
	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

ACNB-22287-2026

Chía (Cundinamarca), 17 de febrero de 2026

Señores

MUSTAFA HERMANOS & CIA. S. EN C.

Dirección: LOS ROBLES LOTE 50 – Conjunto residencial Los Robles PH

Email: gruposanjacintosas@gmail.com

Vereda La Balsa



Chía - Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del Alcance de la Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-22199-2026** de fecha 3 de febrero de 2026.

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-22200-20262022** de fecha **3 de febrero de 2026** 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 del Alcance de la Oferta Formal de Compra, contenido en documento No. **ACNB-22199-2026** de fecha **3 de febrero de 2026**, “Oficio por el cual se NOTIFICA el alcance de la Oferta Formal de Compra **ACNB-16842-2023** de fecha **22 de febrero de 2023**, que tenía por asunto “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de un predio Rural denominado **LOS ROBLES LOTE 50**, ubicado en la Vereda La Balsa, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441656** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-027**, de la Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.”, mediante el correo electrónico gruposanjacintosas@gmail.com, el cual se encuentra inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la Sociedad, el día **3 de febrero de 2026** con acuse de recibo del mismo día y que de igual manera fue remitido de manera física mediante la compañía Inter rapidísimo con guía No. 700183199280, la cual fue devuelto bajo la causal de REHUSADO / YA NO DESEA EL ENVIO, lo que genero la devolución de este bajo la guía No. 3000225134748

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-3-027	

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 Alcance de la Oferta Formal de Compra No. **ACNB-22199-2026** de fecha **3 de febrero de 2026**.



Que por ser requerido para la ejecución del proyecto de la referencia, mediante el Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-22199-2026** de fecha **3 de febrero de 2026**, “Oficio por el cual se NOTIFICA el alcance de la Oferta Formal de Compra **ACNB-16842-2023** de fecha **22 de febrero de 2023**, que tenía por asunto “Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de un predio Rural denominado **LOS ROBLES LOTE 50**, ubicado en la Vereda La Balsa, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441656** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-027**, de la Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.”, se da a conocer el requerimiento predial por motivos de utilidad pública e interés social del siguiente **INMUEBLE**, lote de Terreno identificado con la ficha predial No. **ANB-3-027** de fecha 15 de mayo de 2025, elaborada por la Concesión ACCENORTE S.A.S., cuya área requerida de terreno es de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS COMA VEINTIDOS METROS CUADRADOS (352,22 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+963,88** y final **K0+988,35 I**, y cuya área remanente no desarrollable asciende a **SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COMA CINCO METROS CUADRADOS (656,05 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+960,00 I** y final **K0+988,35 I**. La sumatoria de las áreas descritas, suman la totalidad del predio del asunto, la cual hacen parte de un predio Rural denominado **LOS ROBLES LOTE 50**, ubicado en la **Vereda La Balsa**, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441656** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-027**, de la **Unidad Funcional 3**. Troncal de los Andes.

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

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-22200-2026** de fecha **3 de febrero de 2026**, 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 Alcance de Oficio de Oferta Formal de Compra No. **ACNB-22199-2026** de fecha **3 de febrero de 2026**.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

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 18 DE FEBRERO DE 2026 A LAS 7:00 AM

DESEFIJADO 24 DE FEBRERO DE 2026 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ
CAMPOS



Firmado digitalmente
por OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2026.02.17
14:41:56 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: Maria Fernanda Fonseca Trujillo – Coordinadora Jurídica
Revisó y aprobó: Carmen Cecilia Alvarez Gomez – Directora Jurídica
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.
Copia: Archivo

	CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

ACNB-22200-2026

Chía (Cundinamarca), 3 de febrero de 2026

Señores

MUSTAFA HERMANOS & CIA. S. EN C.

Dirección: LOS ROBLES LOTE 50 – Conjunto residencial Los Robles PH

Email: gruposanjacintosas@gmail.com

Vereda La Balsa

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: Citación para Notificación del Alcance de la Oferta Formal de Compra del predio **ANB-3-027**.

Respetados señores:

Conforme a lo establecido en los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito citarlo para que se presente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del recibo de la presente comunicación, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **(1) 552 3355**, donde la Sociedad Accesos Norte de Bogotá S.A.S., en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, se permitirá notificarle personalmente o en su defecto, a través de representante o apoderado, debidamente acreditado, del alcance de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio **ACNB-22199-2026** de fecha **3 de febrero de 2026**, por medio del cual se determina la compra de el Predio denominado **LOS ROBLES LOTE 50**, ubicado en la Vereda La Balsa, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441656** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-027**, de la Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.

En el evento que no desee que se le notifique personalmente de la oferta de compra, se deja abierta la posibilidad de realizar la Notificación mediante reunión virtual realizada por plataforma tecnológica, en virtud de lo previsto en el artículo 4 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, evento en el cual los anexos serán remitidos al correo que usted disponga para tal fin.

La Decisión que usted tome respecto a la forma de notificación, podrá comunicarla a los correos electrónicos m.fonseca@accenorte.co y/o accenorte@accenorte.co , para acordar los pormenores de la reunión de notificación.

	CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

Si no se les pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figure en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ
CAMPOS



Firmado digitalmente
por OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2026.02.03
15:45:25 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS

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

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

Proyectó: MFFT – Coordinadora Jurídica
Revisó y aprobó: CCA – Directora Jurídica
Copia: Archivo

	ALCANCE OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

ACNB-22199-2026

Chía (Cundinamarca), 3 de febrero de 2026

Señores

MUSTAFA HERMANOS & CIA. S. EN C.

Dirección: LOS ROBLES LOTE 50 – Conjunto residencial Los Robles PH

Email: gruposanjacintosas@gmail.com

Vereda La Balsa

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 NOTIFICA el alcance de la Oferta Formal de Compra **ACNB-16842-2023** de fecha **22 de febrero de 2023**, que tenía por asunto *“Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de un predio Rural denominado **LOS ROBLES LOTE 50**, ubicado en la Vereda La Balsa, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441656** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-027**, de la Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.”*



Respetados señores:

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

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

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

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través de la sociedad ACCENORTE S.A.S.,

	ALCANCE OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

emitió la Oferta Formal de Compra **ACNB-16842 -2023** de fecha **22 de febrero de 2023**, la cual fue notificada por aviso contenido en el Oficio **ACNB-17005-2023** de fecha **31 de marzo de 2023** a los correos electrónico mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com y gruposanjacintos@gmail.com , al igual que se fijó por el término de 5 días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, la página web de ACCENORTE S.A.S. y de manera física en las carteleras de ACCENORTE S.A.S. ubicadas en el Centro de Control Operativo – CCO – ACCENORTE S.A.S. Ubicado en el Kilómetro 3 de la Autopista Norte, Cartelera ubicada en la Portería Yerbabuena Ruta 5501 PR7+500 y Cartelera Ubicada en el Sector Lomitas Ruta 5501 PR14+800.

Que, con posterioridad a la Notificación de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. **ACNB-16842 -2023** de fecha **22 de febrero de 2023**, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, en ejercicio de sus funciones de control y seguimiento del proyecto “*Construcción Troncal de Los Andes*”, como autoridad ambiental competente, emitió la Resolución No. 1055 del 19 de mayo de 2023, confirmada por la Resolución 1874 del 25 de agosto de 2023, en las que determinó ajustar vía seguimiento la Resolución 414 del 26 de febrero de 2021, modificada por la Resolución 1037 de 18 de mayo de 2022 ordenando a la Sociedad ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S., proceder a:

“tramitar la modificación de la Licencia Ambiental otorgada mediante la Resolución 2189 del 27 de noviembre de 2018, para el proyecto “CONSTRUCCIÓN TRONCAL DE LOS ANDES” de tal forma que no se intervenga el cuerpo de agua ubicado en el predio “Las Veguitas” contenido en el polígono que se forma entre las abscisas del proyecto K1+200 a K1+586, así mismo, tener en cuentas la medidas de manejo ambiental a que haya lugar con el objeto de prevenir, mitigar, corregir o compensar, según el caso los impactos ambientales que el desarrollo del proyecto pueda llegar a generar sobre el cuerpo de agua del predio “Las Veguitas”.

Surtidos los procedimientos administrativos propios del trámite de modificación de la Licencia Ambiental por parte de la sociedad ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S., esa Autoridad Ambiental emitió la Resolución 3736 del 29 de diciembre de 2025, “*Por medio de la cual se decide una solicitud de modificación de Licencia Ambiental y se toman otras determinaciones*” de la Unidad Funcional 3 – Troncal de los Andes, en tal sentido y en cumplimiento de las obligaciones ambientales impuestas, se requiere modificar el área requerida con el fin de dar soporte jurídico a la adquisición integral del inmueble y garantizar la viabilidad legal y ambiental del Proyecto.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de la Sociedad **ACCENORTE S.A.S.** a través de la presente comunicación y dentro del desarrollo de proceso de enajenación voluntaria; procede a informar que conforme a la identificación área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial ANB-3-027, de la Unidad Funcional 3. Troncal de Los Andes, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS COMA VEINTIDOS METROS CUADRADOS (352,22 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+963,88** y final **K0+988,35 I**, y cuya área remanente no desarrollable asciende a **SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COMA CINCO METROS CUADRADOS (656,05 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+960,00 I** y final **K0+988,35 I**. La sumatoria de las áreas descritas, suman la totalidad del predio del asunto, la cual hacen parte de un predio Rural denominado

	ALCANCE OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

LOS ROBLES LOTE 50, ubicado en la **Vereda La Balsa**, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441656** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-027**, de la **Unidad Funcional 3**. Troncal de los Andes.

PRECIO DE LA ADQUISICIÓN

El valor del alcance de la Oferta Formal de Compra es la suma de **CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$414.330.238)**.

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 3. TRONCAL DE LOS ANDES PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826**, de fecha 15 de diciembre de 2025.

13. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0,100827	\$ 3.924.000.000,00	395.645.148,00
M1- Cerca en malla eslabonada	m	75,83	\$ 155.000,00	11.753.650,00
M2 - Cerca viva	m	96,27	\$ 72.000,00	6.931.440,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 414.330.238,00

SON: CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE.

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

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

Asimismo, el valor comercial de las franjas objeto de oferta se determinaron teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por enajenación voluntaria, la Agencia Nacional de Infraestructura a través

	ALCANCE OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

de ACCENORTE S.A.S., efectuó el cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia así:

Por daño emergente se tasó un valor total de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON CUATRO CENTAVOS M/CTE (\$9.489.388,04) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	\$399.307.015
NOTARIADO	
Asumido 100% por el vendedor (Art. 24, Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ITEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución 585 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro)	\$50.300,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución Resolución 585 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro actos con cuantía)	\$1.197.921,05
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución 585 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro, valor por Unidad doble cara \$5,300)	\$159.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	\$477.000,00
I.V.A. (19%)	\$358.002,00
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 536 de Febrero 2021). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	\$14.500,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$2.256.723,05
REGISTRO (Resolución N°0179 de 2025)	
Porcentaje aplicable	50%
ITEM	VALOR
Salario Mínimo legal para el año 2025	\$ 1.423.500,00
UVT para el año 2025	\$ 49.799,00
Decreto 301 de 2024 Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal de 2024	\$ 1.300.000,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución N°0179 de 2025)	\$ 5.063.212,95
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, Resolución N°0179 de 2025)	\$ 14.600,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°0179 de 2025)	\$ 16.500,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACION - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996 Compilado por el Decreto 1074 de 2015).	\$ 1.996.535,08
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 7.090.848,03
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 8, Resolución N°0179 de 2025).	\$ 141.816,96
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$ 9.489.388,04

No se evidencia que se afecte ninguna actividad económica sobre la franja de terrero objeto de avalúo, razón por la cual, no es susceptible de que se calcula **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 la 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.

	ALCANCE OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-027	

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 la ratificación del estudio de títulos de fecha **26 de septiembre de 2025**, el propietario del predio que se requiere es la sociedad **MUSTAFA HERMANOS & CIA. S. EN C.** identificada con **NIT. 830.112.039-9**.

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicaciones identificadas bajo consecutivo **5143.013ANI-OP-0138-2026** de fecha 28 de enero de 2026 y **5143.013ANI-OP-0159-2026** del 3 de febrero de 2026.

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **317 5213738**, donde serán atendidos por funcionarios de la Sociedad o al correo electrónico accenorte@accenorte.co

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

OSCAR
 EDUARDO
 GUTIERREZ
 CAMPOS

Firmado digitalmente
 por OSCAR EDUARDO
 GUTIERREZ CAMPOS
 Fecha: 2026.02.03
 15:45:03 -05'00'

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

Proyectó: MFF – Coordinadora Jurídico Predial.
 Revisó y aprobó: CCA – Directora Jurídica.
 Anexo: Copia de: Avalúo Comercial Corporativo.
 Copia: Archivo

Página 1 de 2

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
Contrato No. 001 de 10 de enero de 2017

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

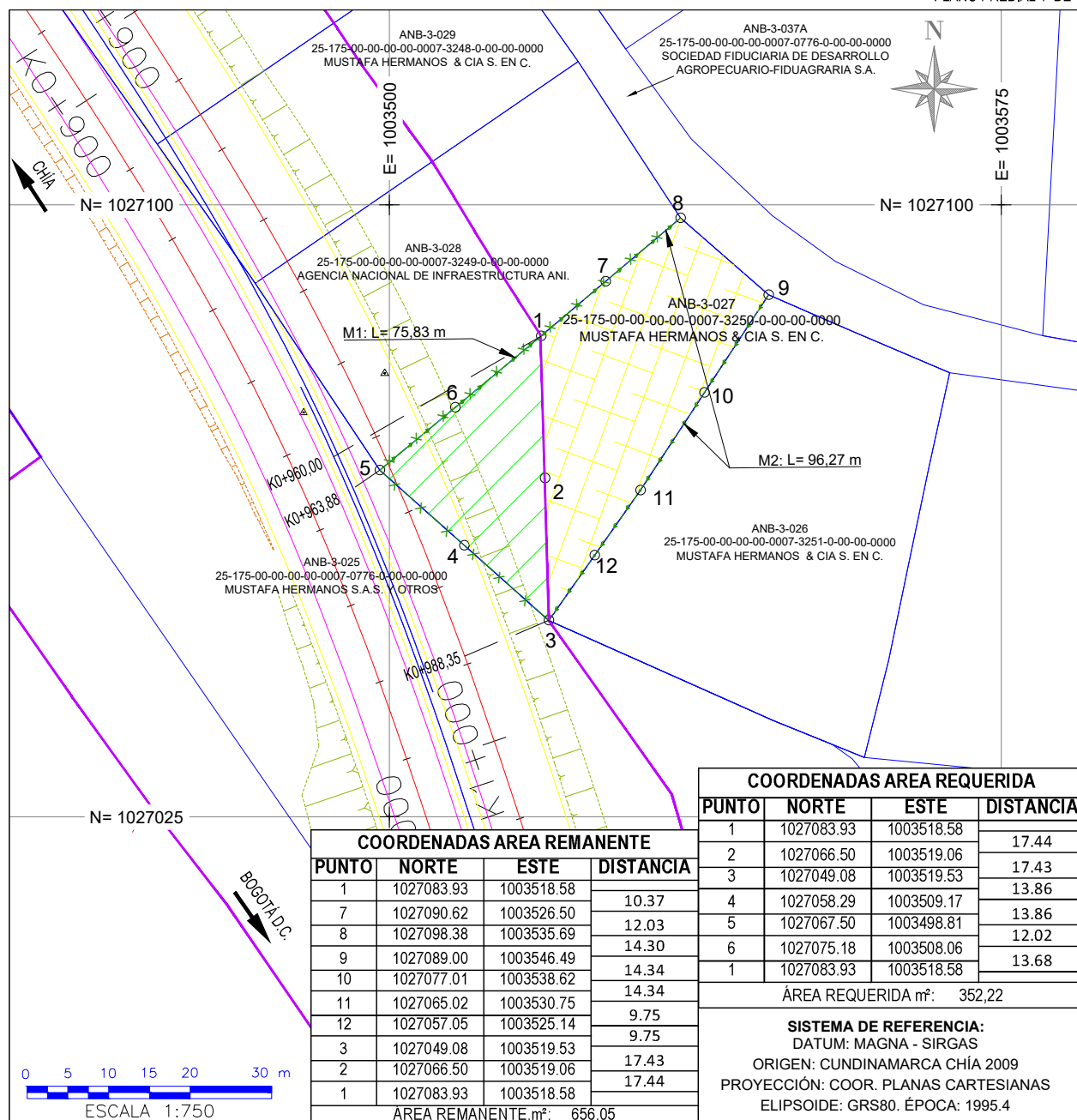
ANB-3-027

ÁREA REQUERIDA

ÁREA	0 Ha 0352,22 m2	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE		
INICIAL	K0+963,88 I	SUR	27,72 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. Y OTROS (ANB-3-025) (P3-P5)
FINAL	K0+988,35 I	ORIENTE	34,87 m	MISMO PROPIETARIO (AREA REQUERIDA) (P1 - P3)
		OCCIDENTE	25,70 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (ANB-3-028) (P5-P1)

ÁREA REMANENTE

ÁREA	0 Ha 0656,05 m2	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE	14,30 m	SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A.(ANB-3-037A) (P8-P9)
INICIAL	K0+960,00 I	SUR	34,87 m	MISMO PROPIETARIO (AREA REQUERIDA) (P1-P3)
FINAL	K0+988,35 I	ORIENTE	48,18 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-026) (P9-P3)
		OCCIDENTE	22,40 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (ANB-3-028) (P1-P8)



COORDENADAS AREA REMANENTE

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027083.93	1003518.58	
7	1027090.62	1003526.50	10.37
8	1027098.38	1003535.69	12.03
9	1027089.00	1003546.49	14.30
10	1027077.01	1003538.62	14.34
11	1027065.02	1003530.75	14.34
12	1027057.05	1003525.14	9.75
3	1027049.08	1003519.53	9.75
2	1027066.50	1003519.06	17.43
1	1027083.93	1003518.58	17.44
AREA REMANENTE.m²:			656,05

COORDENADAS AREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1027083.93	1003518.58	
2	1027066.50	1003519.06	17.44
3	1027049.08	1003519.53	17.43
4	1027058.29	1003509.17	13.86
5	1027067.50	1003498.81	13.86
6	1027075.18	1003508.06	12.02
1	1027083.93	1003518.58	13.68

ÁREA REQUERIDA m²: 352,22

SISTEMA DE REFERENCIA:

DATUM: MAGNA - SIRGAS

ORIGEN: CUNDINAMARCA CHÍA 2009

PROYECCIÓN: COOR. PLANAS CARTESIANAS

ELIPSOIDE: GRS80. ÉPOCA: 1995.4

CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017REVISIÓN No.
0Agencia Nacional de
Infraestructura

DISEÑO Y CALCULO:

MERCY TATIANA HERNANDEZ PIÑEROS
M.P: 01-17283 CPNT

PROPIETARIO:

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C.

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONSTRUIDA:
0 Ha 1008,27 m²	0 Ha 352,22 m²	0 Ha 656,05 m²	0 Ha 0,00 m²	00,00 m²

FECHA ELAB.:
12-05-2025ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:

3

SECTOR:

TRONCAL DE LOS ANDES


NÚMERO PREDIAL NACIONAL

25-175-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000

FICHA GRÁFICA No.

ANB-3-027

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-3-027	2025	CPR-7826
FECHA	:	15 de diciembre de 2025	
SOLICITANTE	:	SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S	
CORREDOR VIAL	:	TRONCAL DE LOS ANDES	
INFORMACIÓN BÁSICA			
Propietarios	:	MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA S. EN C. NIT. 830.112.039-9	
Dirección	:	Conjunto residencial Los Robles Lote 50.	
Abscisas área requerida	:	Abscisa inicial: K0+963,88 I Abscisa final: K0+988,35 I	
Matrícula Inmobiliaria	:	50N-20441656	
Fecha Visita	:	10 de noviembre de 2025.	
Elaborado por	:	CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA	
	:	VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 160	
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		\$414.330.238	
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 585 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro		\$50.300,00	
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resolución Resolución 585 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro actos con cuantía)		\$1.242.990,71	
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución 585 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro, valor por Unidad doble cara \$5,300)		\$159.000,00	
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)		\$477.000,00	
I.V.A. (19%)		\$366.565,23	
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 536 de Febrero 2021). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.		\$14.500,00	
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL		\$2.310.355,94	
REGISTRO (Resolución N°0179 de 2025)			
Porcentaje aplicable		50%	
ÍTEM		VALOR	
Salario Mínimo legal para el año 2025		\$ 1.423.500,00	
UVT para el año 2025		\$ 49.799,00	
Decreto 301 de 2024 Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal de 2024		\$ 1.300.000,00	
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución N°0179 de 2025)		\$ 5.253.707,42	
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, Resolución N°0179 de 2025)		\$ 14.600,00	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, ResoluciónN°0179 de 2025)		\$ 16.500,00	
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996Compilado por el Decreto 1074 de 2015).		\$ 2.071.651,19	
SUBTOTAL REGISTRO		\$ 7.356.458,61	

INFORME TÉCNICO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-3-027	2025	CPR-7826
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 8, Resolución N°0179 de 2025).		\$	147.129,17
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA		\$	9.813.943,72
OBSERVACIONES:			
<p>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° 2170 del 28 de febrero de 2022 y la Resolución N° 00755 del 26 de enero de 2022, 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-.</p> <p>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 2022 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$21.400,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$32.300,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$39.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$53.300,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$62.800,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$71.300,00.</p> <p>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-.</p> <p>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-.</p> <p>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 2022, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.</p> <p>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-.</p> <p>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.</p> <p>h. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.</p>			
2. IMPUESTO PREDIAL			
CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 0,00	9,5%	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			\$ 0,00
OBSERVACIONES:			
<p>a. El concepto de Impuesto Predial, se liquida de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N°0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento y la copia de los documentos suministrados por parte de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.</p> <p>b. De acuerdo a la solicitud de daño emergente y lucro cesante, no se aporta documentación que sustente la posible configuración de otro concepto para su valoración, de acuerdo a lo previsto por la resolución 898 del año 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.</p>			
TOTAL DAÑO EMERGENTE		\$ 9.813.943,72	
SON: NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS MCTE.			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="width: 45%;">  <p>GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ REPRESENTANTE LEGAL</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>ALBERTO PINZON ROMERO DIRECTOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS RAA AVAL-79912123</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 50px;">  <p>ING. LUIS ALBERTO ALFONSO RAA AVAL-80864259</p> </div>			

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.3.1 Propósito del avalúo :

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

1.4 Marco normativo

- Ley 9ª de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto N° 1170 de 2015, por el cual se compiló el Decreto N° 1420 de 1998, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución 620 de 2008 del IGAC (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Resolución 898 de 2014 del IGAC (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución 1044 de 2014 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución 316 de 2015 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Demás reglamentación concordante.

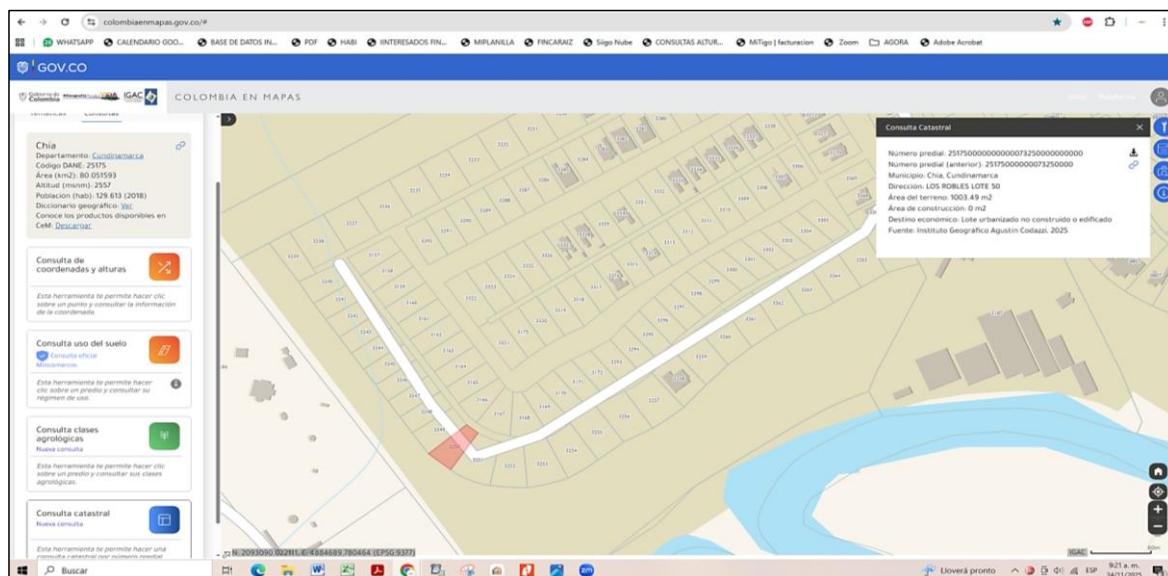
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES

PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

- | | | |
|--|---|--|
| 1.5 Departamento | : | Cundinamarca. |
| 1.6 Municipio | : | Chía. |
| 1.7 Vereda o corregimiento | : | La Balsa. |
| 1.8 Dirección del inmueble | : | Conjunto residencial Los Robles Lote 50. |
| 1.9 Abscisas área requerida | : | Abscisa inicial: K0+963,88 I Abscisa final: K0+988,35 I |
| 1.10 Uso actual del inmueble | : | Lote urbanizado no construido. |
| 1.11 Zona de uso del suelo por norma | : | Zona de Vivienda Campestre (ZVC). |
| 1.12 Información según certificado Catastral | : | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Núm. Catastral:</div> <div>00-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div>Área terreno:</div> <div>0 Ha 1003,49 m²</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div>Área construida:</div> <div>0 m²</div> </div> |



Notas del certificado Catastral : La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

- | | | |
|----------------------------------|---|--------------------------|
| 1.13 Fecha de visita al predio | : | 10 de noviembre de 2025. |
| 1.14 Fecha del informe de avalúo | : | 15 de diciembre de 2025 |

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

1.15 Vigencia del avalúo : Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.16 Elaborado por : CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA.
1.17 Profesional evaluador : LUIS ALBERTO ALFONSO
VALUADOR PROFESIONAL C.P.R. No. 160
RAA AVAL-80864259

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la elaboración del avalúo son:

- a. Concepto de norma urbanística: D.O.T.P - 3128 - 2025 del 24 de septiembre de 2025 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación del municipio de Chía.
- b. Certificado de Tradición y Libertad: 50N-20441656 con fecha de diecinueve (19) de septiembre (09) del dos mil veinticinco (2025) otorgado por la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
- c. Escrituras públicas: No 1999 del 13 de septiembre de 2004, de la notaría sesenta y uno (61) de Bogotá, por medio del cual se adelantaron los actos de: 1) Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal -PH. 2) Adjudicación liquidación de la comunidad.
No 3068 del 26 de agosto de 2010, de la notaría cuarenta y dos (42) de Bogotá D.C., por medio del cual se trasfiere el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil.
- d. Estudio de títulos: Con fecha veintiséis (26) de septiembre (09) de dos mil veinticinco (2025), elaborado por la Dra. CARMEN CECILIA ALVAREZ GOMEZ.
- e. Ficha predial: Con fecha quince (15) de mayo (05) de dos mil veinticinco (2025), la cual fue elaborada por MERCY TATIANA HERNANDEZ PIÑEROS, funcionaria del Concesionario ACCENORTE S.A.S,
- f. Inventario predial: Con fecha quince (15) de mayo (05) de dos mil veinticinco (2025).

Se describe en el informe de inventario: "*No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio, se anexa informe de no ingreso al predio para verificación de información técnica.*"
- g. Plano predial: Con fecha doce (12) de mayo (05) de dos mil veinticinco (2025).
- h. Certificado Catastral: No 4798-555720-90993-0, con fecha Trece (13) de noviembre de dos mil veinticinco (2025).

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietarios : MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA S. EN C. NIT. 830.112.039-9
- 3.2 Título de adquisición : No 3068 del 26 de agosto de 2010, de la notaría cuarenta y dos (42) de Bogotá D.C., por medio del cual se trasfiere el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil.
- 3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N-20441656
- 3.4 Observaciones Jurídicas : Anotación 1 y 2, Por medio de la escritura pública No 1999 del 13 de septiembre de 2004, de la notaría sesenta y uno (61) de Bogotá, se adelantaron los actos de: 1) Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal -PH. 2) Adjudicación liquidación de la comunidad.
- Coficiente de copropiedad: 0,5606
- Anotación: Nro. 4 Fecha: 30-09-2020 Radicación: 2020-35730. Doc: Oficio ACNB-8839 del 11-08-2020. AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE CHÍA. Especificación: 0454 oferta de compra en bien rural área requerida 1008.27 m2.
- Anotación: Nro. 5 Fecha: 12-07-2021 Radicación: 2021-44758. Doc: OFICIO 12444 del 12-07-2021 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA de CHÍA. Especificación: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA.
- De a cuerdo a la ratificación del estudio de títulos suministrado, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales – ANLA mediante Resolución 1055 del 19 de mayo de 2023, “por la cual se ajusta vía seguimiento la Resolución 414 de 2021, modificada por la Resolución 1037 de 2022, y se adoptan otras determinaciones”. En el mencionado acto administrativo, la ANLA ordenó la modificación de la licencia ambiental del proyecto “Construcción Troncal de los Andes”, en el entendido de que no podrá adelantarse intervención alguna sobre el cuerpo de agua localizado en el predio “Las Veguitas”, disponiendo, además, la presentación de una caracterización ambiental actualizada y la implementación de nuevas medidas de manejo para garantizar la preservación del ecosistema en dicha área. En tal virtud, el presente estudio de títulos se actualiza en cumplimiento de las obligaciones ambientales impuestas por la ANLA, incorporando la totalidad del área requerida, con el fin de dar soporte jurídico a la adquisición integral del inmueble y garantizar la viabilidad legal y ambiental del proyecto.
- 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”.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES

PREDIO No.

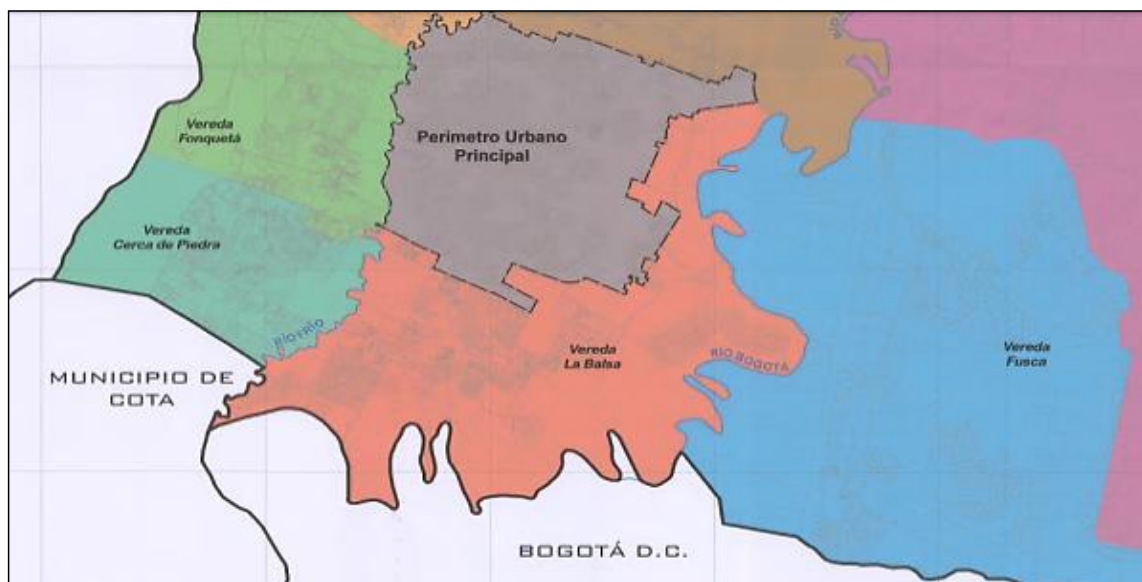
ANB-3-027

2025

CPR-7826

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 Delimitación del sector : El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en La vereda La Balsa, sector rural del municipio de Chía, la cual colinda por el Norte, con el casco urbano de Chía; por el Oriente, con las veredas Samaria y Fusca; por el Noroccidente, con la vereda Cerca de Piedra y el municipio de Cota; y por el Sur con la ciudad de Bogotá D.C., río Bogotá de por medio.



Fuente: Plano de División Política Rural del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

4.2 Actividad predominante : La actividad económica del sector es mixta; al interior de la vereda encontramos vivienda campestre agrupada en conjuntos cerrados, vivienda por autoconstrucción en loteos irregulares, y actividades agrícolas, como lo son los cultivos bajo invernaderos. Sobre los corredores viales principales consolidados, se centra comercio variado de mediano y alto impacto y usos institucionales de buenas especificaciones constructivas. Entre las edificaciones importantes del sector se encuentra, Universidad de La Sabana y Clínica de La Sabana, Centro Comercial Centro Chía, Universidad del Bosque-Sede Chía, Hipódromo de los Andes, entre otros.

4.3 Topografía : Presenta una topografía entre plana y ligeramente ondulada, con pendientes entre el 0 % y el 7 %.

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

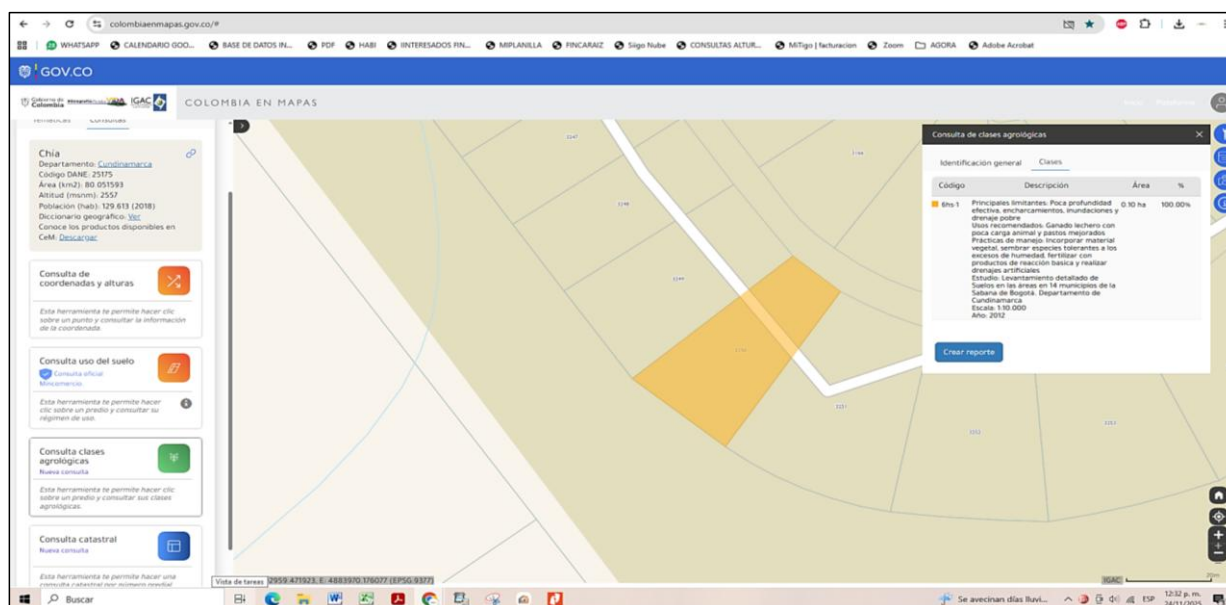
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES

PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

4.5 Condiciones agrológicas : De acuerdo a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a **Clase 6hs-1**. Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Estudio General de Suelos del departamento de Cundinamarca, Escala 1:10.000. del 2012



Fuente : Consulta Agrología - Datos abiertos Colombia en mapas año 2025

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

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

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

Suelos con relieve similar a la Clase IV, o de relieve escarpado o fuertemente quebrado. Para estos, las pendientes serán del 25 a 50%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 60%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salinos sódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamientos hasta de 90 días acumulados por año.

Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

Principales limitantes: Poca profundidad efectiva, encharcamientos, inundaciones.

Usos recomendados: Ganado lechero con poca carga animal y pastos mejorados. Prácticas de manejo: Incorporar material vegetal, sembrar especies tolerantes a los excesos de humedad, fertilizar con productos de reacción básica y realizar drenajes artificiales.

Estudio: Levantamiento detallado de Suelos en las áreas en 14 municipios de la Sabana de Bogotá. Departamento de Cundinamarca. Escala: 1:10.000 Año: 2012

4.6 Servicios públicos : El sector objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas natural, comunicaciones, y alumbrado público.

4.7 Servicio comunales : La zona donde se localiza el predio objeto de avalúo, está cercano a los servicios comunales con los cuales cuenta el caso urbano del municipio de Chía.

4.8 Vías de acceso y transporte : El predio cuenta con las siguientes vías de acceso: Autopista Norte (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida). Vía que conduce a Chía (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida). Avenida Pradilla o Diagonal 13 (pavimentada, de doble calzada, con separador central, bien mantenida). Vía variante que conduce a Cota o Carrera 1 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Calle 2 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Vía conocida con el nombre de Jardines de Chía (pavimentada, de doble vía, bien mantenida). Calle 1 A (pavimentada, de doble vía, mal mantenida). El sector cuenta con transporte público cercano.

El transporte público se presta principalmente mediante buses intermunicipales que circulan en su mayoría por la conexión Bogotá – Chía (Autopista Norte) y la variante que conduce a Cota o Carrera 1 de Chía, de manera permanente.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

- 4.9 Nivel socioeconómico : Sobre el sector, se presentan actividades mixtas, estas desarrollan explotaciones agropecuarias (cultivos bajo invernaderos) manejadas generalmente por los propietarios de las fincas y vivienda agrupada tipo campestre en conjunto cerrado, de buena calidad arquitectónica y equipamientos comunales, el nivel socio-económico 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.
- 4.11 Perspectivas de valorización : En el presente estudio valuatorio no se tiene en cuenta perspectivas de valorización. Sin embargo, dada la consolidación y desarrollo de proyectos de vivienda en el sector, la construcción de la variante vial, se presumen condiciones favorables de valorización. Es importante tener en cuenta que el sector tuvo problemas de inundación en el año 2011 donde se afectó la infraestructura del conjunto residencial donde se encuentra el inmueble en estudio.

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. Igualmente se señala la existencia de la sentencia del 17 de octubre de 2025 expedida por el juzgado primero administrativo oral de Zipaquirá.

Clase de suelo: **Rural - Suburbano**

Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes 99 de 1993 y 142 de 1994

Zona de Uso del suelo del área requerida: **ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC)**

5.1 Zona: Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.

5.1.1 Usos permitidos (Artículo 222 del Plan de ordenamiento Territorial).

Uso principal: Vivienda campestre.
 Usos compatibles: Comercio Clase I, Institucional Clases I y II.
 Usos prohibidos: Comercio Clases II y III, Industrial Clases II y III, Institucional III.

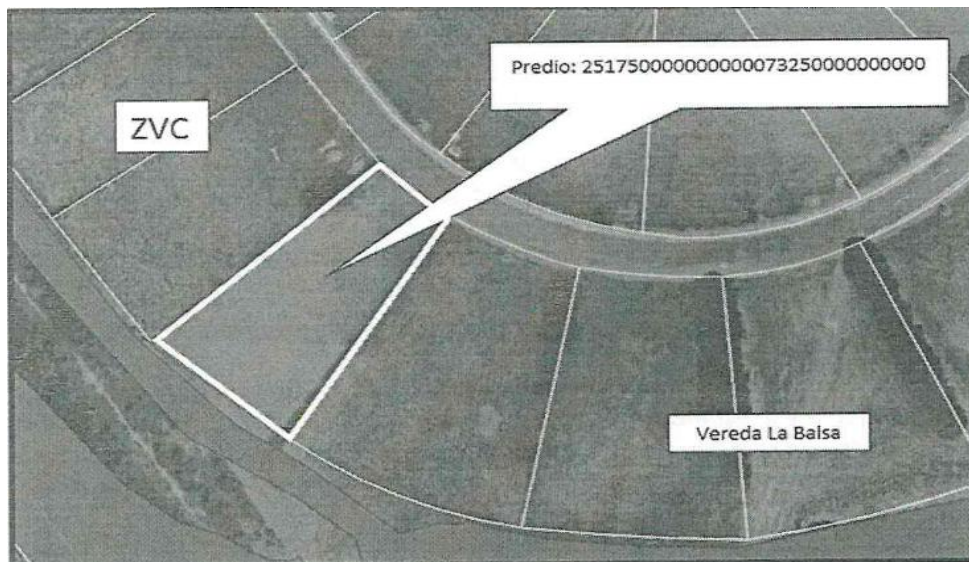
5.1.2 Edificabilidad (Artículo 222 del Plan de ordenamiento Territorial).

Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea.
 Área mínima de lote: 1.000 m².

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

Frente mínimo:	20 metros.
Tipo de construcción:	Unifamiliar, conjuntos. Cesiones: 15 m2 por habitante.
Vivienda:	16,5 m2 por habitante, 4 habitantes por vivienda.
Comercio:	15 m2 por cada 100 m2 de construcción.
Institucional:	15 m2 por cada 100 m2 de construcción.
Cesiones tipo A:	El 50 % de cesión total deberá ser en el sitio, y el 50 % se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario.
Índice de ocupación:	El 30 %.
Altura y número de pisos:	2 pisos.
Aislamiento:	Anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3-V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.
Cerramientos laterales y posteriores:	2,50 metros de alto y transparencia del 50 %, anterior y transparencia del 80 %.
Parqueos:	2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior del lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.
Cargue y descargue:	Se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.

5.1.3 Afectaciones: No se describen en el certificado de tradición y libertad.



Fuente: Orto foto - IGAC Catastro 2025

Fuente: Concepto de Norma Urbanística D.O.T.P - 3128 - 2025 del 24 de septiembre de 2025 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación del municipio de Chía.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

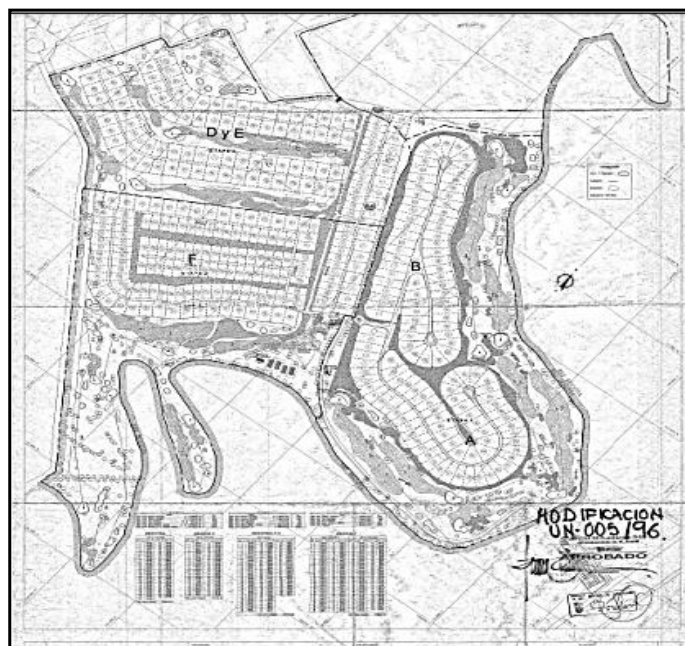
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.
- b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

5.1.4 OBSERVACIONES:

El inmueble objeto de avalúo, tiene como antecedente, la licencia de urbanismo No 851 de 30 de diciembre de 2003, por medio de la cual se desarrollo el proyecto de vivienda agrupada en tres (3) etapas en cinco (5) agrupaciones: Etapa 1 comprende Agrupación A Y B; Etapa 3 comprende Agrupación D Y E; Etapa 2 comprende la Agrupación F, es en ésta última etapa en que se encuentra el inmueble objeto de avalúo.



Fuente: Plano de loteo por Etapas.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.

UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES

PREDIO No.
ANB-3-027
2025
CPR-7826

La etapa 2 Agrupación F, tuvo como origen las siguientes áreas licenciamiento:

ETAPA 2		
AREAS		%
AREA TOTAL PRIVADA CONJUNTO	F = 179856.68 M2	39.52
AREA TOTAL LAGO CONJUNTO	F = 30975.24 M2	6.80
AREA TOTAL VIAS CONJUNTO	F = 15773.90 M2	3.47
AREA TOTAL ZONAS VERDES Y RECREA	F = 228548.40 M2	50.21
AREA TOTAL CONJUNTO F	F = 455164.22 M2	100.00

AGRUPACION F

El área objeto de avalúo, se destina como parte del área privada del Conjunto (179.856.68 m²)

Por medio de la escritura pública No 1999 del 2004 de la notaría 61 de Bogotá, se procede entre otros actos, a la resciliación de los actos de reglamento Propiedad Horizontal (PH) y división material establecidos en la escritura No 1323 de 1998 de la notaría 61 de Bogotá, y luego procede a la división material en seis (6) lotes denominados así: **Conjunto residencial Los Robles, Lote 1A, Lote 1B, Lote 1C, Lote 1D y Lote 2.**

El conjunto residencial Los Robles, en el cual esta el lote objeto de estudio, fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal (PH), la cual comprende las áreas privadas (179.886.67 m²) y vías del conjunto (15.773.91 m²), equivalentes a 195.640.58 m², dejando por fuera las áreas del lago y las zonas verdes y recreación.

CONCLUSIÓN: Desde el punto de vista urbanístico, el área objeto de avalúo hace parte del conjunto residencial denominado Los Robles, el cual está destinado para la construcción de vivienda campestre, área que hoy en día está sometida al régimen de Propiedad Horizontal (PH).

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación

Conjunto Residencial Los Robles, Lote 50 sometido al régimen de Propiedad Horizontal, se localiza dentro del Condominio San Jacinto, en la vereda denominada La Balsa, del municipio de Chía Cundinamarca. Al conjunto residencial se accede por la Autopista norte y por la variante Chía - Cota.

Entrada principal:

Saliendo de Bogotá, se toma la Autopista Norte en dirección Tunja (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida) hasta el punto denominado La Caro; luego se toma la vía de regreso a Bogotá sobre la misma Autopista Norte en 2,1 Kilómetros encontramos a mano derecha un acceso de doble vía y separador, y a partir de allí, recorreremos 160 metros hasta encontrar la portería principal del Conjunto San Jacinto. Al interior de condominio San Jacinto, encontramos el conjunto residencial Los Robles la cual se accede por una calzada.

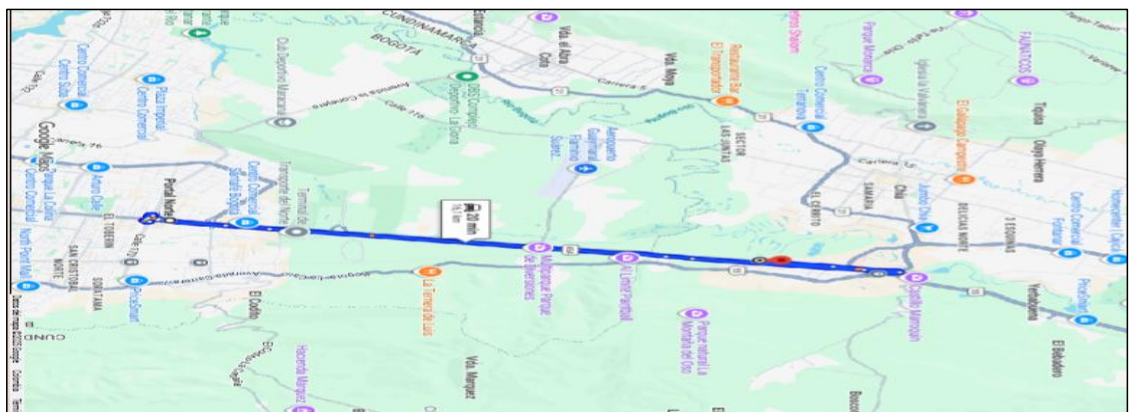
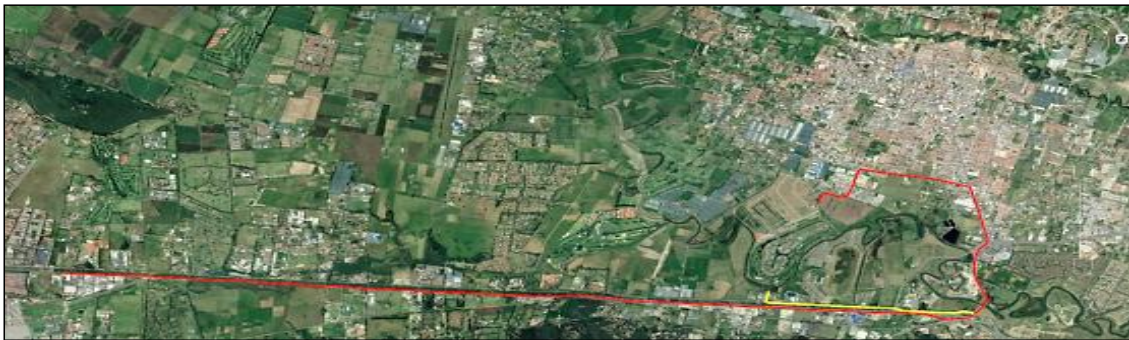


Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

Entrada secundaria:

Se toma la Autopista Norte en dirección Tunja (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida) hasta el punto denominado La Caro; luego se toma a la izquierda por la vía que conduce a Chía (pavimentada, de doble calzada, con varios carriles, bien mantenida), se sigue por esta hasta el cruce con la Avenida Pradilla o Diagonal 13 (pavimentada, de doble calzada, con separador central, bien mantenida), se sigue por esta hacia el occidente hasta llegar a la variante que conduce a Cota o Carrera 1 (pavimentada, de doble vía, bien mantenida); se sigue por esta hasta la Cl 7 y se gira a mano izquierda; de allí se recorre hasta la Carrera 5 Este y se toma a mano derecha la vía hasta encontrar la entrada o portería del condominio San Jacinto, conjunto residencial Los Robles.



De acuerdo a la directriz y acompañamiento del Concesionario ACCENORTE, no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, por tanto, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello) para visualizar el entorno del predio, así mismo se recorre el inmueble San Jacinto sobre la carrera quinta (5) Este y con las fotografías tomadas in situ colindante y las registradas en Google Earth, se establece las condiciones físicas del inmueble.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

6.2 Áreas del terreno

6.2.1 Área total del predio	:	0,100827 ha
6.2.2 Área requerida	:	0,035222 ha
6.2.3 Área remanente	:	0,065605 ha
6.2.4 Área sobrante	:	0,000000 ha
6.2.5 Área total requerida	:	0,100827 ha

Fuente: Ficha Predial ANB-3-027.

6.3 Linderos (área requerida)	:	Sur:	27,72 m., MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C y OTROS (ANB-3-025) (P3-P5).
		Oriente:	34,87 m. MISMO PROPIETARIO (AREA REUERIDA) (P1-P3)
		Occidente:	25,70 m. AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (ANB-3-028) (P5-P1).
Linderos (área remanente)	:	Norte:	14,30 m SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. (ANB-3-037A) (P8-P9).
		Sur:	34,87 m MISMO PROPIETARIO (ÁREA REQUERIDA) (P1-P3).
		Oriente:	48,18 m MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-026) (P9-P3).
		Occidente:	22,40 m. AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (ANB-3-028) (P1-P8).

Fuente: Ficha Predial ANB-3-027.

6.4 Vías de acceso al predio	:	El principal acceso desde Bogotá es por la Autopista Norte. La variante que conduce de chía a Cota (Carrera 1), se toma la vía de acceso a la vereda la Balsa Cl 7 hasta encontrar la Carrera 5 Este y ésta hasta encontrar la portería del Conjunto residencial.
6.5 Servicios públicos	:	El área objeto de avalúo que hace parte del Conjunto residencial Los Robles , no tiene servicios públicos instalados en la medida que no ha surtido el proceso de construcción.
6.6 Frente sobre vías	:	Vía interna de conjunto residencial Los robles, la cual es visible desde el registro fotográfico aéreo y desde la Carrera 5 Este.
6.7 Clima	:	Frío, temperatura promedio 14° C.
6.8 Recursos hídricos sobre la zona requerida	:	No se observa.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

- 6.9 Sistema de riego : No se observa.
- 6.10 Actividad económica del predio : Lote urbanizado sin construir.
- 6.11 Topografía de la zona requerida : Entre plana y ligeramente ondulada (pendientes entre 0 % y el 7 %)

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 Áreas construidas : De acuerdo a la directriz y acompañamiento del Concesionario ACCENORTE, no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello), para visualizar el entorno del predio. Así mismo se recorre el lindero occidental del conjunto residencial los Robles desde (Carrera 5 Este) donde se toma registro fotográfico del predio y con cartografía de la zona, se concreta que no se observa construcciones de carácter permanente como vivienda y/o bodegas, sobre el área requerida.

7.2 Construcciones anexas : De acuerdo con la ficha predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE, se describe las siguientes mejoras constructivas. Se resalta que no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello), para visualizar el entorno del predio. Así mismo se recorre el lindero occidental del conjunto residencial los Robles desde (Carrera 5 Este) donde se toma registro fotográfico del predio y con las fotografías aéreas suministradas por el Concesionario y con cartografía de la zona, se concreta que se observa los anexos constructivos referenciados en la ficha predial y que están sobre el área requerida.

M1- Cerca en malla eslabonada : 75,83 m De acuerdo a ficha predial ANB-3-027 del 15 de mayo de 2025

Descripción : Cerca en malla eslabonada tipo ciclon, de 2.50 m de alto instalada sobre postes metalicos tubulares separados cada 2,00 metros, en la parte superior tiene 3 hilos de cerca electrica. Informacion de acuerdo a ficha predial ANB-3-027 del 15 de mayo de 2025

M2 - Cerca viva : 96,27 m

Descripción : Cerca viva de 1.60 m de altura promedio en especie tipo eugenia. Informacion de acuerdo a ficha predial ANB-3-027 del 15 de mayo de 2025

8. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para adoptar el valor de terreno, dado las características, físicas, urbanísticas y jurídicas, se empleó el método **Comparativo o de Mercado** para el área requerida.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

8.1 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

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

9. INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS ECONÓMICO

9.1 SUELO RURAL - ÁREA PRIVADA CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES

Para efectos de estimar el precio del área vendible del lote, se analizó los antecedentes valuatorios que se han realizado sobre el mismo conjunto residencial, en los polígonos prediales afectados con el trazado vial. En segundo lugar se realizó un estudio de mercado de inmuebles que se ubican en el club San Jacinto conjunto residencial, que actualmente están en cabeza de particulares, que no están contruados y que los están vendiendo a través de inmobiliaria. En tercer lugar se establece conclusiones y por los cuales se define el valor comercial actual del inmueble.

ANTECEDENTES VALUATORIOS

Avalúos comerciales efectuados por la Cámara de Propiedad Raíz.

Avalúos realizados dentro del proceso de gestión predial que adelanta la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI y MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C el 12 de Enero del año 2023. El valor comercial de terreno definidos para el lote objeto de estudio fue de **\$374.800 por metro cuadrado** y el cual se allega una vez se analiza los valores comerciales de ofertas de venta de inmueble en el condominio San Jacinto.

Nota: El registro fotográfico del avalúo ANB-3-027 se adjunta al presente informe, igualmente con fotografías aéreas del año 2025 google Earth se evidencia que no tiene construcciones.

Nota: En el estudio de mercado se evidencian y describen lotes sin construcciones, en pastos naturales.

Compraventas efectivas

Compraventa efectiva del lote 22 Conjunto residencial Los Robles por un valor de \$459.500.000 sobre un área de terreno de 1.247,33 m², lo que equivale a **\$368.386** por metro cuadrado para el 30 de marzo de 2022.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO <small>la garantía de la fe pública</small>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA Certificado generado con el Pin No: 230112134970302104 Nro Matrícula: 50N-20441628 Pagina 1 TURNO: 2023-9265 Impreso el 12 de Enero de 2023 a las 12:41:05 PM "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION" No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: LA Balsa FECHA APERTURA: 25-11-2004 RADICACIÓN: 2004-85912 CON: ESCRITURA DE: 09-11-2004 CODIGO CATASTRAL: 25175000000000007322200000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO =====
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 1999 de fecha 13-09-2004 en NOTARIA 61 de BOGOTA D.C. LOTE 22 con area de 1.247.33M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). Y EL COEFICIENTE ACTUAL ES 0.6935%....	

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-04-2022 Radicación: 2022-24754	
Doc: ESCRITURA 616 del 30-03-2022 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D. C.	VALOR ACTO: \$459,500,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: BANCO DE LA REPUBLICA	NIT# 8600052167
A: GIRALDO DE TRUJILLO MARTHA SOFIA	CC# 41622010 X

ESTUDIO DE MERCADO

Para efectos de estimar el valor comercial actual del **área vendible por lote**, se realizó un estudio de mercado de inmuebles que se ubican en el mismo conjunto residencial Club San Jacinto, que actualmente están en cabeza de particulares, INMUEBLES tanto construidos como no construidos. Se obtiene un total de **13 ofertas**, adicional a ello, se incorpora en el estudio de mercado el antecedente de la compra real anteriormente citada pero actualizado su valor a 2025 usando los IPC de 2023 y 2024 respectivamente, a las ofertas se indaga; localización, área de venta, servicios públicos disponibles, zonas comunes del conjunto, y el porcentaje de negociación o descuento frente una eventual compra. Se debe acotar que gran cantidad de las ofertas de terrenos publicadas en portales inmobiliarios llevan mas de 3 años lo cual denota que estos valores están fuera de mercado, igualmente se contacta con la empresa el Conserje Home, quienes también comercializan terrenos y tienen un gran número de lotes disponibles, por lo cual se opta por tomar dos ofertas con vivienda construida y así restar su valor de construcción ya depreciado y obtener el valor del terreno, con lo cual se logra una muestra estadística homogénea con ofertas de terrenos y ofertas con construcción las cuales también están acordes con los valores actuales de la venta real a precios 2025.

Las ofertas fueron depuradas y analizadas con el fin de poder encontrar un valor promedio entre las ofertas que existían valores que se distanciaban de la distribución normal procesando efectivamente 4 ofertas las cuales fueron usadas para hallar el valor del inmueble. Ver anexo Estudio de mercado.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

Análisis de los datos obtenidos (Valores en Ha):

VALOR TERRENO SUELO RURAL - ÁREA PRIVADA CONJUNTO

Promedio aritmético	\$4.474.420.000
Desviación estándar	\$334.430.000
Coefficiente de variación	7,47%
Límite superior	\$4.808.850.000
Límite inferior	\$4.139.990.000

Obteniendo así, para lotes urbanizados no construidos para vivienda campestre del conjunto San Jacinto con urbanismo completo, los valores comerciales oscilan entre \$413,999 y \$480,885 por m² o lo que es lo mismo \$4.139.990.000 y \$4.808.850.000 por Hectárea, el promedio aritmético de venta es de \$447,442 por m² o lo que es lo mismo \$4.474.420.000 por Hectárea, con una desviación estándar de \$334.430.000, un coeficiente de variación del 7,47%. Como valor comercial de venta se adopta el valor redondeado de **\$447,400 por m²** o lo que es lo mismo, **\$4.474.000.000** por Hectárea, lote urbanizado, el cual corresponde al promedio aritmético del análisis estadístico.

Al resultado anterior, procede el descuento del urbanismo faltante, teniendo en cuenta que la ofertas hacen parte de etapas del Club San Jacinto que ya se encuentra en pleno funcionamiento y/o tienen un mayor urbanismo al predio materia de avalúo. Se toma como valor comercial de descuento \$550.000.000 por Hectárea o lo que es lo mismo \$55.000 por/m², valor en que se estiman las obras de urbanismo que le faltarían al predio materia de avalúo, y por tanto el valor comercial final adoptado del lote asciende a \$392,400 por m² o lo que es lo mismo a \$3.924.000.000 por Hectárea.

Valor adoptado (Ha)	\$3.924.000.000
Valor adoptado (M²)	\$392.400

De acuerdo a los resultados de la investigación de mercado de ofertas actuales en el condominio residencial San Jacinto, Conjunto residencial Los Robles, estas son consistentes con la información del estudio e investigación de mercado descrita en el aparte de los antecedentes.

10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

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 (FittoCorvin) según su edad y estado de conservación. Ver anexo de presupuestos.

11. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES

El presente informe valoratorio no se detrmnan segun ficha e inventario predial ANB-3-027 del 15 de mayo de 2025.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo las características del inmueble y al área específica requerida para el proyecto vial, a continuación se describe las consideraciones y factores que inciden en la definición del valor comercial de terreno:

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

1. La localización de la vereda La Balsa, al suroriente del casco urbano del municipio de Chía, y la cual esta delimitada por la variante de Chía - Cota y el río Bogotá.
2. Las condiciones de acceso al sector, Autopista Norte y la variante Chía - Cota, 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 avalúo dentro del conjunto residencia Los Robles, su ubicación, la forma y destinación actual del inmueble.
4. La topografía del terreno plano, la disponibilidad de servicios públicos con que cuenta el conjunto residencial Los Robles.
5. La norma urbanística vigente del predio, según el acuerdo No 17 de 2000, el cual reglamenta y clasifica el uso del suelo; el área requerida como suelo rural con uso de vivienda campestre y en la que se desarrolló el conjunto residencial Los Robles, por medio de la licencia de urbanismo No 851 de 30 de diciembre de 2003, expedida por la oficina de planeación, y que luego fue modificada por reloteo, los cuales se describen en el numeral 5 del presente informe.
6. La información del área de terreno requerida, se toma de la respectiva ficha técnica predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprueba la interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA.
7. El presente informe valoratorio no tiene el alcance de valorar árboles o arbustos aislados que se encuentran sobre la zona requerida, toda vez, que la ficha predial, elaborada por el Concesionario ACCENORTE y aprobada por la Interventoría CONSORCIO ETSA - SIGA., establece: *"No fue posible realizar el inventario de construcciones, construcciones anexas y especies, dado que el propietario del inmueble no permitió el ingreso al predio"*
8. El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural existente.
9. De acuerdo a la directriz y acompañamiento del Concesionario ACCENORTE, no se tiene permiso de ingreso al inmueble por parte de los propietarios, se toma la alternativa de ingresar el inmueble colindante (predio Monguibello), para visualizar el entorno del predio. Así mismo se recorre el lindero occidental del conjunto residencial los Robles (Carrera 5 Este) desde donde se toma registro fotográfico panorámico del predio y con las fotografías aéreas suministradas por el Concesionario, antecedentes valuatorios y con cartografía de la zona, se concreta las condiciones físicas del inmueble.
10. De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el cual fue compilado en el Decreto 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, 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.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

13. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0,100827	\$ 3.924.000.000,00	395.645.148,00
M1- Cerca en malla eslabonada	m	75,83	\$ 155.000,00	11.753.650,00
M2 - Cerca viva	m	96,27	\$ 72.000,00	6.931.440,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 414.330.238,00

SON: CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE.

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

Como evidencia de la visita, se adjuntan: 5 fotografías.

Estudio de mercado, presupuesto.

Concepto de norma urbanística

Informe clases agrologicas

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente se declara que:

Que en el mejor de nuestro 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 suministrada para el predio objeto de avalúo debidamente firmada por el profesional competente, el presente evaluador libra responsabilidad por cualquier inclusión/ exclusión/ omisión de construcciones/mejoras así como de las cantidades unitarias objeto de avalúo.

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 profesionales que se reciban por la elaboración del informe.

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.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES
PREDIO No. ANB-3-027 2025 CPR-7826

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

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

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



GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL



ALBERTO PINZÓN ROMERO
DIRECTOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS
RAA AVAL-79912123








ING. LUIS ALBERTO ALFONSO
RAA AVAL-80864259

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PARCELACIÓN CONDOMINIO SAN JACINTO - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES
INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

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.

ANTECEDENTE DE OFERTAS DE LOTES EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JACINTO CHIA 2025

No. orden	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	Área Const.	Destino	EDIFICACIONES		Área m2	Valor m2	Descripción	Registro Fotográfico	Link
												Valor	Valor Total					
6	Club San Jacinto	Lote	COMPRO YVENDO MICASA, COM	57 3178047581	SANTIAGO BOSSIO	\$750.000.000	1,87%	\$736.000.000	20/11/2025	0	Vivienda Campestre	\$0,00	\$0	1.734,00	\$424.452	Lote en venta Chía: Lote de 1734 m2 en el exclusivo condominio club san Jacinto, conjunto Media Luna con grandes zonas verdes y un club house moderno en construcción, cuenta con cancha de golf de 9 hoyos, canchas de tenis, senderos, entrada por la auto norte y por la variante chía cota		https://www.pasapalabra.com/venta/terreno-club-san-jacinto-chia-1734m2-424452
12	Club San Jacinto	Lote	CTL		SE VENDE PREDIO EN 2023 POR \$459.500.000 Y SE ACTUALIZA VALOR A 2025 CON INDEXACION (VER PROCESO DE CALCULO EN EL ANEXO)	\$601.824.058	0,00%	\$601.824.058	12/12/2025	1	Vivienda Campestre	\$0,00	\$0	1.247,33	\$482.490			
13	Club San Jacinto	CASA	VICUS TIENDA INMOBILIARIA	3124321309	MARIA BELTRAN	\$1.500.000.000	10,00%	\$1.350.000.000	11/12/2025	220	Vivienda Campestre	\$3.578.000,00	\$787.160.000	1.200,00	\$469.033	Hermosa casa de tres niveles rodeada de jardín y naturaleza. Sus ventanales amplios permiten una excelente iluminación y un ambiente claro y muy acogedor. La sala el comedor, la cocina, la zona de lavandería y el baño social ocupan el primer nivel. Tiene dos alcobas en el segundo nivel, un estudio abierto y en el tercer nivel se encuentra el holl de alcobas con tres habitaciones y un baño en la alcoba principal. Es una casa de pisos rústicos, paredes con ladrillo a la vista, techos altos en madera y todas las habitaciones con excelente vista al jardín. Se recibe una permuta por un apartamento de máximo 500 millones en Chía		https://www.fincas.com/venta/casa-club-san-jacinto-chia-1350000000-469033
14	Club San Jacinto	CASA	DIRECTO	3219516418	DANIEL 3219516418	\$1.080.000.000	10,00%	\$972.000.000	12/12/2025	185	Vivienda Campestre	\$3.874.000,00	\$716.690.000	617,00	\$413.793	VENDO DIRECTAMENTE MI CASA EN HERMOSO CONDOMINIO CON LAGO, PARQUE PARA NIÑOS, CANCHA DE TENIS, SALON COMUNAL. LA CASA TIENE UN LOTE DE 617M2 Y DE CONSTRUÍDO 185MT2. EN UN LADO NO TIENE VECINO YA QUE ES ESQUINERA LA UBICACION DE LA CASA. TIENE SEGURIDAD 24 HORAS Y LA ADMINISTRACIÓN ES DE 635.000 PESOS		https://www.fincas.com/venta/casa-club-san-jacinto-chia-972000000-413793

DESCRIPCIÓN	M2	HA
MEDIA ARITMÉTICA	\$447.442	\$4.474.420.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$33.443	\$334.430.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,47%	7,47%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,05	0,05
MÁXIMO	\$480.885	\$4.808.850.000
MÍNIMO	\$413.999	\$4.139.990.000
VALOR COMERCIAL ADOPTADO CON URBANISMO COMPLETO	\$447.400	\$4.474.000.000
VALOR COMERCIAL ADOPTADO CON DESCUENTO DE URBANISMO FALTANTE	\$392.400	\$3.924.000.000

NOTA 1: De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario adelantado en el Conjunto residencial Los Robles que se encuentra dentro del Club San Jacinto, ubicado en la vereda La Balsa del municipio de Chía, razón por la cual estas ofertas son consideradas como aquellas más comparables con el predio objeto de análisis. Se obtiene del análisis estadístico un límite inferior de \$413,999 por metro cuadrado, un límite superior de \$480,885 una desviación estándar de \$33,443 y un coeficiente de variación de 7,47%. Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta el promedio del análisis estadístico redondeado, lo que corresponde a \$447,400 por metro cuadrado toda vez que se tiene en cuenta su densidad, edad de construcción y consolidación del proyecto.

NOTA 2: Al valor comercial obtenido, procede el descuento del urbanismo faltante, teniendo en cuenta que las ofertas hacen parte de etapas del Club San Jacinto que ya se encuentran en pleno funcionamiento y/o tienen un mayor urbanismo al predio materia de avalúo. Se adopta como valor comercial de descuento de \$550.000.000 por Hectárea o lo que es lo mismo \$55.000 por/m², valor en que se estiman las obras de urbanismo que le faltarían al predio materia de avalúo, y por tanto el valor comercial final del lote asciende a \$392,400 por m² o lo que es lo mismo a \$3.924.000.000 por Hectárea.



LUIS ALBERTO ALFONSO
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA AVAL 80864259

CALCULO DE INDEXACION OFERTA 12

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																								
Índices - Serie de empalme																								
2003 - 2025																								
Base Diciembre de 2018 = 100,00																								
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	81,00	80,19	84,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27	138,98	146,24		
50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,54	130,40	140,49	147,90		
51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	131,77	141,48	148,68		
52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	132,60	142,32	149,66		
52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	133,38	142,92	150,14		
52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	133,78	143,38	150,30		
52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	134,45	143,67	150,71		
52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	135,39	143,67	150,99		
52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	136,11	144,02	151,48		
52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	136,45	143,83	151,76		
52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	137,09	144,22	151,87		
53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	137,72	144,88	152,27		

Para indexar el valor de \$459.500.000 desde marzo de 2022 hasta diciembre de

2025, se aplica la siguiente fórmula con los datos oficiales del DANE:

Valor Indexado = Valor Inicial × (IPC inicial / IPC final)

Datos de IPC oficiales

IPC marzo de 2022: 116,26

IPC diciembre de 2025: 152,27

Cálculo:

Valor Indexado = \$459.500.000 × (152,27/116,26)

Valor Indexado = \$459.500.000 X (1,309736797)

Valor Indexado = \$ 601.824.058

Anexos de ofertas 13 y 14 (capturas de pantalla)

Fincaraiz Proyectos de vivienda Venta Arriendo Inmobiliaria Constructoras Noticias Vivienda VPS

Publica tu propiedad

Ubicación Principal: Chía, Cundinamarca

Ubicaciones asociadas: San Jacinto, Samaria, Hacienda samaria,...

Casa en Venta en Chía

\$ 1.500.000.000

5 Habs. 3 Baños 220 m²

Ubicación: San Jacinto, Cundinamarca

VICUS Vicio Tienda Inmobiliaria

Completa tus datos para habilitar el medio de contacto:

tu oficina

+57 3002118390

gusmanm@vicio.com

Hola, vi esta propiedad en Fincaraiz y me interesa recibir más información. ¡Muchas!

Contactar

Llamar WhatsApp

Previsión de la calidad...

ESP 12:04 p.m. 18/12/2023

Anexos de ofertas 13 y 14 (capturas de pantalla)

Fincaraiz Proyectos de vivienda Venta Arriendo Inmobiliaria Constructoras Noticias Vivienda VPS

Publica tu propiedad

Ubicación Principal: Rincon de samaria, Chía, Cundinamarca

Ubicaciones asociadas: Hacienda samaria, Samaria, San Jacinto,...

Casa en Venta en Rincon de samaria, Chía

\$ 1.080.000.000

3 Habs. 5 Baños 185 m²

Ubicación: Hacienda samaria, Cundinamarca

Daniel

Completa tus datos para habilitar el medio de contacto:

tu oficina

+57 3002118390

gusmanm@vicio.com

Hola, vi esta propiedad en Fincaraiz y me interesa recibir más información. ¡Muchas!

Contactar

Llamar WhatsApp

18°C Parc. soleado

ESP 11:08 a.m. 18/12/2023

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA							
COSTOS DE URBANISMO							
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FUENTE	%	OBSERVACIONES
PRELIMINARES					Construdata 204 Pág. Núm.	19,9151732%	
Topografía	m2	30.000,00	350,00	\$10.500.000,00			Cotización
Localización y replanteo con equipo	m2	30.000,00	3.842,00	\$115.260.000,00	200		
Cerramiento en malla verde H=2,10 m	m	1.385,64	23.796,00	\$32.972.689,44	200		
Cerramiento en alambre de púas H=2,50m - 5 hilos	m	831,38	26.196,00	\$21.778.830,48	200		
Descapote a máquina	m2	15.773,00	10.110,00	\$159.465.030,00	133		
Excavación	m3	4.731,90	33.781,00	\$159.848.313,90	207		
Estudios, diseños e intervectoria	Global	1,00	0,10	\$419.784.880,81			10% de los costos de la obra.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS							
ACUEDUCTO						1,1024703%	
Red matriz tubería PVC unión mecánica 4" RDE 26	m	692,00	32.990,00	\$22.829.080,00	201		
Acometida abastecimiento de agua potable	m	580,00	48.412,00	\$28.078.960,00			http://www.colombia.gendadordeprecios.info/obra-nueva/Instalaciones/Fontanería/Acometidas/IFA006_Acometida de abastecimiento de agua 0 0 1_0 0 0 5 0 0 0.html
ALCANTARILLADO						6,3121275%	
Pozo de Inspección D=1,50 MH>3,50	Un	6,00	4.601.009	\$27.606.054,00	203		
Tubería PVC alcantarillado 12" red matriz	m	346,00	135.484	\$46.877.464,00	204		
Tubería 6" acometida domiciliaria	m	648,00	73.307	\$47.502.936,00	194		
Tubería 8" sumideros	m	400,00	129.787	\$51.914.800,00	194		
Relleno con material de excavación	m3	885,76	98.481	\$87.230.530,56	202		
Relleno tipo 4 subbase granular SBG-200	m3	62,28	96.613	\$6.017.057,64	202		
Excavación manual, profundidad 1 a 2m	m3	885,76	27.459	\$24.322.083,84	133		
PLUVIAL						5,4505033%	
Pozo de Inspección D=1,50 MH>3,50	Un	6,00	4.601.009	\$27.606.054,00	203		
Sumidero prefabricado SL-100	Un	16,00	1.669.486	\$26.711.776,00	203		
Tubería PVC alcantarillado 12" (315 mm) red matriz	m	346,00	135.484	\$46.877.464,00	204		
Relleno con material de excavación	m3	1.133,77	98.481	\$111.654.803,37	202		
Relleno tipo 4 subbase granular SBG-200	m3	79,72	96.613	\$7.701.988,36	202		
Excavación manual, profundidad 1 a 2m	m3	1.133,77	27.459	\$31.132.190,43	133		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS						4,3722674%	
Postes de concreto h=12 m. (inc. atraque y cámara)	Un	14,00	1.350.314	\$18.904.396,00	180		
Postes de concreto h=10 m. (inc. atraque y cámara)	Un	10,00	958.778	\$9.587.780,00	179		
Cable de cobre desnudo AWG N01" pvc	m	692,00	70.380	\$48.702.960,00	176		
Estructuras	Un	25,00	1.282.934,40	\$32.073.360,00	Anexo		
Puesta a tierra	Un	20,00	1.611.202	\$32.224.040,00	180		
Luminaria cerrada horizontal luz sodio 250 W	Un	20,00	124.309	\$2.486.180,00	180		
Transformador 112,5 KVA-estructura	Un	1,00	11.629.887	\$11.629.887,00	183		
Alambre 2/0	Un	1.038,00	43.800	\$45.464.400,00	Anexo		https://interelectricas.com.co/alambr-y-cables/1997-cable-de-cobre-aislado-no-2-0-awg-metro-thhn-color-negro.html
Mano de Obra instalaciones (Cable 1/0 y Luminaria)	d	3,00	274.096	\$822.288,00	42		
INSTALACIONES TELEFÓNICAS						7,5307104%	
Postes de concreto	Un	20,00	531.954	\$10.639.080,00	183		
Cable telefónico aéreo, incluye equipo de tendido y MO.	Un	1.038,00	100.260	\$104.069.880,00	183		
Cámara telefónica	Un	8,00	4.648.789	\$37.190.312,00	184		
Caja de Inspección	Un	20,00	1.087.788	\$21.755.760,00	177		
Canalización ducto	Un	519,00	312.082	\$161.970.558,00	184		
Interconexión strip	Un	1,00	150.320	\$150.320,00	184		
Strip telefónico	Un	1,00	352.922	\$352.922,00	183		
Acometida suspendida 3"	Un	138,00	80.171	\$11.063.598,00	184		
Mano de Obra instalaciones (Postes)	d	2,00	274.096	\$548.192,00	42		
INSTALACIONES DE GAS NATURAL						0,8944814%	
Red domiciliaria-espina de pescado	Un	14,00	2.187.816	\$30.629.424,00			http://www.colombia.gendadordeprecios.info/obra-nueva/Instalaciones/Gas/Acometidas/Acometida de gas.html

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA							
COSTOS DE URBANISMO							
Tendido Red Principal	m	450,00	23.721	\$10.674.450,00			http://www.colombia.gendeprecios.info/obra_nueva/instalaciones/Gas/Conducciones/Tuberia_para_instalacion_comun_de_gas.html
VÍAS							
URB PRIMARIO						0,4308315%	
Afirmado malla vial local (base y subbase)	m2	163,00	94.012,20	\$15.323.988,60	208		base granular espesor 40 cm + subbase granular espesor 60 cm para 1 m2 (formula = (\$92.178*0,4+\$95.235*0,6)
Excavación a máquina	m3	135,29	33.781	\$4.570.231,49	207		
URB TOT							
Vía Calzada V3 en asfalto	m	163,00	6.507.097	\$1.060.656.811,00	47	22,9697045%	
Vía Calzada V4 en asfalto	m	163,00	4.298.776	\$700.700.488,00	47	15,1744494%	
Vía Calzada V8 en asfalto	m	350,00	1.719.581	\$601.853.350,00	47	13,0338046%	
Vía Calzada V3 concreto	m		6.620.319	\$0,00	47	0,00000000%	
Vía Calzada V4 concreto	m		4.469.767	\$0,00	47	0,00000000%	
Vía Calzada V5 concreto	m		3.021.923	\$0,00	47	0,00000000%	
Vía Calzada V8 concreto	m		1.793.874	\$0,00	47	0,00000000%	
Andenes 1,50	m2	1.014,00	97.743	\$99.111.402,00	204	2,1463678%	
Sardinel o bordillo fundido in situ	m	676,00	45.569	\$30.804.644,00	204	0,6671089%	
						100,00000000%	
COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$4.617.633.688,92			
AIU (12 %)	12%			\$554.116.042,67			
COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$5.171.749.731,59			
COSTO DE URBANISMO (\$/m²) ÁREA LOTE				\$172.391,66			

DESCRIPCIÓN	%	ÍTEM	VR-UNIT (\$/m2) diciembre 2022	ÍTEM LIQUIDACIÓN	VR-UNIT (\$/m2)
Preliminares	19,9151732%		34.332,10	0,00	-
Instalaciones Hidrosanitarias					-
Acueducto	1,1024703%		1.900,57	1,00	1.900,57
Alcantarillado	6,3121275%		10.881,58	1,00	10.881,58
Pluvial	5,4505033%		9.396,21	1,00	9.396,21
Instalaciones eléctricas	4,3722674%		7.537,42	1,00	7.537,42
Instalaciones telefónicas	7,5307104%		12.982,32	1,00	12.982,32
Instalaciones de gas natural	0,8944814%		1.542,01	1,00	1.542,01
VÍAS					
Urb. primario-afirmado y excavación a máquina	0,4308315%		742,72	0,00	0,00
Vía V3 en asfalto	22,9697045%		39.597,85	0,00	0,00
Vía V4 en asfalto	15,1744494%		26.159,49	0,00	0,00
Vía V8 en asfalto	13,0338046%		22.469,19	0,00	0,00
Andenes	2,1463678%		3.700,16	1,00	3.700,16
Sardineles	0,6671089%		1.150,04	0,00	0,00
VR-UNIT (\$/m2)	100,00000000%	172.391,66	172.391,66	\$0,28	47.940,27
URBANISMO FALTANTE (m2)					\$ 48.000
actualizacion valor 2025	IPC 2023	9,28%	IPC 2024	5,2%	\$ 55.182
VALOR URBANISMO REDONDEADO					\$ 55.000
URBANISMO FALTANTE ADOPTADO (Ha)					\$ 550.000.000

\$ 52.454

LUIS ALBERTO ALFONSO
PROFESIONAL AVALUADOR
RAA AVAL-80864259

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

COSTOS DE URBANISMO

ANEXOS COSTO URBANISMO

ESTRUCTURA ELÉCTRICA

ÍTEM	UNIDADES	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	C. 204
ACOM.	m	2	70.380,00	\$140.760,00	176
BOMBILLO LED ALTA POTENCIA	un	1	26.125,00	\$26.125,00	96
CABLE CU 12 AWG	m	4	2.055,00	\$8.220,00	176
CAJA TRIF.	un	1	487.602,00	\$487.602,00	175
CINTA ACERO INOXIDABLE 5/8	un	3	106.530,00	\$319.590,00	175
CONECTOR TORNILLO	un	4	8.129,00	\$32.516,00	175
HEBILLA CINTA ACERO 5/8	un	3	571,00	\$1.713,00	175
LUMINARIA SODIO 70w	un	1	162.250,00	\$162.250,00	96
PERCHA PORTA AISLADOR	un	2	7.988,00	\$15.976,00	175
TENSOR ACOM.S	un	4	2.750,00	\$11.000,00	175
TORNILLO SOPORTE LUMINARIA	un	2	4.043,00	\$8.086,00	112
CUADRILLA INSTAL. ESPECIALIZADAS	hc	1,5	66.530,00	\$99.795,00	175
HERRAMIENTA MENOR	%	10		\$131.363,30	
TOTAL COSTO				\$1.444.996,30	

interelectricas.com.co/alambres-y-cables/1997-cable-de-cobre-aislado-no-2-0-awg-metro-thhn-color-negro.html

Cable de Cobre Aislado No 2-0 AWG THHN Color Negro Metro

✍ Escribe una reseña

\$ 43.800

IVA incluido (precio sujeto a existencias - no incluye transporte este se calculará al finalizar la compra)

Proveedores: Nexans, Facelec, CENTELSA

Código Interno: 230001001202 230004000320

Saldo Disponible: 1251 Metros

Conozca longitudes disponibles para esta cantidad

Peso: 0.69 kg

Dimensiones: Anchura 0.01 Mts. - Altura 0.01 Mts. - Profundidad 0.00 Mts.

Cantidad: 1

COMPRAR

Software de Ingeniería, S.A.

Exportación: FIBERBDC

Estados de obra: 1. 100% 2. 100% 3. 100% 4. 100%

Descripción de obra: 1. 100% 2. 100% 3. 100% 4. 100%

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor	Valor
1	m	1. 100%	10000	1000000	1000000
2	m	2. 100%	10000	1000000	1000000
3	m	3. 100%	10000	1000000	1000000
4	m	4. 100%	10000	1000000	1000000

Para de condiciones: 1. 100% 2. 100% 3. 100% 4. 100%

Para de condiciones: 1. 100% 2. 100% 3. 100% 4. 100%

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

COSTOS DE URBANISMO

© CYPE Ingenieros, S.A. Software para Arquitectura, Ingeniería y Construcción

MEJORADO POR Google

¿Qué son estos precios?

Tipo de colocación: ☒ Tubería enterrada ☐ Tubería colocada superficialmente

Material: ☒ Acero ☐ Acero inoxidable ☐ Cobre

Diámetro: ☒ 1/2" ☐ 3/4" ☐ 1" ☐ 1 1/4" ☐ 1 1/2" ☐ 2" ☐ 2 1/2" ☐ 3"

Incremento del precio del tubo, en concepto de accesorios y piezas especiales: %

☒ Sin vaina ☐ Con vaina metálica ☐ Con vaina plástica

[Ampliar](#) [Ocultar](#) [los capítulos](#) [Enviar sugerencia](#) [Exportación](#) [FIE](#) [BDC](#) [N](#) [G](#)

FASES en **Acortamiento de abastecimiento de agua potable** **\$ 48.472,76**

Instalación enterrada para abastecimiento de agua potable de tubería de polietileno (PE) 100, de 50 mm de diámetro exterior (PE100) 5.4 mm de espesor, colocada sobre fondo de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja permanentemente estabilizada, debidamente compactada y revestida con placas de plástico, refuerzo lateral compactado hacia los laterales y protegido inferior con la misma arena hasta 10 cm por encima de la parte superior de la tubería. Incluye accesorios y piezas especiales. Se incluye mano de obra para la instalación de tubería, en el momento de la ejecución y posterior mantenimiento.

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
inst100	m	Acortamiento de tubería de polietileno (PE) 100, de 50 mm de diámetro exterior (PE100) 5.4 mm de espesor, colocada sobre fondo de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja permanentemente estabilizada, debidamente compactada y revestida con placas de plástico, refuerzo lateral compactado hacia los laterales y protegido inferior con la misma arena hasta 10 cm por encima de la parte superior de la tubería. Incluye accesorios y piezas especiales.	5.130	20.445.12	104,888.46
inst100	m	Acortamiento de tubería de polietileno (PE) 100, de 50 mm de diámetro exterior (PE100) 5.4 mm de espesor, colocada sobre fondo de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja permanentemente estabilizada, debidamente compactada y revestida con placas de plástico, refuerzo lateral compactado hacia los laterales y protegido inferior con la misma arena hasta 10 cm por encima de la parte superior de la tubería. Incluye accesorios y piezas especiales.	0.008	21.035.32	168.28
Subtotal mano de obra			5.138	8.733.18	44,861.54
inst100	m	Acortamiento de tubería de polietileno (PE) 100, de 50 mm de diámetro exterior (PE100) 5.4 mm de espesor, colocada sobre fondo de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja permanentemente estabilizada, debidamente compactada y revestida con placas de plástico, refuerzo lateral compactado hacia los laterales y protegido inferior con la misma arena hasta 10 cm por encima de la parte superior de la tubería. Incluye accesorios y piezas especiales.	0.008	13,044.46	104.36
inst100	m	Acortamiento de tubería de polietileno (PE) 100, de 50 mm de diámetro exterior (PE100) 5.4 mm de espesor, colocada sobre fondo de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja permanentemente estabilizada, debidamente compactada y revestida con placas de plástico, refuerzo lateral compactado hacia los laterales y protegido inferior con la misma arena hasta 10 cm por encima de la parte superior de la tubería. Incluye accesorios y piezas especiales.	0.008	9,522.80	76.18
inst100	m	Acortamiento de tubería de polietileno (PE) 100, de 50 mm de diámetro exterior (PE100) 5.4 mm de espesor, colocada sobre fondo de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja permanentemente estabilizada, debidamente compactada y revestida con placas de plástico, refuerzo lateral compactado hacia los laterales y protegido inferior con la misma arena hasta 10 cm por encima de la parte superior de la tubería. Incluye accesorios y piezas especiales.	0.008	14,221.81	113.77
inst100	m	Acortamiento de tubería de polietileno (PE) 100, de 50 mm de diámetro exterior (PE100) 5.4 mm de espesor, colocada sobre fondo de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja permanentemente estabilizada, debidamente compactada y revestida con placas de plástico, refuerzo lateral compactado hacia los laterales y protegido inferior con la misma arena hasta 10 cm por encima de la parte superior de la tubería. Incluye accesorios y piezas especiales.	0.008	15,811.85	126.49
Subtotal mano de obra			0.032	48,520.15	1,552.27
Costo de mantenimiento durante 10 años					2,004.83
Costo directo (1+2+3)					108,547.13

Página de condiciones:

ÍTEM 10000: ACORTAMIENTO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

MEASURAS PARA ASEGURAR LA COMPATIBILIDAD ENTRE LOS DIFERENTES PRODUCTOS, ELEMENTOS Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS QUE COMPONEN EL ÍTEM.

Se deberá utilizar materiales compatibles entre sí en todos los casos.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

La tubería deberá ser de polietileno (PE) 100, de 50 mm de diámetro exterior (PE100) 5.4 mm de espesor, colocada sobre fondo de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja permanentemente estabilizada, debidamente compactada y revestida con placas de plástico, refuerzo lateral compactado hacia los laterales y protegido inferior con la misma arena hasta 10 cm por encima de la parte superior de la tubería. Incluye accesorios y piezas especiales.

DETALLE DE MEDICIÓN EN PROYECTO

Se medirá el material que se emplee en la ejecución de la obra.

CONDICIONES PREVIAS QUE HAN DE CUMPLIRSE ANTES DE LA EJECUCIÓN DE LOS ÍTEM

Se deberá tener en cuenta que el trabajo de la obra corresponde con el de la obra. Se deberá tener en cuenta las separaciones mínimas de la acometida con otras instalaciones.

DEL SUPORTE

Se deberá tener en cuenta que el trabajo de la obra corresponde con el de la obra. Se deberá tener en cuenta las separaciones mínimas de la acometida con otras instalaciones.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Se deberá tener en cuenta que el trabajo de la obra corresponde con el de la obra. Se deberá tener en cuenta las separaciones mínimas de la acometida con otras instalaciones.

FASES DE EJECUCIÓN

Se deberá tener en cuenta que el trabajo de la obra corresponde con el de la obra. Se deberá tener en cuenta las separaciones mínimas de la acometida con otras instalaciones.

CONDICIONES DE TERMINACIÓN

Se deberá tener en cuenta que el trabajo de la obra corresponde con el de la obra. Se deberá tener en cuenta las separaciones mínimas de la acometida con otras instalaciones.

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Se deberá tener en cuenta que el trabajo de la obra corresponde con el de la obra. Se deberá tener en cuenta las separaciones mínimas de la acometida con otras instalaciones.

© CYPE Ingenieros, S.A. Software para Arquitectura, Ingeniería y Construcción

MEJORADO POR Google

¿Qué son estos precios?

Tipo de colocación: ☒ Tubería colocada superficialmente ☐ Tubería enterrada

Material: ☒ Acero ☐ Acero inoxidable ☐ Cobre

Diámetro: ☒ 1/2" ☐ 3/4" ☐ 1" ☐ 1 1/4" ☐ 1 1/2" ☐ 2" ☐ 2 1/2" ☐ 3"

Incremento del precio del tubo, en concepto de accesorios y piezas especiales: %

☒ Sin vaina ☐ Con vaina metálica ☐ Con vaina plástica

[Ampliar](#) [Ocultar](#) [los capítulos](#) [Enviar sugerencia](#) [Exportación](#) [FIE](#) [BDC](#) [N](#) [G](#)

100000 m **Tubería para instalación común de gas.** **\$ 23.721.43**

Tubería para instalación común de gas, colocada superficialmente, formada por tubo de acero negro, con soldadura longitudinal por resistencia eléctrica, serie M, de 1/2" DN 15 mm de diámetro y 2.6 mm de espesor, acabada con mano de imprimación antioxidante.

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
inst100	m	Material auxiliar para montaje y sujeción a la obra de las tuberías de acero, de 1/2" DN 15 mm.	1.000	773.75	773.75
inst100	m	Tubo de acero negro, con soldadura longitudinal por resistencia eléctrica, serie M, de 1/2" DN 15 mm de diámetro y 2.6 mm de espesor, con el precio incrementado al 20% en concepto de accesorios y piezas especiales.	1.000	7.375.83	7,375.83
inst100	m	Imprimación antioxidante con polietileno.	0.008	23,175.43	185.35
Subtotal mano de obra			0.405	21,337.86	8,641.83
inst100	m	Oficina 11 instalador de gas.	0.405	15,495.26	6,275.58
Subtotal mano de obra			0.405	21,337.86	8,641.83
Costo de mantenimiento durante 10 años					2,004.83
Costo directo (1+2+3)					23,721.43

Usamos cookies propias y de terceros para mejorar nuestros servicios, recopilar estadísticas y mostrarle publicidad personalizada.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
PREDIO No. ANB-3-027

PRESUPUESTO. M1 - CERCA

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
LONGITUD	75,83	m	Ficha predial
MALLA ESLABONADA	189,58	m²	Longitud x altura (ficha predial)
TUBOS METÁLICOS SOPORTE (2 MTS SEPARADOS)	38,00	Un	Ficha predial
SOPORTE EN CONCRETO (0,25*0,25*0,3)	0,71	m³	38 Unidades

ÍTEMS	CANTIDAD	UNIDADES	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	FUENTE
SopORTE de concreto (0,25 *0,25 * 0,3)	38,00	m³	\$6.226,00	\$236.588,00	construdata
Malla eslabonada tipo ciclon	189,58	m²	\$24.995,00	\$4.738.427,13	home center
Tubulares metálicos	76,00	m	\$45.626,00	\$3.467.576,00	home center
Cerca eléctrica (3 hilos)	227,49	m	\$270,90	\$61.627,04	home center
Mano de obra (10 m / día)	7,58	Hc	\$478.556,00	\$3.628.890,15	consrudata
TOTAL COSTO DIRECTOS				\$12.133.108,32	

		\$12.133.108,32
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$12.133.108,32
ADMINISTRACIÓN SOBRE COSTOS DIRECTOS	8%	\$970.648,67
IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$363.993,25
UTILIDAD DE COSTOS DIRECTOS	3%	\$363.993,25
SUBTOTAL		\$13.831.743,49
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$69.158,72
VALOR ADOPTADO		\$13.900.902,21

VALOR M	\$183.316,66
----------------	---------------------

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CERCA	10	40	25,00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
15,62%	\$ 183.316,66	\$ 28.634,80	\$ 154.681,86	\$ 155.000,00

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

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

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



LUIS ALBERTO ALFONSO
RAA-AVAL No. 80864259
RNA No. 3388

PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.



ANEXO: TABLA DE INDEMNIZACIÓN DE CERCAS VIVAS

Calculo valor por árbol

Precio del árbol en vivero-Pm	Costo de Plantación - Pi	Costo de Mantenimiento - Po	Tasa de interés DTF	Valor del árbol	Valor Adoptado del árbol	No. arbustos por Metro lineal	VALOR METRO LINEAL
\$1.900,00	\$2.051,00	\$870,00	9,09%	\$24.087,80	\$24.000,00	3	\$ 72.000,00

Nota 1: Costo de árbol vivero: 1.900 /Unidad. <https://eugeniasdelasabana.com/>

Nota 2: Los rendimientos para las actividades de plantación, se tomaron con base a experiencias técnicas.

Nota 3: Los rendimientos para las actividades de mantenimiento, se tomaron con base a experiencias técnicas.

Nota 4: La tasa de interés DTF - es tomado de la página <https://uba.banrep.gov.co/htmlcommons/SeriesHistoricas/tasas-interes.html>

NOTA 5: Los siguientes valores unitarios son tomados de la revista de Construdata 216, en las siguientes secciones y grupos:

A. Insumos - Sueldos y Jornales - hora ayudante con prestaciones. Pag 123. valor día \$ 86.928 valor hora \$ 10.866

C. Insumos Herramientas menores - (Pala, azadón, tijeras podadores, machete, carretilla \$475500 ver pantallasas home center). \$ 475.500 ver pantallasas home center

Descripción de Labores

Preparación de terreno	Dos pases cruzados de subsolador, alcanzando una profundidad de labor de al menos 30 cm, rastrillado 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 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.
Escarda manual	Manual para la eliminación de malas hierbas en todo tipo de setos (bajos, medios y altos) y borduras, mediante azada, escarificador, rastrillo, 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/lud, 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 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 0,3/6 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, 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.

LUIS ALBERTO ALFONSO
RAA-AVAL No. 80864259
RNA No. 3388

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

PRESUPUESTO CERCAS									
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)	
						ml			
Definitiva (Madera 1 hilos alambre púas)	\$ 472,29	\$ 10.810,00	\$ 103,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 10.709,74	
Definitiva (Madera 2 hilos alambre púas)	\$ 944,58	\$ 10.810,00	\$ 206,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 11.285,03	
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas)	\$ 1.416,87	\$ 10.810,00	\$ 309,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 11.860,32	
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas) (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	\$ 1.416,87	\$ 10.810,00	\$ 309,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,3	\$ 3.378,13	\$ 9.833,45	
Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)	\$ 1.889,16	\$ 10.810,00	\$ 412,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 12.435,61	
Definitiva (Plástico 4 hilos alambre púas)	\$ 1.889,16	\$ 17.500,00	\$ 412,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 8.750,00	\$ 15.780,61	
Definitiva (Madera 5 hilos alambre púas)	\$ 2.361,45	\$ 10.810,00	\$ 515,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 13.010,90	
Definitiva (Madera 6 hilos alambre púas)	\$ 2.833,74	\$ 10.810,00	\$ 618,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 13.586,19	
Definitiva (Madera 7 hilos alambre púas)	\$ 3.306,03	\$ 10.810,00	\$ 721,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 14.161,48	
Definitiva (Madera 8 hilos alambre púas)	\$ 3.778,32	\$ 10.810,00	\$ 824,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 14.736,77	
Definitiva (Madera 9 hilos alambre púas)	\$ 4.250,61	\$ 10.810,00	\$ 927,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 15.312,06	
Definitiva (Madera 10 hilos alambre púas)	\$ 4.722,90	\$ 10.810,00	\$ 1.030,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 15.887,35	
Definitiva (Madera 13 hilos alambre púas)	\$ 6.139,77	\$ 10.810,00	\$ 1.339,00	\$ 4.883,00	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 19.240,89	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 3 hilos alambre púas	\$ 1.416,87	\$ 31.888,00	\$ 309,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 25.501,11	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 4 hilos alambre púas	\$ 1.889,16	\$ 31.888,00	\$ 412,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 26.076,40	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 5 hilos alambre púas	\$ 2.361,45	\$ 31.888,00	\$ 515,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 26.651,69	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 6 hilos alambre púas	\$ 2.833,74	\$ 31.888,00	\$ 618,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 27.226,98	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 7 hilos alambre púas	\$ 3.306,03	\$ 31.888,00	\$ 721,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 27.802,27	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre púas	\$ 3.778,32	\$ 31.888,00	\$ 824,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 28.377,56	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 9 hilos alambre púas	\$ 4.250,61	\$ 31.888,00	\$ 927,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 28.952,85	
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 13 hilos alambre púas	\$ 6.139,77	\$ 31.888,00	\$ 1.339,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 31.254,01	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso	\$ 241,73	\$ 31.888,00	\$ 103,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 24.119,97	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso(Distancia entre postes cada 3,2 metros)	\$ 483,46	\$ 31.888,00	\$ 206,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,3	\$ 9.965,00	\$ 18.485,70	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	\$ 483,46	\$ 31.888,00	\$ 206,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 24.464,70	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	\$ 725,20	\$ 31.888,00	\$ 309,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 24.809,43	
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	\$ 966,93	\$ 31.888,00	\$ 412,00	\$ 4.883,00	\$ 2.948,24	0,5	\$ 15.944,00	\$ 25.154,16	
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilos alambre liso	\$ 241,73	\$ 10.810,00	\$ 103,00	\$ 4.883,00	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 12.106,85	
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilos alambre liso	\$ 258,52	\$ 11.561,50	\$ 103,00	\$ 4.883,00	\$ 1.474,12	0,1	\$ 1.156,15	\$ 7.874,79	
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	\$ 2.130,89	\$ 10.810,00	\$ 515,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 3.944,00	\$ 9.276,21	
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	\$ 1.658,60	\$ 10.810,00	\$ 412,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,3	\$ 3.944,00	\$ 10.744,05	
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	\$ 483,46	\$ 10.810,00	\$ 206,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 10.823,92	
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	\$ 483,46	\$ 10.810,00	\$ 206,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,3	\$ 3.378,13	\$ 8.797,04	
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	\$ 1.900,33	\$ 10.810,00	\$ 515,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,3	\$ 3.378,13	\$ 10.522,91	
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	\$ 725,20	\$ 10.810,00	\$ 309,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 11.168,65	
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.	\$ 3.086,65	\$ 10.810,00	\$ 824,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 14.045,10	
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	\$ 966,93	\$ 10.810,00	\$ 412,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 11.513,38	
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	\$ 1.208,66	\$ 10.810,00	\$ 515,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 11.858,11	
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso	\$ 1.692,13	\$ 10.810,00	\$ 721,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 12.547,58	
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso	\$ 2.417,32	\$ 10.810,00	\$ 1.030,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 13.581,78	
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso	\$ 2.900,79	\$ 10.810,00	\$ 1.236,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 14.271,24	

Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	\$ 3.142,52	\$ 10.810,00	\$ 1.339,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 5.405,00	\$ 14.615,97
Definitiva (Eléctrica) varilla 2 hilos alambre liso	\$ 483,46	\$ 2.615,00	\$ 206,00	\$ 3.255,33	\$ 1.474,12	0,5	\$ 1.307,50	\$ 6.726,42
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	\$ 725,20	\$ 21.349,00	\$ 309,00	\$ 3.906,40	\$ 2.004,80	0,5	\$ 10.674,50	\$ 17.619,90
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	\$ 966,93	\$ 21.349,00	\$ 412,00	\$ 3.906,40	\$ 2.004,80	0,5	\$ 10.674,50	\$ 17.964,63
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	\$ 1.208,66	\$ 21.349,00	\$ 515,00	\$ 3.906,40	\$ 2.004,80	0,5	\$ 10.674,50	\$ 18.309,36
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre púas	\$ 1.416,87	\$ 21.349,00	\$ 309,00	\$ 3.906,40	\$ 2.004,80	0,5	\$ 10.674,50	\$ 18.311,57
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre púas	\$ 1.889,16	\$ 21.349,00	\$ 412,00	\$ 3.906,40	\$ 2.004,80	0,5	\$ 10.674,50	\$ 18.886,86
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre púas	\$ 2.361,45	\$ 21.349,00	\$ 515,00	\$ 3.906,40	\$ 2.004,80	0,5	\$ 10.674,50	\$ 19.462,15
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre púas	\$ 3.306,03	\$ 21.349,00	\$ 721,00	\$ 3.906,40	\$ 2.004,80	0,5	\$ 10.674,50	\$ 20.612,73
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:								
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES	N° HILOS	POSTES/ML	GRAPAS		
Definitiva (Madera 1 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cr	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Madera 2 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cr	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cr	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 cr	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 cr	2,00	\$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Plástico 4 hilos alambre púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cr	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 cr	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 cr	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 cr	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 cr	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 cr	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 cr	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 cr	2,00	\$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 3 hilos alambre de puas	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.14	11*11*2.3 m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	3,20	\$ 2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	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.14	11*11*2.3 m	2,00	\$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	3,20	\$ 4,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada		
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada		

Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	3,20	\$	2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	12,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) varilla 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	11*11*2.3 m	2,00	\$	4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.14	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.14	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.14	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.14	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.14	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, parte del valor actual del rollo de alambre liso calibre 16 \$15.400 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/14700>)
2. El valor de poste de madera se toma de la revista Construdata No 216, sección de insumos - Maderas, pág. 107: Limaton de 10 a 12 cm por 4.00 m.
3. El valor de la grapa por unidad, se toma de la revista Construdata No 199, sección de insumos - Herrajes - Grapa galvanizada de 1/2"
4. El valor de Jornales es tomado de la revista Construdata No 216, sección de insumos - Suellos y Jornales, página 37: Hora de ayudante para instalaciones con prestaciones \$9.766 pesos por Hora.
5. 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.

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.



LUIS ALBERTO ALFONSO

RAA-AVAL No. 80864259

RNA No. 3388

IMAGEN SATELITAL GOOGLE 2025



VISTAS DEL INMUEBLE DESDE EL LINDERO



VISTA INMUEBLE



IMAGEN SATELITAL GOOGLE 2025



VISTAS DEL INMUEBLE DESDE EL LINDERO



VISTA INMUEBLE





EXTRACTO ACTA REUNIÓN COMITÉ DE AVALUADORES

FECHA: 15 de diciembre de 2025
HORA: 10:00 a.m
LUGAR: Reunión virtual (meet).

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL COMITÉ DE AVALÚOS, CERTIFICA:

Que, siendo las 10:00 a.m del día 15 de diciembre de 2025, de acuerdo con previa invitación por correo electrónico, se reunieron en modalidad virtual, los siguientes afiliados:

- Ing. Alberto Pinzón Romero, en calidad de Presidente del Comité de Avalúos.
- Señora Lilia Rodríguez, en su calidad de Secretaria del Comité de Avalúos.

Se procede a la verificación del Quórum, contestando los siguientes Avaluadores Profesionales:

- Sra. Gloria Bonilla Chauvez, Valuador
- Ing. María Ximena Gómez Padilla, Valuador
- Arq. Luis Fernando Maguin Hennessey, Valuador.
- José Rubén Giraldo Aristizabal, Valuador.
- Luis Alberto Alfonso Romero, Valuador.

El Ing. Alberto Pinzón Romero, en su calidad de Presidente del Comité de Avalúos, informa a los asistentes que el motivo de la citación es estudiar el siguiente informe:

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL y TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO (DAÑO EMERGENTE), realizado a solicitud de CONSORCIO CONSTRUCTOR ACCENORTE, según contrato de prestación de servicios – contrato ACN-1090498 del 2025.

No. CPR	NOMBRE PREDIO
7826	Predio LOS ROBLES LOTE 50, ANB-3-027, vereda La Balsa, Municipio Chía. Departamento de Cundinamarca.

Valuador designado:
ING. LUIS ALBERTO ALFONSO RAA AVAL-80864259

PROPÓSITO

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.



UBICACIÓN

El inmueble materia de estudio es el predio denominado CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES – LOTE 50, Vereda La Balsa, Municipio de Chía.

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Matrícula inmobiliaria: 50N-20441656.
Código Catastral: 00-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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. Igualmente se señala la existencia de la sentencia del 17 de octubre de 2025 expedida por el juzgado primero administrativo oral de Zipaquirá.

Zona de uso de suelo área requerida: ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC)

METODOLOGÍA

Para adoptar el valor de terreno, dado las características, físicas, urbanísticas y jurídicas, se empleó el método Comparativo o de Mercado para el área requerida.

El 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".¹

Para efectos de estimar el precio del área vendible del lote, se analizó los antecedentes valuatorios que se han realizado sobre el mismo conjunto residencial, en los polígonos prediales afectados con el trazado vial. En segundo lugar, se realizó un estudio de mercado de inmuebles que se ubican en el Club San Jacinto conjunto residencial, que actualmente están en cabeza de particulares, que no están construidos y que los están vendiendo a través de inmobiliaria. En tercer lugar, se establece conclusiones y por los cuales se define el valor comercial actual del inmueble.

¹ Artículo 1°. Resolución 620 del 23 de noviembre de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



El Valuador propone al Comité:

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL:

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerida	Ha	0,100827	\$ 3.924.000.000,00	395.645.148,00
M1- Cerca en malla eslabonada	m	75,83	\$ 155.000,00	11.753.650,00
M2 - Cerca viva	m	96,27	\$ 72.000,00	6.931.440,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 414.330.238,00

SON: CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE.

Analizado lo expuesto a los asistentes al Comité, el resultado del informe de avalúo fue aprobado.

Se levanta la sesión siendo las 1:00 pm.

ING. ALBERTO PINZÓN ROMERO
Presidente Comité de Avalúos.
RAA AVAL-79912123

LILIA E. RODRÍGUEZ
Secretaria - Comité de Avalúos.

013-ACNB-21933-2025- DOTP - 3868-2025

Chía, noviembre 25 de 2025.

Doctora

CARMEN CECILIA ALVAREZ GOMEZ**DIRECCION JURIDICA**

AcceNorte

Carrera 7 Km. 4-200

(Antigua Carretera Central del Norte – KM.19 200 m al norte del Peaje Fusca)

Tel: 601-3715860

La Ciudad

Respetada Doctora Carmen Cecilia:

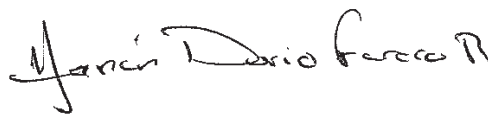
En atención a su comunicación ACNB-21933-2025, en donde solicita aclaración y alcance sobre conceptos de norma urbanística expedidos por esta dirección, considerando que mediante Sentencia del 17 de octubre de 2025, el Juzgado Primero Administrativo del Circuito de Zipaquirá, decidió negar las pretensiones relacionadas con la solicitud de Nulidad del Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Acuerdo 100 de 29 de julio de 2016.

Es preciso anotar, que frente al hecho antes mencionado, el municipio de Chía interpuso recurso y en consecuencial el fallo no se encuentra ejecutoriado a la fecha.

Adicionalmente el Municipio solicitó el levantamiento de la suspensión de la medida y en razón a ello y hasta tanto no haya un pronunciamiento de fondo por parte del Juzgado, se mantiene vigente el acuerdo 17 de 2.000 y por ende se ratifican en todo su contenido, los conceptos de norma urbanística referidos en su solicitud.

Agradezco la atención y sin otro particular de momento me suscribo.

Cordialmente,



ARQ. HERNAN DARIO FORERO RAMIREZ
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía
Director Técnico (E)

Elaborado por: Dora Yaneth Guzmán G. – Profesional Universitario D.O.T.P.
Revisado y aprobado: Arq. Hernán Darío Forero Ramírez - Director (E) D.O.T.P.



CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA**LA SECRETARIA DE PLANEACION Y LA DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA****INFORMA QUE**

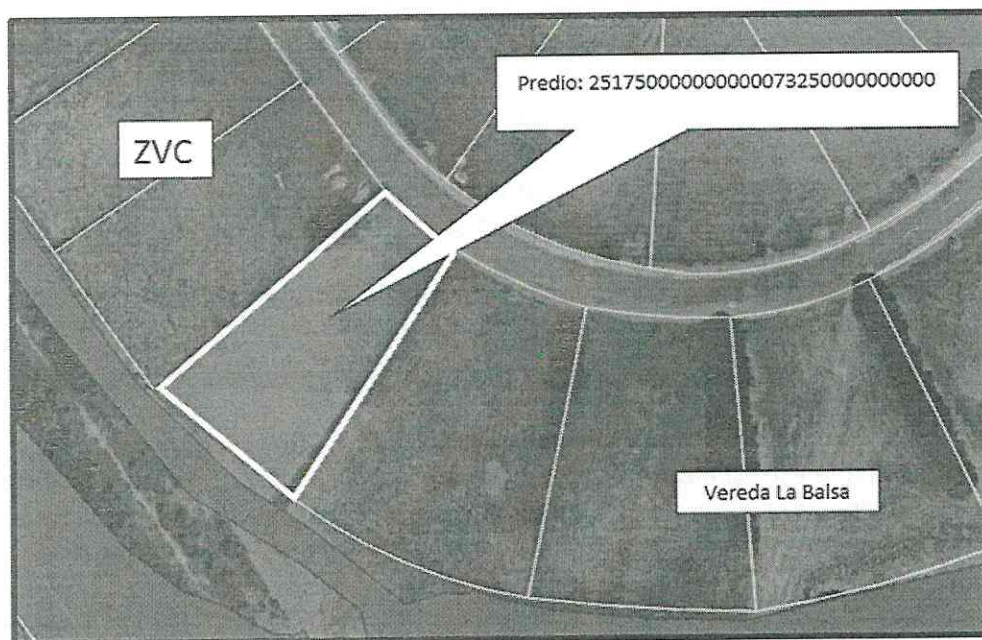
De acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 Sección 3 OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICION DE LAS LICENCIAS, ARTICULO 2.2.6.1.3.1 Otras Actuaciones literal 2 Concepto de norma urbanística.

"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".

El Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, expidió el Auto de Suspensión Provisional del Acuerdo 100 de 2016, el día 22 de abril de 2019 dentro del proceso judicial de nulidad simple 25899333300120180022500. El auto de suspensión fue notificado por estado número 18 del 23 de abril de 2019, en consecuencia, la suspensión provisional quedó ejecutoriada y entró a regir el 24 de abril de 2019, decisión confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección primera – Subsección "A" del 18 de Julio de 2019.

Si bien, el Acuerdo 100 de 2016 derogó expresamente, por su naturaleza compilatoria, el Acuerdo 17 del 2000, al ser suspendidos los efectos hacia el futuro del acuerdo 100, incluido el de su cláusula derogatoria, se entiende que la derogatoria del Acuerdo 17 de 2000 resulta ineficaz y que, en consecuencia, se presenta su reviviscencia, por ende, el Plan de Ordenamiento Territorial actualmente vigente es este último.

Al revisar la cartografía oficial con que cuenta la Administración Municipal suministrada por el Instituto Geográfico Agustín CODAZZI IGAC, el predio identificado con código catastral No. **25175000000000000732500000000000**, Folio de Matricula Inmobiliaria **050N-20441656**, ubicado en la Vereda La Balsa, conocido con el nombre de **LOS ROBLES LOTE 50** del Municipio de Chía, se localiza en la denominada **Zona de Vivienda Campestre (ZVC)** tal y como se evidencia en el siguiente gráfico:



Fuente: Orto foto - IGAC Catastro 2025



Al respecto, el Artículo 222 del Acuerdo Municipal 017 de 2000 POT Vigente del Municipio de Chía, establece los usos principales, compatible, condicionado o restringido y prohibidos en **Zona de Vivienda Campestre (ZVC)**, son los que se indican en la siguiente ficha normativa:

Artículo 222. Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE	No. 11
<i>La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.</i>	
USO PRINCIPAL	
<i>Vivienda campestre.</i>	
USOS COMPATIBLES	
<i>Comercio clase I, institucional tipo I y II.</i>	
USOS PROHIBIDOS	
<i>Comercial II y III, industrial II, III, institucional III.</i>	
NORMAS ESPECIFICAS	
<i>Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea</i>	
<i>Area mínima lote: 1.000 metros</i>	
<i>Frente mínimo: 20 metros</i>	
<i>Tipo de construcción: unifamiliar, conjuntos</i>	
<i>Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante.</i>	
<i>Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda</i>	
<i>Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción</i>	
<i>Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción</i>	
<i>Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario</i>	
<i>Índice de ocupación: el 30%</i>	
<i>Altura y número de pisos: 2 pisos</i>	
<i>Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.</i>	
<i>Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%.</i>	
<i>Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.</i>	
<i>Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.</i>	
CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS	
<i>Agua potable: alto tratamiento de agua potable</i>	
<i>Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales.</i>	
<i>Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge.</i>	
<i>Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas.</i>	
<i>La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad.</i>	
<i>Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.</i>	
REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE	
<i>a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.</i>	
<i>b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</i>	

HMP

013 - 20259999986698 D.O.T.P. 3128-2025

Página 3 de 3

Con lo anterior, damos respuesta de fondo a su solicitud de Concepto de Norma Urbanística, la cual se expide a solicitud de **CARMEN CECILIA ALVAREZ GOMEZ**, Directora Jurídica AcceNorte, correo electrónico accenorte@accenorte.co a los 24 días del mes de septiembre de 2025.

Cordialmente,



HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía
Director Técnico

Proyecto y Elaboró: Dora Yaneth Guzmán G. / Profesional Universitario / DOTP
Aprobado por: Héctor Orlando Ruiz Palacios/ Director Técnico DOTP



<div><div><div>ANI</div><div>Agencia Nacional de Infraestructura</div></div><div><div><div></div><div>AcceNorte</div></div></div></div>		<div><div>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</div><div><div>PROCESO</div><div>FORMATO</div></div><div><div>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</div><div>FICHA PREDIAL</div></div></div>		<div><div>CÓDIGO</div><div>VERSIÓN</div><div>FECHA</div></div> <div><div>GCSP-F-185</div><div>001</div><div>15/05/2025</div></div>
<div><div>PROYECTO DE CONCESIÓN</div><div>CONTRATO No.</div><div>PREDIO No.</div><div>ABSCISAS</div></div> <div><div>ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ</div><div>001 de 10 de enero de 2017</div><div>ANB-3-027</div><div><div>INICIAL</div><div>K0+963,88 l</div><div>FINAL</div><div>K0+988,35 l</div></div></div>		<div><div>UNIDAD FUNCIONAL</div><div>SECTOR O TRAMO</div><div>MARGEN</div><div>LONGITUD EFECTIVA</div></div> <div><div>3. Troncal de los andes</div><div>Troncal de los andes</div><div>Izquierda</div><div>24,47 m</div></div>		
<div><div>NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO</div><div>DOCUMENTO DE ID.</div></div> <div><div>MUSTAFA HERMANOS & CIA. S. EN C.</div><div>830.112.039-9</div></div>		<div><div>DIRECCIÓN</div><div>NÚMERO DE TELÉFONO</div><div>E-MAIL</div><div>DIRECCIÓN DEL PREDIO</div></div> <div><div>LOS ROBLES LOTE 50</div><div>315 875 9732</div><div>mmustafal@me.com</div><div>LOS ROBLES LOTE 50</div></div> <div><div>MATRÍCULA INMOBILIARIA</div><div>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</div></div> <div><div>50N-20441656</div><div>25-175-00-00-00-0007-3250-0-00-0000</div></div>		
<div><div>VEREDA / BARRIO</div><div>MUNICIPIO</div><div>DEPARTAMENTO</div><div>PREDIO REQUERIDO PARA</div></div> <div><div>La Balsa</div><div>Chía</div><div>Cundinamarca</div><div>Vía Nueva (Variante)</div></div>		<div><div>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</div><div>ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO</div><div>TOPOGRAFÍA</div></div> <div><div>Rural</div><div>Residencial</div><div>0% - 7% Plana</div></div>		<div><div>LINDEROS</div><div>NORTE</div><div>SUR</div><div>ORIENTE</div><div>OCCIDENTE</div></div> <div><div>LONGITUD</div><div>VER ANEXO LINDEROS</div><div>VER ANEXO LINDEROS</div><div>VER ANEXO LINDEROS</div><div>VER ANEXO LINDEROS</div></div>
<div><div>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</div><div><div>DESCRIPCIÓN</div><div>CANT.</div><div>DENS.</div><div>UNIDAD</div></div></div> <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		<div><div>ÍTEM</div><div>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</div><div>CANTIDAD</div><div>UNIDAD</div></div> <div><div></div><div></div><div>0,00 m²</div></div> <div><div>ÍTEM</div><div>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</div><div></div><div></div></div> <div><div>M1</div><div>Cerca en malla eslabonada tipo ciclon, de 2.50 m de alto instalada sobre postes metalicos tubulares separados cada 2,00 metros, en la parte superior tiene 3 hilos de cerca electrica.</div><div>75,83 m</div></div> <div><div>M2</div><div>Cerca viva de 1.60 m de altura promedio en especie tipo eugenia.</div><div>96,27 m</div></div> <div><div></div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div><div></div></div>		
<div><div>FECHA DE ELABORACIÓN</div><div>Elaboró:</div><div>Mercy Tatiana Hernandez Piñeros</div><div>M.P.: 01-17283 CPNT</div><div>Revisó y Aprobó:</div></div> <div><div>15/05/2025</div><div></div></div>		<div><div>ÁREA TOTAL TERRENO</div><div>ÁREA REQUERIDA</div><div>ÁREA REMANENTE</div><div>ÁREA SOBRANTE</div><div>ÁREA TOTAL REQUERIDA</div></div> <div><div>0 Ha 1008,27 m²</div><div>0 Ha 0352,22 m²</div><div>0 Ha 0656,05 m²</div><div>0 Ha 0000,00 m²</div><div>0 Ha 1008,27 m²</div></div> <div><div>OBSERVACIONES:</div><div>1. El predio cuenta con un área remanente de 656,05 m2 la cual fue determinada como no desarrollable por parte de la autoridad de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.</div><div>2. Si bien en el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble No. 50N-20441657 en la Anotación Nro. 003 aparece inscrito como titular del derecho de dominio la Sociedad MUSTAFA & CIA. S. EN C., identificada con NIT. 830.112.039-9, verificado el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Sociedad de evidencia que por Acta No. 24 del 1 de septiembre de 2020 de Junta de Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 9 de septiembre de 2020, con el No. 02613902 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C a MUSTAFA HERMANOS S.A.S. Del mismo modo, por Acta No. 26 del 29 de julio de 2021 de Asamblea de Accionistas inscrito en esta Cámara de Comercio el 4 de agosto de 2021, con el No. 02730558 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de MUSTAFA HERMANOS S.A.S. a GRUPO SAN JACINTO S.A.S.</div></div>		

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
Contrato No. 001 de 10 de enero de 2017

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

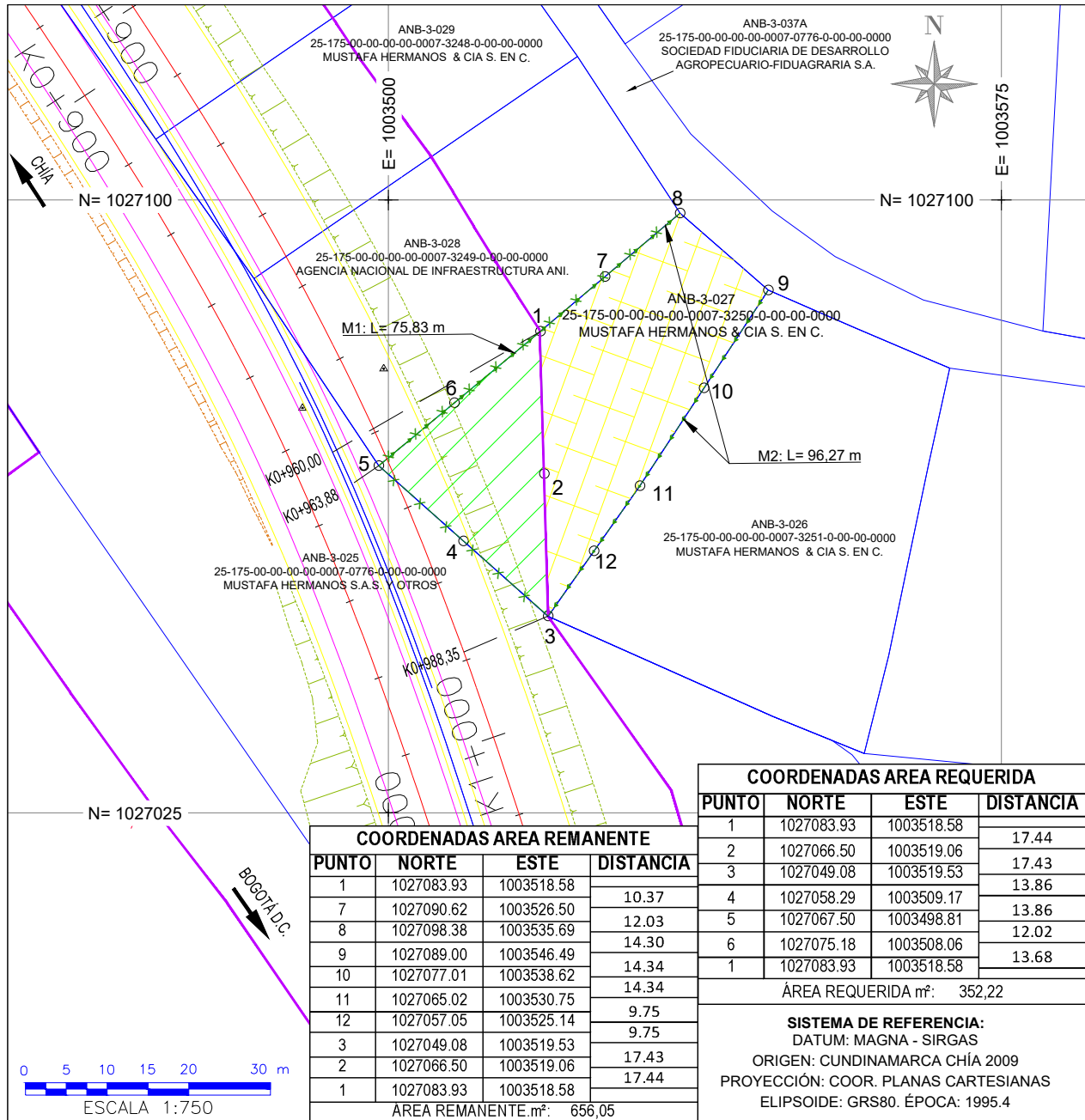
ANB-3-027



ÁREA REQUERIDA

ÁREA	0 Ha 0352,22 m2	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE		
INICIAL	K0+963,88 I	SUR	27,72 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. Y OTROS (ANB-3-025) (P3-P5)
FINAL	K0+988,35 I	ORIENTE	34,87 m	MISMO PROPIETARIO (AREA REQUERIDA) (P1 - P3)
		OCCIDENTE	25,70 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (ANB-3-028) (P5-P1)

ÁREA REMANENTE

ÁREA	0 Ha 0656,05 m2	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE	14,30 m	SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A.(ANB-3-037A) (P8-P9)
INICIAL	K0+960,00 I	SUR	34,87 m	MISMO PROPIETARIO (AREA REQUERIDA) (P1-P3)
FINAL	K0+988,35 I	ORIENTE	48,18 m	MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-026) (P9-P3)
		OCCIDENTE	22,40 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (ANB-3-028) (P1-P8)



CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ CONTRATO No. 001 DE 10 DE ENERO DE 2017		REVISIÓN No. 0
 Agencia Nacional de Infraestructura		
DISEÑO Y CALCULO: MERCY TATIANA HERNANDEZ PIÑEROS M.P: 01-17283 CPNT	PROPIETARIO: MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C.	
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 12-05-2025 ESCALA: 1:750
ÁREA TOTAL: 0 Ha 1008,27 m²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 352,22 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 656,05 m² ÁREA SOBRANTE: 0 Ha 0,00 m² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m²
UNIDAD FUNCIONAL: 3		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 25-175-00-00-00-0007-3250-0-00-00-0000
SECTOR: TRONCAL DE LOS ANDES		FICHA GRÁFICA No. ANB-3-027

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



INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR
MACROPROCESO DE REALIZACIÓN
PROCESO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN
GESTIÓN PREDIAL

ACN-PR-DYC-PRE-F-001

Versión 1
02/02/2018

FECHA 15/05/2025
PROYECTO ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ
SECTOR VARIANTE CHIA N° PREDIO ANB-3-027
DIRECCIÓN LOS ROBLES LOTE 50
PROPIETARIO MUSTAFA HERMANOS & CIA. S. EN C.
ÁREA TOTAL DE TERRENO 0 Ha 1008,27 m² ÁREA REMANENTE 0 Ha 0656,05 m²
ÁREA REQUERIDA 0 Ha 0352,22 m² ÁREA CONSTRUIDA 0,00 m²
ÁREA SOBRANTE 0 Ha 0000,00 m²

CONSTRUCCIONES	CANT	UNID
-		

CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
M1 - Cerca en malla eslabonada tipo ciclon, de 2.50 m de alto instalada sobre postes metalicos tubulares separados cada 2,00 metros, en la parte superior tiene 3 hilos de cerca electrica.	75,83	m
M2 - Cerca viva de 1.60 m de altura promedio en especie tipo eugenia.	96,27	m

CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	UNID

NOTA:

El predio cuenta con un área remanente de 656,05 m² la cual fue determinada como no desarrollable por parte de la autoridad de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía
N° _____, certifico que la información suministrada
es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno.
Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

Nota: Accesos Norte de Bogotá S.A.S bajo gravedad de juramento, hace constar que ni el propietario, ni poseedor o administrador del predio objeto de adquisición tienen la voluntad de suscribir el presente inventario. Esto debido a que en ninguno de los otros 18 procesos de adquisición, estuvo de acuerdo, por lo que se encuentran en proceso de expropiación.

PROPIETARIO, POSEEDOR
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR



PIN de Validación: bab90a8b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80864259, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80864259.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bab90a8b



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bab90a8b



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 64 # 108 - 29

Teléfono: 3002118590

Correo Electrónico: avaluos.ingeaval@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Magister en Administración - La Pontificia Universidad Javeriana.

Especialización en Métodos y Técnicas de Valoración - Universitat Politècnica de València.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80864259.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bab90a8b



PIN de Validación: bab90a8b



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

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