liso calibre 16 \$8.650 con un rendimiento de 59.57 mts, de acuerdo al manual de alambres que fuente de consulta. Tomado de la página principal de Homecenter (<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/14700/alambre-calibre-16-galvanizado-1kg>)
3. El valor de poste de madera se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Maderas, pág. 110: Limatón de 10 a 12 cm por 4.00 m.
- 4 El valor de poste de concreto para cerca 11*11* 2,3 m, se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Postes, pág. 120.
5. El valor de la grapa por unidad, se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Herrajes - Grapa galvanizada de 1/2"
6. El valor de Jorales es tomado de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Suelidos y Jorales, página 49: Hora de ayudante para instalaciones con prestaciones \$8.818 pesos por Hora.
7. El rendimiento de colocación de postes es de 20 minutos por unidad para postes de madera y de 30 minutos para postes de cemento y cerca viva.
8. El valor de transporte, Revista Construdata 193, sección detallados generales, pág. 148 Cargue y retiro de material por m3, transporte de 34 postes de madera (0,12*0,12*2) ó de 17 postes de cemento (11*11*1,5).
9. Para las cercas eléctricas mixtas, de madera y concreto, se toma el valor promedio del valor del poste de concreto y el poste de madera, dando como resultado el valor promedio por poste de \$ 16.809,75
10. El valor de poste plástico para cerca 7*6*200 cm, se toma de anexo mercado libre fecha 20 de julio de 2020, anexo.

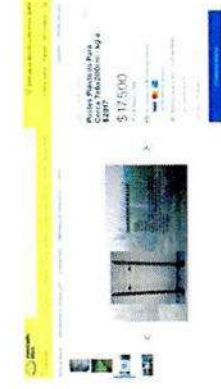
NOTA 2: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial.

FUENTES ADICIONALES

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

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:47:51
 +05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL-20323383



ALBERTO PINTÓN MONTERO
 AVALUADOR
 RAA AVAL 79912123

CONSORCIO EISA-SIGA
 SIN OBJECION

REVISADO:

FECHA:

23/11/2021

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

PREDIO UF 1 **ANB-1-112**
PRESUPUESTO: M7 - ANDENES PEATONAL EN ADOQUIN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área de acceso en concreto	14,79	m²	Ficha predial
Espesor del andén	0,10	m	Ficha predial
Cuneta en concreto	2,20	m²	11 m x 0,20

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Andén en concreto 2500 psi (incluye bordillo y mano de obra)	m²	\$ 104.462,00	14,79	\$1.544.992,98	Pag. 220
Adoquín con tipo IDU peatonal A-25	m²	\$ 37.592,00	14,79	\$555.985,68	Pag. 115
Hora cuadrilla AA (rendimiento 0,67/m²)	Hc	\$ 19.561,00	9,91	\$193.849,51	Pag. 49
Concreto corriente 2500 psi (M.0) (e=0,1) Cuneta	Hc	\$ 488.292,00	0,22	\$107.424,24	Pag. 166
SUBTOTAL				\$2.402.252,41	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 2.402.252,41
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 192.180,19
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 72.067,57
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 72.067,57
SUBTOTAL		\$ 2.738.567,75
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 13.692,84
TOTAL		\$ 2.752.260,59
VALOR TOTAL ADOPTADO M'		\$ 186.089,29

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M7 - ANDENES PEATONAL EN ADOQUIN	8	40	20,00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
14,22%	\$ 186.089,29	\$26.467	\$159.622	\$ 160.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth.. La vida útil. se toma respecto a la estructura.

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

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

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

GLORIA YAMILE
 BONILLA CHAUVEZ

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

SIN OBJECION
 CONSORCIO EISA-SGA

REVISADO:
 FECHA:

29/11/2021

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

PREDIO

UF

1

ANB-1-113

PRESUPUESTO:

M8 - PARALES CERCHAS METÁLICAS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Parales metálicos	14,00	Un	Ficha predial
Altura de cada Cercha	5,00	m	Ficha predial

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONST. 194
Excavación general (0,4*0,2*0,2*14)	m³	\$ 143.773,00	0,22	\$31.630,06	Pag. 149
Base concreto 3000 psi (0,4*0,2*0,2*14)	m³	\$ 590.624,00	0,22	\$129.937,28	Pag. 166
Cerchas metálicas	m	\$ 45.000,00	70,00	\$3.150.000,00	Anexo
Instalación luminaria led	Un	\$ 109.945,00	1,00	\$109.945,00	Pag. 197
SUBTOTAL				\$ 3.421.512,34	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 3.421.512,34
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 273.720,99
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 102.645,37
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 102.645,37
SUBTOTAL		\$ 3.900.524,07
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 19.502,62
TOTAL		\$ 3.920.026,69
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 280.001,91

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M8 - PARALES CERCHAS METÁLICAS	1	10	10,00%	3
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
22,61%	\$ 280.001,91	\$63.298	\$216.704	\$ 217.000

Nota 1: No se deprecia por edad, únicamente por estado de conservación. Edad 1.

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

Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194 e incluyen la mano de obra.

Nota 4: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble. Para efectos de establecer el valor unitario de cercha metálica, se consultó en páginas de internet con sede en Bogotá. Al valor de la unidad de \$50.000, se divide por su longitud (3 metros) para establecer el valor unitario por metro lineal.

GLORIA YAMILE
 BONILLA
 CHAUVEZ
 CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
 GLORIA YAMILE BONILLA
 CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:48:22
 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123



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

PREDIO

UF

1

ANB-1-113

PRESUPUESTO:

M8 - PARALES CERCHAS METÁLICAS

Volver al listado | Herramientas y Construcción > Construcción > Otros Compartir | Vender uno



Cercha Metalica De - 300 Mt 

\$ 135.000

 36 cuotas de \$3750

Más información

 Entrega a acordar con el vendedor

Esco. Eugene D.C

Ver costos de envío

Vendido por **AVAD6515-468**

No tiene suficientes ventas para evaluar su atención

¡Última disponible!

Comprar ahora

SIN
OBJECION

REVISADO:

FECHA:

29/11/2021

PREDIO	UF	1	ANB-1-113
PRESUPUESTO:		M9 - PORTÓN METÁLICO	

CONSIDERO ESTA SUGA

SIN OBJECION

REVISADO: *[Signature]*

FECHA: 29/11/2014

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 3.149.482,60
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 251.958,61
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 94.484,48
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 94.484,48
SUBTOTAL		\$ 3.590.410,16
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 17.952,05
TOTAL		\$ 3.608.362,21
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 3.608.362,21

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M9 - PORTÓN METÁLICO	20	70	28,57%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
20,43%	\$ 3.608.362,21	\$737.162	\$2.871.200	\$ 2.871.000

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

ALBERTO PINZON ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

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

PREDIO No ANB-1-113
M10 - CERCAS VIVA EN SAUCO

Objetivo: Valorar los setos o arboles para cerca viva por medio del método de reposición a nuevo, sumando el valor base de compra, los costos de intalación y mantenimiento durante la vida del árbol.

DESCRIPCION TECNICA

ITEM	PREPARACION TERRENO	PLANTACION	SUBTOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tipo de Arbol	SAUCO	TOMADO DE LA FICHA			
Numero de urbustos o setos	1	TOMADO DE LA FICHA			
Ancho promedio de arbusto	1	TOMADO DE LA FICHA			
Altura promedio del arbusto	2	TOMADO EN CAMPO			
Edad	10	TOMADO EN CAMPO			
Precio en Vivero 1 año	\$3.000,00	CONSULTADO DE VIVEROS			

FORMULA

$$V = ((pm + Ce + Ctr + Pi) / s) * ((1 + R)^n - 1) / R + (Po) * ((1 + R)^n - 1) / R$$

V= Precio Actual de árbol

Pm= Precio Actual de nuevo ejemplar en Vivero

Ce = Costo de eliminación del ejemplar a valorar. Para el presente caso es \$0

Ctr = Costo del Transporte. Para el presente caso es \$0

Pi = Costo de Plantación.

s= Porcentaje de éxito de transplante. Par el presente caso es de 80%.

t = Edad del ejemplar a valorar.

n= Edad del arbusto que adquirimos en vivero. Par el presente caso es de 1 año.

Po = Costos anual de poda y recorte, eliminacion hiervas y otros costo de mantenimiento.

R= Tasa de interes efectiva anual - DTF.

Actividades Para la Plantación por árbol

ITEM	PREPARACION TERRENO	PLANTACION	SUBTOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Mano de obra por hora	0,1	0,08	0,18	\$ 8.038	\$ 1.447
Herramientas	0,01%	0,01%	0,02%	\$ 580.752	\$ 116
Total					\$ 1.563

Actividades de Mantenimiento por árbol

ITEM	LIPIEZA	ESCARDADA MANUAL	ABONES Y FERTILIZANTES (npk 15-15-15) kg	CONTROL QUIMICO HERVICIDAS	RIEGO (H2O) M3	TRATAMIENTO FITOSANITARIO	TIEMPO - AÑO	SUBTOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Mano de obra	0,20%	4,00%	3,00%	0,10%	0,20%	3,00%	1	10,50%	\$ 8.038	\$ 844
Herramientas por árbol	0,10%	0,01%	0,05%	0,04%	0,05%	0,04%	1	0,29%	\$ 580.752	\$ 1.684
Material por arbol			5%	0,10%	1,50%	0,10%	1	6,70%	\$ 1.050	\$ 70
Total										\$ 2.599

Calculo valor por árbol

Precio del árbol en vivero-Pm	Costo de Plantación-Pi	Costo de Mantenimiento - Po	Tasa de interes DTF	Valor del árbol	Valor Adoptado del árbol	No. ARBOLES POR ML	VALOR METRO LINEAL
\$3.000,00	\$1.562,99	\$2.598,52	4,20%	\$39.748,80	\$40.000,00	1	\$ 40.000,00

CONSORCIO E.S.A.

SIN OBJECION

REVISADO:

FECHA:

29/11/2021

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

PREDIO No ANB-1-113

M10 - CERCAS VIVA EN SAUCO

Nota 1: El valor de seto o árbol ornamental se constató en los viveros: VIVERO EL NATIVO Tel 8570414. VIVERO CENTRAL SOPO Tel 8572326. Árboles de 0,60 mts altura por cantidad.

Nota 2: Los rendimientos para las actividades de plantación, se tomaron con base a experiencias técnicas y a revistas especializadas (<http://www.basepaisajismo.com>)

Nota 3: Los rendimientos para las actividades de mantenimiento, se tomaron con base a experiencias técnicas y a revistas especializadas (<http://www.basepaisajismo.com>)

Nota 4: La tasa de interés DTF anual - es tomado de la página <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales> para el periodo de Semana del 15/06/2020 al 21/06/2020

NOTA 5: Los siguientes valores unitarios son tomados de la revista de Construdata 180, en las siguientes secciones y grupos:

A. Insumos - Sueldos y Jornales - hora ayudante con prestaciones. Pag 49.

B. Insumos Herramientas menores - (Carretilla versatil, pala; 95.900+952) Pag. 103

C. Insumos Herramientas menores - (podadora). Homecenter (<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/295583/Guadana-a-Gasolina-25.4-cc-Manillar-Abierto>) (\$479.900/unidad)

Descripción de Labores

Preparación de terreno	Dos pases cruzados de subsolador, alcanzando una profundidad de labor de al menos 30 cm, rastreado manual del terreno laboreado, incluso refino, acopio y retirada de restos, medida la superficie ejecutada en hora.
Plantación	presentación de la planta, retirada a acopio intermedio o extendido de la tierra existente según calidad de la misma, relleno y apisonado del fondo de la zanja, en su caso, para evitar asentamientos de la planta, relleno lateral y apisonado moderado con tierra de cabeza seleccionada de la propia excavación, mezclada con tierra vegetal limpia y cribada en una proporción del 50%, y primer riego, medida la longitud completamente ejecutada, no incluye el precio de la planta
Limpieza	Cava manual de terreno medio (franco-arenoso con poca pedregosidad), libre de plantación, a 20 cm de profundidad, mediante azada, rastra, pala y carretilla, con saca, amontonado y retirada de elementos extraños, incluso carga y transporte de restos a vertedero. Medida la superficie ejecutada.
Escarba manual	Manual para la eliminación de malas hierbas en todo tipo de setos (bajos, medios y altos) y borduras, mediante azada, escarificador, rastreo, pala y carretilla, incluso recogida de malas hierbas, amontonado y retirada de restos a límite de zona verde
Abonos y Fertilizantes	Aporte y extendido manual de abono mineral en alcorque de árbol de alineación, tipo NPK 15-15-15, una dosis de 50 g/ud, incluido carga y transporte. Medida la unidad ejecutada.
Control químico	Escarba química a base de aplicación de herbicidas totales (preemergencia y post-emergencia) para el control de todo tipo de malas hierbas, sobre zonas de tercio en paseos y zonas estanciales de menos de 7 m de ancho y en superficies libres de menos de 1.500 m2, con la maleza a rodales, mediante pulverización, con carretilla pulverizadora a motor autónoma de 100/200 l de capacidad del depósito, motor de 2/4 CV de potencia y una capacidad de 0,3/5 l/min. Incluido aporte de agua, mezcla de producto, llenado del depósito y limpieza del mismo
Riego	Riego de arbores con manguera de presión de 35 mm de diámetro, aportando a una dosis de 15 l/riego con dos riegos semanales, incluso desplazamientos en la zona verde, acople y montaje de la manguera en las distintas bocas de riego, distribuidas en la misma. Medida la unidad ejecutada
Tratamiento fitosanitario	Tratamiento contra hongos e insectos en setos de pequeño tamaño, con aplicación de insecticidas y fungicidas de ingestión o contacto de amplio espectro, mezclados con un abono foliar y con mojanete, mediante pulverización o espolvoreo, con mochila manual de compresión previa de 12/15 l de capacidad y un alcance en horizontal de 5 m y en vertical de 3 m. Incluido aporte de agua, mezcla de productos, llenado del depósito y limpieza del mismo. Medida la longitud ejecutada.

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

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:48:59 -0500'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
R.A.A AVAL 20323383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL-799912123

CONSOLIDADA SGA
SIN
OBJECION

REVISADO:

FECHA:

29/11/2021

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

PREDIO UF 1 ANB-1-113
PRESUPUESTO: M11 - PORTÓN METÁLICO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Longitud	3,40	m	Ficha predial: Dos Hojas
Altura	1,60	m	Ficha predial
Portón metálico	5,44	m²	Longitud * altura
Tubo estructural redondo metálicos de 1 1/2" Marco	16,60	m	(3,4*3Un)+(1,6*4Un)
Barra lisa cuadrada de 1/2"	28,80	m	Tomado en campo =(18Un*1,6)
Área de las 2 columnas en ladrillo	0,72	m²	Ficha predial = 0,6*0,6*2Un
Volumen de las 2 Columna en ladrillo	2,45	m³	Ficha predial = (0,72*1,7)*2
Unidades de ladrillos 24x12x6	297	Un	13 Un base x (1,6/0,07)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m²	\$ 9.825,00	0,07	\$687,75	Pag. 149
Excavación (bases) 0,6*0,6*0,5* 2 Un	m³	\$ 143.773,00	0,36	\$51.758,28	Pag. 149
Cimentación ciclopea e=0,5 m	m³	\$ 509.530,00	0,36	\$183.430,80	Pag. 165
Ladrillo 24x12x6	Un	\$ 713,00	297,00	\$211.761,00	Pag. 106
Mortero 1:4 15% incluye mano de obra	m³	\$ 651.044,00	0,37	\$240.886,28	Pag. 166
Hora Cuadrilla AA - Albañilería	hc	\$ 19.561,00	16,00	\$312.976,00	Pág. 49
Tubo estructural redondo metálicos de 1 1/2" Marco	m	\$ 11.863,00	16,60	\$196.925,80	Pág. 129
Barra lisa cuadrada de 1/2" de (6 m)	Un	\$ 24.093,00	4,80	\$115.646,40	Pág 67
Soldadura electrica 3/32" 68 barras	Kg	\$ 49.706,00	1,36	\$67.600,16	Pág. 125
Esmalte sobre lamina con mano de obra.	m²	\$ 15.527,00	2,72	\$42.233,44	Pág. 181
Hora Cuadrilla HH - Metálicas	hc	\$ 37.215,00	5,44	\$202.449,60	Pág. 49
Hora de cuadrilla instalaciones	Hc	\$ 23.046,00	2,00	\$46.092,00	Pág. 49
SUBTOTAL				\$1.672.447,51	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 1.672.447,51
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 133.795,80
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 50.173,43
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 50.173,43
SUBTOTAL		\$ 1.906.590,16
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 9.532,95
TOTAL		\$ 1.916.123,11
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 1.916.123,11

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M11 - PORTÓN METÁLICO	20	70	28,57%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
20,43%	\$ 1.916.123,11	\$391.450	\$1.524.673	\$ 1.525.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth.. La vida útil, se toma respecto a la estructura.

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

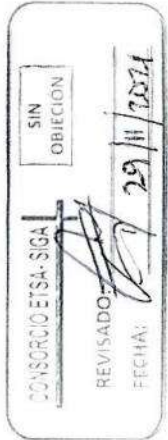
Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194

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

GLORIA YAMILE
 BONILLA CHAUVEZ
 GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 RAA AVAL-20323383

Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:49:16 -05'00'

ALBERTO PINZÓN ROMERO
 AVALUADOR PROFESIONAL
 RAA AVAL 79912123



CONSEJO CERCAS SGA SIN DIRECCION
REVISADO: [Signature]
FECHA: 29/01/2024

M13 - VALLA PUBLICITARIA (TRASLADO)

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

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

PREDIO No ANB-1-113
M14 - CERCAS VIVA EN EUGENIAS

Objetivo: Valorar los setos o arboles para cerca viva por medio del método de reposición a nuevo, sumando el valor base de compra, los costos de intalación y mantenimiento durante la vida del árbol.

DESCRIPCION TECNICA

ITEM	EUGENIAS	TOMADO DE LA FICHA
Numero de urbustos o setos	1	TOMADO DE LA FICHA
Ancho promedio de arbusto	1	TOMADO DE LA FICHA
Altura promedio del arbusto	2	TOMADO EN CAMPO
Edad	5	TOMADO EN CAMPO
Precio en Vivero 1 año	\$3.500,00	CONSULTADO DE VIVEROS

FORMULA

$$V = ((pm + Ce + Ctr + Pi) / s)^n \cdot ((1 + R)^n \cdot (t - n + 1) / R) + (Po) \cdot ((1 + R)^n \cdot (t - n + 1) / R)$$

V= Precio Actual de árbol

Pm= Precio Actual de nuevo ejemplar en Vivero

Ce = Costo de eliminación del ejemplar a valorar. Para el presente caso es \$0

Ptr = Costo del Transporte. Para el presente caso es \$0

PI = Costo de Plantación.

s= Porcentaje de éxito de transplante. Par el presente caso es de 80%.

t = Edad del ejemplar a valorar.

n= Edad del arbusito que adquirimos en vivero. Par el presente caso es de 1 año.

Po = Costos anual de poda y/ recorte, eliminación hiervas y otros costo de mantenimiento.

R= Tasa de interes efectiva anual - DTF.

Actividades Para la Plantación por árbol

ITEM	PREPARACION TERRENO	PLANTACIÓN	SUBTOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Mano de obra por hora	0,1	0,08	0,18	\$ 8.038	\$ 1.447
Herramientas	0,01%	0,01%	0,02%	\$ 580.752	\$ 116
Total					\$ 1.563

Actividades de Mantenimiento por árbol

ITEM	LIMPIEZA	ESCARDADA MANUAL	ABONOS Y FERTILIZANTES (npk 15-15-15) kg	CONTROL QUIMICO HERVICIDAS	RIEGO (H2O) M3	TRATAMIENTO FITOSANITARIO	TIEMPO - AÑO	SUBTOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Mano de obra	0,20%	4,00%	3,00%	0,10%	0,20%	3,00%	1	10,50%	\$ 8.038	\$ 844
Herramientas por árbol	0,10%	0,01%	0,05%	0,04%	0,05%	0,04%	1	0,29%	\$ 580.752	\$ 1.684
Material por arbol			5%	0,10%	1,50%	0,10%	1	6,70%	\$ 1.050	\$ 70
Total										\$ 2.599

Calculo valor por árbol

Precio del árbol en Vivero-Pm	Costo de Plantación -Pi	Costo de Mantenimiento - Po	Tasa de interes DTF	Valor del árbol	Valor Adoptado del árbol	No. ARBOLES POR ML	VALOR METRO LINEAL
\$3.500,00	\$1.562,99	\$2.598,52	4,20%	\$21.591,64	\$22.000,00	1	\$ 22.000,00

CONSORCIO EISA-SIGA

SIN OBJECION

REVISADO:

FECHA:

29/11/2024

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

PREDIO No ANB-1-113
M1.4 - CERCAS VIVA EN EUGENIAS

Nota 1: El valor de seto o árbol ornamental se constató en los viveros: VIVERO EL NATIVO Tel 8570414. VIVERO CENTRAL SOPO Tel 8572326. Árboles de 0,60 mts altura por cantidad.

Nota 2: Los rendimientos para las actividades de plantación, se tomaron con base a experiencias técnicas y a revistas especializadas (<http://www.basepaisajismo.com>)

Nota 3: Los rendimientos para las actividades de mantenimiento, se tomaron con base a experiencias técnicas y a revistas especializadas (<http://www.basepaisajismo.com>)

Nota 4: La tasa de interés DTF anual - es tomado de la página <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales> para el periodo de Semana del 15/06/2020 al 21/06/2020

Nota 5: Los siguientes valores unitarios son tomados de la revista de Construcción 180, en las siguientes secciones y grupos:

A. Insumos - Sueldos y Jornales - hora ayudante con prestaciones. Pag 49.

B. Insumos Herramientas menores - (Carretilla versatil, pala, 99.900+952) Pag, 103

C. Insumos Herramientas menores - (podadora). Homecenter (<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/295583/Guadana-a-Gasolina-25.4-cc-Manillar-Abierto>) (\$479.900/unidad)

Descripción de Labores

Preparación de terreno	Dos pases cruzados de subsolador, alcanzando una profundidad de labor de al menos 30 cm, rastreado manual del terreno laboreado, incluso refino, acopio y retirada de restos, medida la superficie ejecutada en obra.
Plantación	presentación de la planta, retirada a acopio intermedio o extendido de la tierra existente según calidad de la zanja, en su caso, para evitar asentamientos de la planta, relleno lateral y apisonado moderado con tierra de cabeza seleccionada de la propia excavación, mezclada con tierra vegetal limpia y cribada en una proporción del 50%, y primer riego, medida la longitud completamente ejecutada, no incluye el precio de la planta
Limpieza	Cava manual de terreno medio (franco-arenoso con poca pedregosidad), libre de plantación, a 20 cm de profundidad, mediante azada, rastra, pala y carretilla, con saca, amontonado y retirada de elementos extraños, incluso carga y transporte de restos a vertedero. Medida la superficie ejecutada.
Escarda manual	Manual para la eliminación de malas hierbas en todo tipo de setos (bajos, medios y altos) y borduras, mediante azada, escarificador, rastillo, pala y carretilla, incluso recogida de malas hierbas, amontonado y retirada de restos a límite de zona verde
Abonos y Fertilizantes	Aporte y extendido manual de abono mineral en alcorque de árbol de alineación, tipo NPK 15-15-15, una dosis de 50 g/ud, incluido carga y transporte. Medida la unidad ejecutada.
Control químico	Escarda química a base de aplicación de herbicidas totales (preemergencia y post-emergencia) para el control de todo tipo de malas hierbas, sobre zonas de terrizo en paseos y zonas estanciales de menos de 7 m de ancho y en superficies libres de menos de 1.500 m2, con la mezcla a rodillos, mediante pulverización, con carretilla pulverizadora a motor autónoma de 100/200 l de capacidad del depósito, motor de 2/4 CV de potencia y una capacidad de 0,3/6 l/min. Incluido aporte de agua, mezcla de producto, llenado del depósito y limpieza del mismo
Riego	Riego de arbustos con manguera de presión de 35 mm de diámetro, aportando a una dosis de 15 l/riego con dos riegos semanales, incluso desplazamientos en la zona verde, acopio y montaje de la manguera en las distintas bocas de riego, distribuidas en la misma. Medida la unidad ejecutada
Tratamiento fitosanitario	Tratamiento contra hongos e insectos en setos de pequeño tamaño, con aplicación de insecticidas y fungicidas de ingestión o contacto de amplio espectro, mezclados con un abono foliar y con mojanete, mediante pulverización o espolvoreo, con mochila manual de compresión previa de 12/15 l de capacidad y un alcance horizontal de 5 m y en vertical de 3 m. Incluido aporte de agua, mezcla de productos, llenado del depósito y limpieza del mismo. Medida la longitud ejecutada.

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

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE
BONILLA CHAVEZ, fecha: 2021.06.18 12:49:54
+05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
R.A.A AVAL-20323383

ALBERTO PINZON ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL-79912123

CONSORCIO EISA-SIG

SIN
OBJECION

REVISADO:

FECHA:

29/11/2021

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO UF 1 ANB-1-113
PRESUPUESTO: M15- ACCESO EN TIERRA AFIRMADA

SIN OBJECION
 REVISADO:
 FECHA: 29/11/2021

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área	215,86	m²	Ficha predial

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONST. 194
Descapote (e=0,10 m)	m³	\$ 9.825,00	21,59	\$212.121,75	Pag. 149
Relleno en material en sitio (e=0,10 m)	m³	\$ 26.039,00	21,59	\$562.182,01	Pag. 149
SUBTOTAL				\$ 774.303,76	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 774.303,76
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 61.944,30
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 23.229,11
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 23.229,11
SUBTOTAL		\$ 882.706,29
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 4.413,53
TOTAL		\$ 887.119,82
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 4.109,70

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M15- ACCESO EN TIERRA AFIRMADA	1	10	10,00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
7,89%	\$ 4.109,70	\$324	\$3.785	\$ 4.000

Nota 1: No se deprecia por edad, únicamente por estado de conservación. Edad 1.

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

Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194 e incluyen la mano de obra.

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

GLORIA YAMILE
 BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:50:11 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

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

PREDIO UF 1 ANB-1-113

PRESUPUESTO: M16- TRASLADO PARQUE INFANTIL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE		
Unidades	2,00	Un	Ficha predial		
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONST. 194
Cuadrilla BB Instalaciones	Hc	\$ 23.046,00	8,00	\$184.368,00	Pag. 49
SUBTOTAL				\$ 184.368,00	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 184.368,00
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 14.749,44
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 5.531,04
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 5.531,04
SUBTOTAL		\$ 210.179,52
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 1.050,90
TOTAL		\$ 211.230,42
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 106.000,00

Nota 1: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

Nota 2: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial, y a las fotografías del predio tomadas en la visita al inmueble. Dado que se requiere desmontar los postes de madera y su nueva instalación, se prevé una cuadrilla con prestaciones por un día de 8 horas.

GLORIA YAMILE
 BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA
 YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:50:31 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

SIN OBJECION
 REVISADO:
 FECHA: 29/11/2021

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

PREDIO UF 1 **ANB-1-113**
PRESUPUESTO: M17-HUERTA EN MADERA Y TIERRA

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área Jardinera	34,74	m ²	Ficha predial
Listones de madera	24,00	m	tomado en campo: 4 listones de 6 metros

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m ³	\$ 9.825,00	3,47	\$34.092,75	Pag. 149
Listones de madera de 2,9 m	Un	\$ 11.459,00	8,28	\$94.880,52	Pag. 108
Tierra negra (e=0,10) incluye mano de obra.	m ³	\$ 61.089,00	3,47	\$211.978,83	Pag. 149
SUBTOTAL				\$ 340.952,10	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 340.952,10
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 27.276,17
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 10.228,56
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 10.228,56
SUBTOTAL		\$ 388.685,39
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 1.943,43
TOTAL		\$ 390.628,82
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 11.244,35

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M17-HUERTA EN MADERA Y TIERRA	4	10	40,00%	3,5
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
51,84%	\$ 11.244,35	\$5.829	\$5.415	\$ 5.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth. La vida útil se toma de acuerdo a la tabla de vidas útiles definida para el proyecto y que toma en cuenta los materiales y su estructura.

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

Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194. El presupuesto no incluye las especies ornamentales en la medida que éstos puede ser trasplantados o removidos por el propietario.

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:50:49 -05'00'
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123



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

PREDIO UF 1 ANB-1-113
PRESUPUESTO: M18 - PORTÓN METÁLICO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Portada	1,00	Un	Ficha predial
Altura portada	1,50	m	Ficha predial
Ancho portada	5,00	m	Ficha predial
Área portada	7,50	m²	Longitud x Altura
Tubo estructural marco rectangular 100 x 40 mm	16,00	m	Tomado en campo (1,5*4)+(5*2)
Barra lisa cuadrada de 1/2"	57,80	m	Tomado en campo = 1,7 x 34 Unidades
Parales metálicos 2,5 m	2,00	Un	Tomado en campo

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Tubo estructural rectangular 100x40 (postes)	m	\$ 21.820,00	5,00	\$109.100,00	Pág 129
Tubo estructural marco rectangular 100 x 40 mm	m	\$ 13.554,00	16,00	\$216.864,00	Pág 128
Barra lisa cuadrada de 1/2" de 6 metros	Un	\$ 24.093,00	9,63	\$232.015,59	Pág 67
Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 barras	Kg	\$ 49.706,00	0,50	\$24.853,00	Pág 125
Esmalte sobre lamina con mano de obra.	m²	\$ 15.527,00	3,75	\$58.226,25	Pág. 181
Hora Cuadrilla HH - Metálicas	hc	\$ 37.215,00	7,50	\$279.112,50	Pág 49
SUBTOTAL				\$920.171,34	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 920.171,34
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 73.613,71
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 27.605,14
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 27.605,14
SUBTOTAL		\$ 1.048.995,33
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 5.244,98
TOTAL		\$ 1.054.240,30
VALOR TOTAL ADOPTADO UN		\$ 1.054.240,30

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M18 - PORTÓN METÁLICO	20	50	40,00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
29,82%	\$ 1.054.240,30	\$314.424	\$739.816	\$ 740.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth. La vida útil. se toma respecto a la estructura.

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

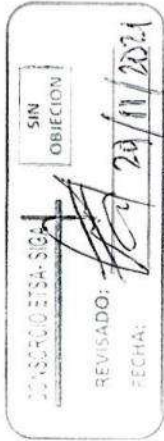
Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194.

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

GLORIA YAMILE
 BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
 Fecha: 2021.06.18 12:51:11 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123



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

PREDIO UF 1 **ANB-1-113**
PRESUPUESTO: **M19-JARDINERA PARCIAL**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área Jardinera	1,63	m ²	Ficha predial
Piedra (altura 0,20 m)	3,00	m	tomado en campo = 3 metros lineales
Volumen piedra	0,12	m ³	tomado en campo = 3 m x 0,2 x 0,2 m

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10)	m ³	\$9.825	0,16	\$1.572,00	Pag. 149
Piedra media Zonga (80%)	m ³	\$41.650	0,10	\$4.165,00	Pag. 68
Mortero 1:3 (20%) incluye M.O	m ³	\$744.529	0,02	\$14.890,58	Pag. 166
Tierra negra (e=0,10) incluye mano de obra.	m ³	\$61.089	0,16	\$9.774,24	Pag. 149
SUBTOTAL				\$ 30.401,82	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 30.401,82
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 2.432,15
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 912,05
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 912,05
SUBTOTAL		\$ 34.658,07
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 173,29
TOTAL		\$ 34.831,37
VALOR TOTAL ADOPTADO M2		\$ 21.368,94

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M19-JARDINERA PARCIAL	1	10	10,00%	1
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	\$ 21.368,94	\$1.174	\$20.195	\$ 20.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth. La vida útil se toma de acuerdo a la tabla de vidas útiles definida para el proyecto y que toma en cuenta los materiales y su estructura.

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

Nota 3: Los valores unitarios son tomados de la revista de Construdata No 194. El presupuesto no incluye las especies ornamentales en la medida que éstos puede ser trasplantados o removidos por el propietario.

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

GLORIA YAMILE
BONILLA
CHAUVEZ

Firmado digitalmente por
GLORIA YAMILE BONILLA
CHAUVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:51:30
+05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ALBERTO RINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

SIN
OBJECION

29/11/2021
 REVISADO:
 FECHA:

PREDIO	UF	1	ANB-1-113
PRESUPUESTO:	M20 - RAMPA ACCESO EN CONCRETO		

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área de acceso en concreto	9,57	m ²	Ficha predial
Espesor del andén	0,15	m	Ficha predial

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD REQUERIDA	TOTAL	CONSTRUDATA 194
Descapote (e=0,10 m)	m³	\$ 9.825,00	1,44	\$14.148,00	Pag. 149
Excavación Mecánica (e=0,15 m)	m³	\$ 35.064,00	1,44	\$50.492,16	Pag. 149
Concreto corriente Grava 3000 psi incluye mano de obra	m²	\$ 590.624,00	1,44	\$850.498,56	Pag. 166
SUBTOTAL				\$915.138,72	

TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 915.138,72
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	8%	\$ 73.211,10
IMPREVISTOS 3%	3%	\$ 27.454,16
UTILIDAD 3% CD	3%	\$ 27.454,16
SUBTOTAL		\$ 1.043.258,14
IVA 19% SOBRE U	19%	\$ 5.216,29
TOTAL		\$ 1.048.474,43
VALOR TOTAL ADOPTADO M²		\$ 109.558,46

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M20 - RAMPA ACCESO EN CONCRETO	10	40	25,00%	2
DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
17,76%	\$ 109.558,46	\$19.453	\$90.106	\$ 90.000

Nota 1: La edad de la construcción fue establecida de acuerdo a información capturada en campo y a fuente secundaria como google earth.. La vida útil, se toma respecto a la estructura.

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

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

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

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:51:55 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 79912123

SIN	OBJECTION
-----	-----------

REVISADO:

FECHA:

29/11/2021

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

CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

Donde,

I árbol = Indemnización por árbol

VC= Volumen comercial de madera

Vmm = Valor de la madera en el mercado

Ca = Costos de aserrado

Ct = Costos de transporte

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

$$VC = (V \times FF)$$

V= Volumen de madera

FF = Factor de Forma (según su Fuste)

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

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

Donde:

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

p = n

p/4 = 0,7854

hc = Altura comercial



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

Tipo de madera	Nombres	Factor forma	(DAP mts hasta)	Altura Comercial (hc) mts	Volumen m3	Volumen comercial m3	Valor madera comercial m3	Costos de aserrado (coste)	Costos de Transporte	Valor por Unidad de árbol
MADERA FINA O VALIOSA	PINO	0,68	0,30	3,00	0,21	0,14	\$992,560	\$8.818,00	\$5.307,78	\$129.000,00
MADERA ORDINARIA - ORNAMENTALES	URAPAN	0,68	0,30	3,00	0,21	0,14	\$480,943	\$8.818,00	\$5.307,78	\$55.200,00

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

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

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

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

CONCESIONARIA SGA
SIN OBJECION

REVISADO: 
FECHA: 29/11/2021

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

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

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

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

FUENTES

1. Guía de cubricación de madera
2. El valor de madera fina por m³ \$992.560 a febrero 202 <https://www.indexmundi.com/es/precios-de-madera/mexico/precios-de-madera-durables-60a-mes-es-60a-mes-es-cop>
3. El valor de madera intermedia o regular por m³ \$736.751 a febrero 2020 se toma de la interpolación o promedio entre la madera fina y la madera ordinaria.
4. El valor de madera ordinaria por m³ \$480.943 a febrero 2020 se toma de tomar el valor de madera roliza ordinaria descrita Construdata No 193 (vira corredor de 10 cm de diametro + 3 metros de largo pag 110 \$11.332 Un) y cubicarla.
5. El valor de transporte, Revista Construdata 193, sección detallados generales, pag. 148 Cargue y retiro de material por m³, transporte de 9 postes de madera (0,24*0,24*2).
6. El valor de Jornales es tomado de la revista Construdata No 193, sección de Insumos - Sueldos y Jornales, página 49: Hora de ayudante con prestaciones \$8.818 pesos por Hora y unidad de árbol (corte).
7. Base de datos (avalúos puntuales) de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, en los proyectos de Concesión Bogotá-Grandot, Concesión Bogotá - Villeta, Concesión Perimetral de Oriente -POB, Concesión Alto Magdalena.

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

GLORIA YAMILE
BONILLA CHAVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA
YAMILE BONILLA CHAVEZ
Fecha: 2021.06.18 12:52:17 -0500

GLORIA Y. BONILLA CHAVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AAVALUADOR
RAA AVAL-79912123

CONCESIONARIA	SIN
OBJECION	
REVISADO:	29/11/2021
FECHA:	

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

Nombre vulgar (cultivos)	Familia	Nombre científico	USO	VALOR POR ESTADO DE DESARROLLO											
				EN DESARROLLO (DAP menor o igual a 30 cm)						DESARROLLADOS (DAP mayor a 30 cm)					
				BASE DE DATOS DE CÁMARA	BASE DE DATOS DE LONJIA DEL TOLIMA			PROMEDIO BASE DE DATOS*	VALOR ADOPTADO	BASE DE DATOS DE CÁMARA	BASE DE DATOS DE LONJIA DEL TOLIMA			PROMEDIO BASE DE DATOS	VALOR ADOPTADO
				BUENO	REGULAR	HAJO			BUENO	REGULAR	HAJO				
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
ACACIA NEGRA	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
ACACIA MORADA	FABACEAE	Acacia baileyana	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	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 lehmmanii	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	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
CAJETO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$20.000,00	-	-	-	-	-	\$30.000,00
AGRACEJO	-	-	Ornamental	-	-	-	-	-	\$20.000,00	-	-	-	-	-	\$30.000,00
OTROS **	-	-	Ornamental	\$ 20.023	-	-	-	-	\$20.000,00	\$ 33.372	-	-	-	-	\$50.000,00
PROMEDIO ARITMETICO	-	-	-	-	-	-	-	\$20.373,64	-	-	-	-	-	\$51.226,07	-

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
HORA	MORACEAE	Morus alba	Frutal	\$ 53.395	\$ 6.600	\$ 3.960	\$ 1.980	\$29.997,71	\$30.000,00	\$ 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

HELICONTIA	HELICONIACEAE	Heliconia wagneriana	Ornamental de Jardín	\$ 20.023	\$ 13.200	\$ 7.920	\$ 3.960	\$16.611,64	\$20.000,00	\$ 16.611,64	-	-	-	\$20.000,00	\$20.000,00
EUGENTAS	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

SIN OBJECION
 REVISADO: 
 FECHA: 29/11/2021

ANEXO - PRESUPUESTO PARA ÁRBOLES ORNAMENTALES Y FRUTALES

GRAMINEAS						
CAÑA BRAVA	*		* Gramíneas		-	\$ 1.000,00

**** Otros hacen referencia a todos los árboles que no son aprovechables comercialmente y que no están en el listado: Acacia Baileyanana Purpurea, Acacia Negra, Acacia Amarilla, Alcaparro, Araucaria, Amarillo, Aguahuín, Arboloco, Alisos, Arboloco, Ayuelo, Acer negundo aureo variegatum (Arce de Manitoa), Balú, Borrachero, Calistema, Cambulo, Candelillo, Carbonero Carrizo, Corono (espinoso), Cerezo Cucharos, Chocho, Chuspa, Chirco, Chilca (Gurubo), Chicla, Chiriguay, Duprácea, Flor Amarilla, Grado, Gaque, Gurubo, Higuérón, Laurel, Levaduro, Maguey, Manzanillo, Mano de oso, Mangle, Mermelada, Mortino, Muñe, Punta de Lanza, Pagoda, Palma, Palma Pie de Elefante, Palma Botella, Palma azul mexicana, Palma Fenix, Penco, Pino Kholby, Raque, Salwo, Sangregado, Sauco Amarillo, Sandalo, Tibar, Trompeto.

***** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales de jardín** que no están en el listado: **Acanthus** (Acanto), **Antirrhino** (Boca de Dragón), **Aloe de Montaña** (Aloe Mariothi), **Abutilón**, **Aligustre**, **Astromelia**, **Begonia**, **Bignonia**, **Booj** Común, **Buganville** (**Buganvilla** o **Veranera**), **Bucho**, **Coronilla valentina**, **Cactus**, **Campanilla**, **Cayena** (o (**Hibiscus**)), **Cedrillo**, **Cidrón**, **Dedadera**, **Digitalis**, **Dusty miller** **centaurea cineraria** (**Polvo de Plata**), **Enredadera**, **Esplino**, **Fique Amarillo**, **Fique verde**, **Ficus**, **Folís espinoso**, **Hebes**, **Hiedra**, **Hiedra Gloria** de **Marengo**, **Holy**, **Lechero**, **Lino**, **Llama Roja**, **Margarita Africana** (**Gérbera**), **Paja**, **Papiro**, **Platanillo**, **Pasto vertiver**, **Tuno**, **Sabila**, **Siempre Viva**, **Siete Caminos**, **Sucalión**, **Velitas**, **Verburnum** **Lucidum**.

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

para un número mayor se calculará como CULTIVO ESTABLECIDO TECNIFICADO con los valores unitarios por hectárea:

base de datos (cualesquiera) de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lenta Inmobiliaria, en los proyectos de Concesión Bogotá-Girardot, Concesión Bogotá - Villota, Concesión Perimetral Oriental de Bogotá, Concesión Bogotá - Villota, Concesión Perimetral Oriental de Bogotá.

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

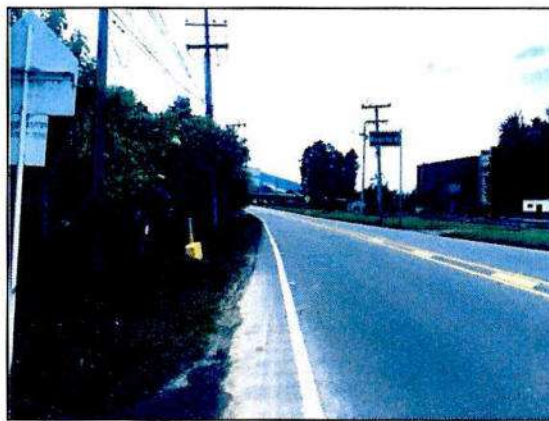
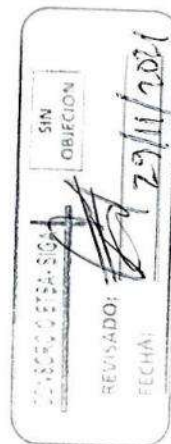
20480002151584

REVISADO: *[Signature]*

FECHA: 29/11/2021

OBJECION

**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-113**



VISTA GENERAL DEL SECTOR



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M1 POSTE Y M2 MURO



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA M3 POSTE CONCRETO, M4 PORTADA

**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-113**



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M5 CERCA MEDIANERA



**VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M6 CERRAMIENTO
FRONTAL POSTES DE MADERA**



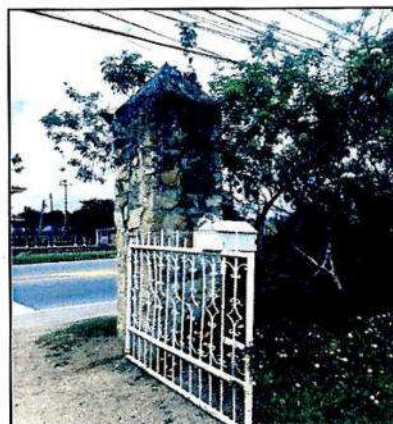
VISTA DEL ÁREA REQUERIDA M7 DOS ANDENES EN CONCRETO ADOQUIN

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-113

SIN OBJECION
CONSORCIO EISA-SIGA
REVISADO:
FECHA: 29/11/2021



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M8 PARALES EN CERCHA METÁLICA



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M9 PORTÓN DE ACCESO PRINCIPAL



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA M10 CERCA VIVA SAUCO

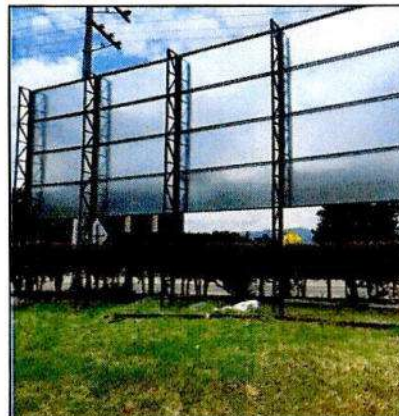
**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-113**



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M11 PORTÓN METÁLICO



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M12 CERRAMIENTO FRONTAL



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA M13 VALLA PUBLICITARIA TRASLADO

**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-113**

SIN	OBJECION
	
CONSEJERIA	REVISADO:
	FECHA:
	29/11/2021



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M14 CERCA VIVA EN EUGENIAS



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M15 ACCESO EN AFIRMADO



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA M16 PARQUE INFANTIL (TRASLADO)

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-113

CONSORCIO ACCENORTE S.A.S.	SIN OBJECION	29/11/2021
		REVISADO: FECHA:



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M17 Y M19 HUERTA EN TIERRA Y JARDINERA



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, M18 PORTÓN Y M20 RAMPA DE ACCESO



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA ACACIA NEGRA

**PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
REGISTRO FOTOGRÁFICO ANB-1-113**

CONSEJO DE ASESORES	SIN	OBJECION
REVISADO:		
FECHA:	29/11/2021	



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, URAPAN, ACACIAS Y PINOS



VISTA DEL ÁREA REQUERIDA, PINOS

NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

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