



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000046741**

Bogotá D.C., 11 SET. 2023

Señores:

**JUAN CAMILO RAMIREZ ESPINOSA (C.C. 1.020.768.379)**

Predio denominado LOTE # 2 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado Lote número dos (2) (Según Título)

Vereda Ricaurte (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Ricaurte

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202350000036601 del 08 de agosto de 2023. Predio TCBG-1-032.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "*Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá – Girardot*", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 08 de agosto de 2023, expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202350000036601 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE # 2 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado Lote número dos (2) (Según Título), ubicado en la Vereda Ricaurte (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-612-01-00-00-00-0028-0003-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **307-75823** de la Oficina de Registro de

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000046741**

Instrumentos Públicos de Girardot, localizado en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K003+297,91 D – Abscisas Final K003+402,38 D; cuyos titulares del derecho real de dominio son las sociedades **ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S** identificado con NIT No. **900.393.177-5**, **LUNA MIA RV S.A.S** identificado con NIT No. **901.268.471-5** y el señor **JUAN CAMILO RAMIREZ ESPINOSA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.020.768.379**.

Que el día 08 de agosto de 2023, se remitió por medios electrónicos la citación para la notificación personal de la Aclaración a la Oferta arriba indicada a las sociedades propietarias **ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S** identificado con NIT No. **900.393.177-5**, **LUNA MIA RV S.A.S** identificado con NIT No. **901.268.471-5**.

Que el día 09 de agosto de 2023 se notificó por medios electrónicos de la Aclaración a la Oferta de Compra arriba indicada a la sociedad propietaria **ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S** identificado con NIT No. **900.393.177-5**, posteriormente el día 15 de agosto de 2023 también se notificó por medios electrónicos la sociedad **LUNA MIA RV S.A.S** identificado con NIT No. **901.268.471-5**.

Por otro lado, el día 11 de agosto de 2023, se envió la citación dirigida a las sociedades **ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S** identificado con NIT No. **900.393.177-5**, **LUNA MIA RV S.A.S** identificado con NIT No. **901.268.471-5** y al señor **JUAN CAMILO RAMIREZ ESPINOSA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.020.768.379**, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con números de guía RA437755408CO, RA437755408CO y RA437755408CO, respectivamente, en la dirección del predio objeto de compra EL ARROYITO VEREDA BOQUERON en el Municipio de Fusagasugá, citación *que fue devuelta al remitente el 09/09/2023*.

Así mismo, se publicó la citación en la cartelera y pagina web del consorcio Ruta 40, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, con fecha de fijación el día 09 de agosto de 2023 y desfijado el día 15 de agosto de 2023, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal del señor **JUAN CAMILO RAMIREZ ESPINOSA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.020.768.379**.

En consecuencia, se procede a enviar por correo certificado y publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

#### **Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000046741**

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Anexo: Anexo No. 1: Aclaración a la Oferta de Compra No. 202350000036601 del 08 de agosto de 2023.

Anexo No. 2: Avalúo Comercial Corporativo TCBG-1-032.

Anexo No. 3: Ficha y Plano Predial TCBG-1-032.

Anexo No. 4: Concepto Uso de Suelo expedido por la Secretaria de Planeación de Ricaurte

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000036601**

Bogotá D.C., 08 AGO. 2023

Señores:

**ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S (NIT No. 900.393.177-5)**

**LUNA MIA RV S.A.S (NIT No. 901.268.471-5)**

**JUAN CAMILO RAMIREZ ESPINOSA (C.C. No. 1.020.768.379)**

Predio denominado LOTE # 2 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado Lote número dos (2) (Según Título)

Vereda Ricaurte (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Ricaurte

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot"

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202050000021381** de fecha 01 de octubre de 2020, modificada por el Alcance a la oferta de compra No. **202150000016891** de fecha 13 de mayo de 2021 y se dispone la adquisición del área parcial del terreno construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados entre la Abscisa Inicial: K003+297,91 y Abscisa Final: K003+402,38 localizados en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, Unidad Funcional 1, del Predio denominado LOTE # 2 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado Lote número dos (2), ubicado en la Vereda Ricaurte (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Ricaurte, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-612-01-00-00-00-0028-0003-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **307-75823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y Ficha Predial No. **TCBG-1-032**.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1)

3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000036601**

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior se expidió la Oferta formal de compra No. **202050000021381** de fecha 01 de octubre de 2020, modificada por el Alcance a la oferta de compra No. **202150000016891** de fecha 13 de mayo de 2021, ambos emitida por el Concesionario, registrados en las anotaciones No. 016 y 017 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-75823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

No obstante, se hizo necesario realizar un ajuste en los insumos prediales por cambio en la titularidad del inmueble, en virtud de la inscripción de la Compraventa de Derechos de Cuota constituida mediante la Escritura Pública No. 1510 de fecha 13 de abril de 2022, otorgada en la Notaria Veinte de Bogotá D.C., inscrita en la anotación 017 del Folio de Matrícula Inmobiliaria objeto de adquisición, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra dirigida a los actuales titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **202050000021381** de fecha 01 de octubre de 2020, modificada por el Alcance

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1)

3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 202350000036601**

a la oferta de compra No. **202150000016891** de fecha 13 de mayo de 2021, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área total de terreno identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-1-032, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE # 2 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado Lote número dos (2) (Según Título), ubicado en la Vereda Ricaurte (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Ricaurte, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-612-01-00-00-00-0028-0003-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **307-75823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO COMA NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (895,94 M<sup>2</sup>)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** de fecha de **26 de mayo de 2023** la cual da Alcance a la fechada del 26 de febrero de 2021, por la suma de: **TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$328.898.759,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies, así:

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000036601**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	895,94	\$ 364.350	\$ 326.435.739
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 326.435.739</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	4,72	\$ 28.300	\$ 133.576
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 133.576</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Vegetación nativa	m2	895,94	\$ 2.600	\$ 2.329.444
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 2.329.444</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 328.898.759</b>

**TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 328.898.759,00)**

Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, comunicarse a los correos electrónicos [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) y [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com).

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1)

3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000036601**

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta 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; en estos mismos términos, se entenderá que la propietaria o poseedora del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntario sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntario que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 202350000036601**

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-1-032, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** de fecha **26 de mayo de 2023** la cual da Alcance a la fechada del 26 de febrero de 2021, copia del plano predial del terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Ricaurte.

Proyectó: CR40

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3906013

www.via40express.com

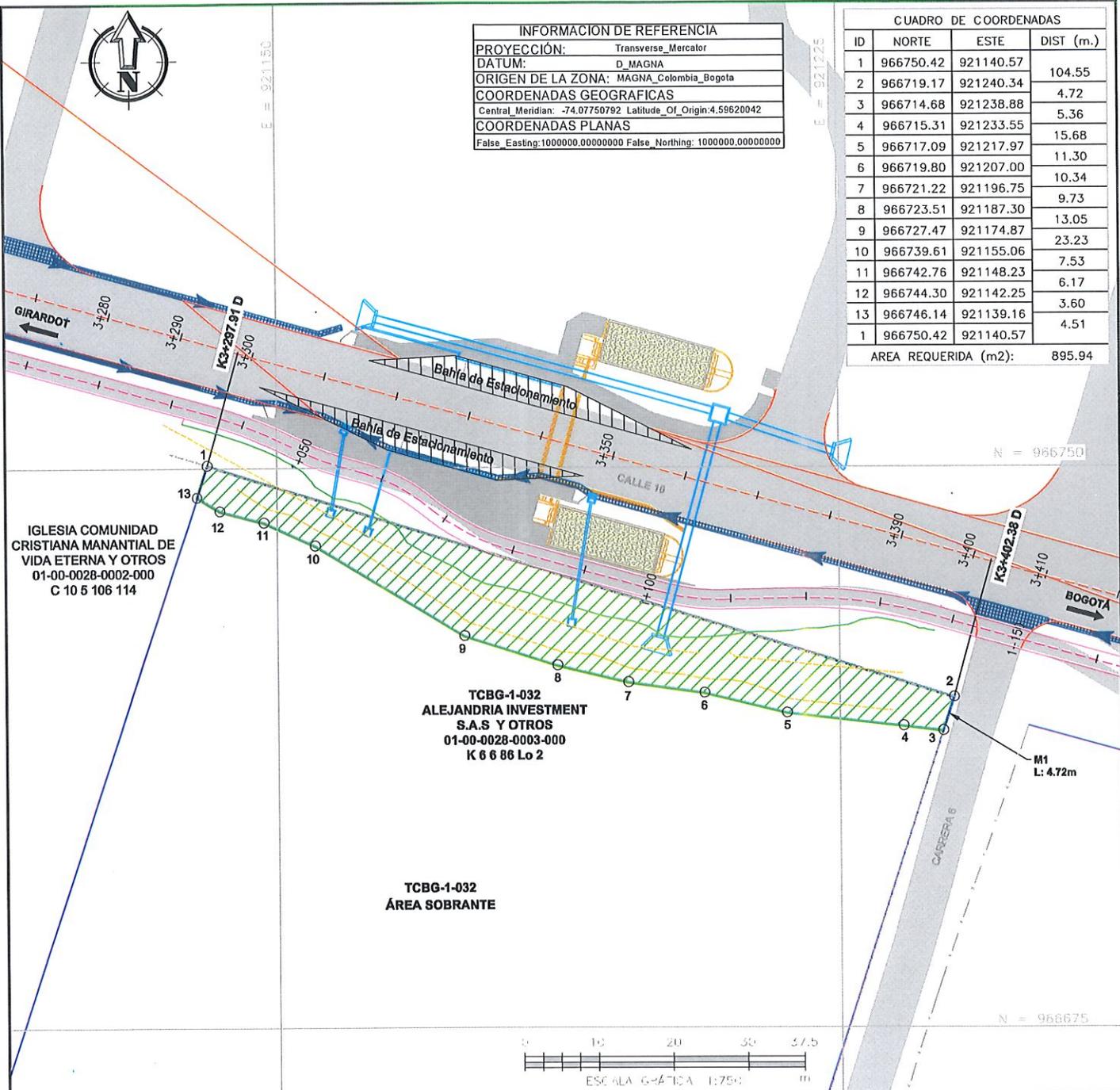






INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGHA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian: -74,07750792 Latitude_Of_Origin: 4,58620042	
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting: 1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000	

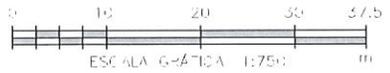
CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	966750.42	921140.57	104.55
2	966719.17	921240.34	4.72
3	966714.68	921238.88	5.36
4	966715.31	921233.55	15.68
5	966717.09	921217.97	11.30
6	966719.80	921207.00	10.34
7	966721.22	921196.75	9.73
8	966723.51	921187.30	13.05
9	966727.47	921174.87	23.23
10	966739.61	921155.06	7.53
11	966742.76	921148.23	6.17
12	966744.30	921142.25	3.60
13	966746.14	921139.16	4.51
1	966750.42	921140.57	
AREA REQUERIDA (m2):			895.94



IGLESIA COMUNIDAD CRISTIANA MANANTIAL DE VIDA ETERNA Y OTROS  
01-00-0028-0002-000  
C 10 5 106 114

TCBG-1-032  
ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S Y OTROS  
01-00-0028-0003-000  
K 6 6 86 Lo 2

TCBG-1-032  
ÁREA SOBRANTE



<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<b>PLANO PREDIAL</b>														
	<b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>														
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022										
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ:	OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ NO. CAPASRAL Y GEOGESTA MP. 2122-331424 CNO												
		APROBÓ:	HELSOR RICARDO CARVAJAL T. NO. CAPASRAL Y GEOGESTA MP. 2122-331783 CNO												
ELABORÓ:	JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ NO. CAPASRAL Y GEOGESTA MP. 2122-331424 CNO	PROPIETARIO:	ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S Y OTROS												
DIBUJÓ:	JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ NO. CAPASRAL Y GEOGESTA MP. 2122-331424 CNO														
<b>CONVENCIÓNES ESPECÍFICAS</b> ZONA DE PROTECCIÓN: SERVI UMBRAL:		<b>CUADRO DE ÁREAS (m²)</b> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA:</th> <th>ÁREA TOTAL:</th> <th>ÁREA CONST:</th> <th>ÁREA SOBR:</th> <th>ÁREA REMAN:</th> </tr> <tr> <td>895,94 m²</td> <td>26663,75 m²</td> <td>0,00 m²</td> <td>25767,81 m²</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>		ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:	895,94 m²	26663,75 m²	0,00 m²	25767,81 m²	0,00 m²	FECHA ELAB.: 24/02/2023 ESCALA: 1:750	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:											
895,94 m²	26663,75 m²	0,00 m²	25767,81 m²	0,00 m²											
UNIDAD FUNCIONAL: 1		PLANO: 1 de 1		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25612010000000280003000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-1-032											

*Vm* 26/abr/2023

S.P. 1300.03.02.0266. 2023

Ricaurte, 16 de febrero de 2023

Señora  
**ALEXANDRA RIVAS GARCIA**  
Directora Predial y Social  
RUTA 40 CONSORCIO VIAL  
[correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com)  
[yrodriguez@consorcioruta40.com](mailto:yrodriguez@consorcioruta40.com)

**Asunto:** Respuesta radicado 776 de fecha 15 de febrero de 2023 - Uso de suelo del predio identificado con cedula catastral No. 010000280003000.

Respetada Señora

Cordial Saludo, con el fin de dar respuesta a la petición de la referencia esta Dirección se permite indicar que el uso del suelo según lo aprobado en el Acuerdo No.036 de 2000, 017 de octubre 5 de 2005, 020 de noviembre 5 de 2005 y 007 de julio 13 de 2006, ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL para el predio indicado en la referencia ubicado en la zona urbana del Municipio de Ricaurte, contempla el uso **Vivienda Densidad Media**.

	Viv. Unifamiliar	Viv. Bifamiliar	Viv. Multifamiliar
Vivienda Densidad Media	75Viv / Ha	90 Viv / Ha	180 Viv / Ha
Área del lote	120 M2	180M2	420M2
I. de Ocupación	55%	60%	60%
I. de Construcción	110%	110%	180%
Usos anexos			
Comercio Grado 1 (Nivel local)	Industria Liviana	Recreativo	Institucional

#### 1. Comercio Grado 1 (Nivel Local)

Para las áreas de uso comercial general grado 1 se determinará la siguiente reglamentación:

#### Usos anexos comercio grado 1

de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

**NOTA 2:** Este predio tienen afectación por el cono de influencia del Aeropuerto Santiago Vila del municipio de Flandes (Tol.) delimitado por la Aeronáutica Civil.

**NOTA 3:** El predio tiene afectación sobre la vía Panamericana (Calle 10) con aislamiento de treinta (30) metros desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008.

**NOTA 4:** El predio tiene afectación por el plan vial aprobado en el E.O.T. municipal, por lo cuál debe dejarse el aislamiento indicado al solicitar licencia de urbanismo y construcción.

Cordialmente,

  
**ARQ. JOSE FERNELLY CHARRY PRADA**  
Secretario de Planeación

Proyectó:   
Arq. Angelica Gutiérrez G.  
Profesional Universitario Gr 04 cód. 219



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-1-032

CLASE DE INMUEBLE: URBANO - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: K 6 6 86 Lo 2

VEREDA/BARRIO: PEÑALISA

MUNICIPIO: RICAURTE

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., MAYO 26 DE 2023

INTERVENTORIA  
06 JUL 2023  
SEGURIDAD  
MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"

*Telefax: 6123378*  
*Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507*  
*e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com*  
*Bogotá D.C. Colombia*



**TABLA DE CONTENIDO**

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1.	SOLICITANTE .....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4.	DEPARTAMENTO .....	4
1.5.	MUNICIPIO .....	4
1.6.	VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4
1.7.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.8.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.9.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.10.	USO POR NORMA .....	4
1.11.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.12.	FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.13.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
2.	DOCUMENTOS .....	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA .....	5
3.1.	PROPIETARIOS .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.5.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.6.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.7.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	7
4.8.	SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.9.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	8
6.1.	UBICACIÓN .....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	9
6.3.	LINDEROS.....	9
6.4.	FORMA DE LOTE.....	9
6.5.	FRENTE.....	9
6.6.	FONDO .....	9
6.7.	RELACIÓN FRENTE FONDO .....	9



**PREDIO TCBG-1-032**

6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	9
6.10.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS.....	10
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:.....	10
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:.....	10
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	10
6.14.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	10
6.15.	CULTIVOS ESPECIES .....	10
7.	<b>MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	10
8.	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....</b>	11
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	12
9.	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	12
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	12
10.	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO .....</b>	12
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	13
10.4.	SERVIDUMBRES .....	13
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	13
11.	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y/O ANEXOS CONSTRUCTIVOS</b>	14
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	14
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	14
12.	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</b>	14
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	14
13.	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	15
14.	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	16
15.	<b>DOCUMENTOS ANEXOS .....</b>	17
15.1.	ANEXO FOTOGRÁFICO .....	17
15.2.	CERTIFICADO USO DE SUELO.....	18
15.3.	PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS .....	21
15.4.	PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	21
15.5.	ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....	22



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 681F2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Ricaurte.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Peñalisa.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** K 6 6 86 Lo 2.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K003+297,91 D y abscisa final K003+402,38 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Ricaurte – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo urbano y su uso por norma es VIVIENDA DENSIDAD MEDIA.

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-612-01-00-00-00-0028-0003-0-00-00-0000
Área de terreno	2 Ha 6663,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 1.702.025.000,00

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de mayo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 26 de mayo de 2023.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-1-032.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-1-032.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 307-75823.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS**

Propietarios	Identificación	%
ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S.	NIT No. 900.393.177-5	50 %
LUNA MIA RV S.A.S.	NIT. No. 901.268.471-5	25 %
JUAN CAMILO RAMIREZ ESPINOSA	C.C. No. 1.020.768.379	25 %

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 6260 del 18 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaria Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 6159 del 14 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaria Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 6471 del 22 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaria Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 1510 del 13 de abril de 2022, otorgada en la Notaria Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 1616 del 16 de agosto de 2019, otorgada en la Notaria Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 1322 del 01 de junio de 2017, otorgada en la Notaria Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá D.C.

5

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 307-75823.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 307-75823, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, se puede determinar que en dicho predio se encuentra las siguientes limitaciones al dominio:

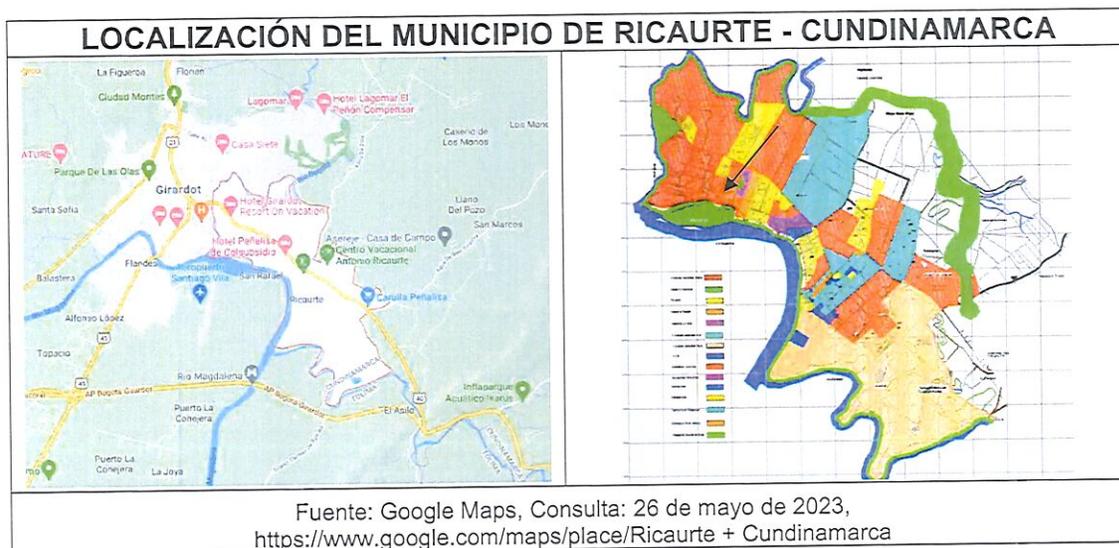
- **Anotación 016: Oferta de Compra en Bien Rural**, registrada a través del Oficio No. 202050000021401 del 06 de octubre del 2020.
- **Anotación 017: Oferta de Compra en Bien Rural**, registrada a través del Oficio No. 16891 del 08 de septiembre del 2021.

**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en el barrio Peñalisa en el sector conocido como Limoncitos, el cual se ubica geográficamente en el centro del perímetro urbano de Ricaurte, limita al norte con la zona rural del municipio, al oriente con la calle 6, al sur con el Río Magdalena y al occidente con la avenida Carlos Medina Zarate.<sup>1</sup>



**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico y el uso residencial.

**4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** En el sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo predomina el estrato TRES.  
Fuente: DANE (Estrato predominante por manzana Colombia 2018).

**4.4. VIAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional Girardot - Bogotá, se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido, de la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado.

**4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido Seco. La altura promedio es de 284 msnm, y la temperatura media anual es de 23 °C.<sup>2</sup>

**4.6. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Plana (0-7%).

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <https://www.ricaurte-cundinamarca.gov.co/>

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.



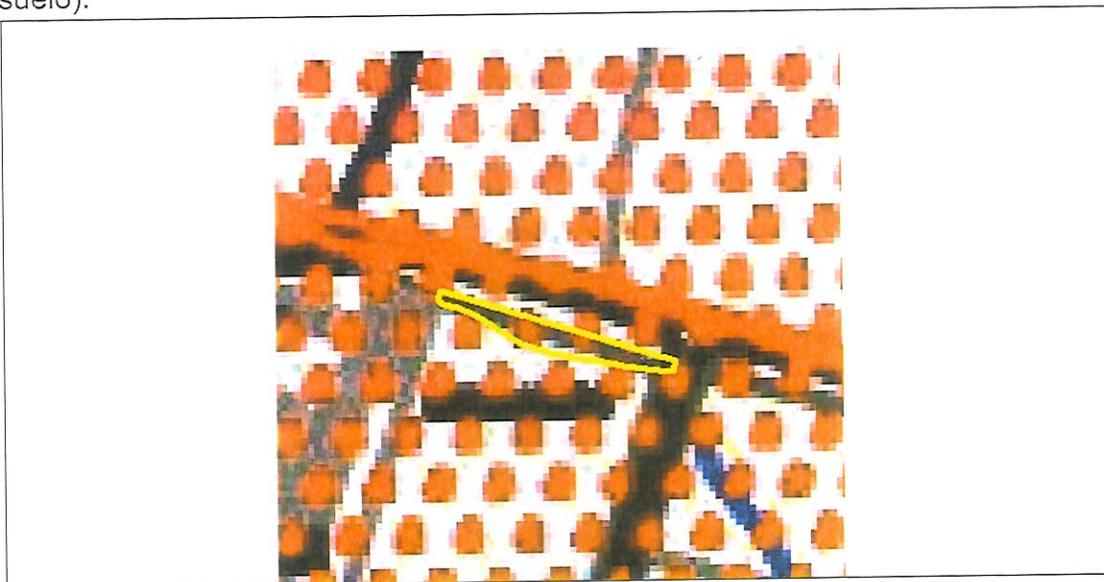
**PREDIO TCBG-1-032**

- 4.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía.
- 4.8. **SERVICIOS COMUNALES:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con acceso directo a servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras.
- 4.9. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso, se puede acceder por la Carretera Nacional Bogotá – Girardot, la cual se encuentra en buen estado de conservación, y su acceso se puede realizar mediante servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas urbanas) a cualquier hora, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ricaurte – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 036 del 29 de Diciembre de 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RICAURTE” y ajustado mediante Acuerdos 017 de octubre de 2005, 020 de noviembre de 2005 y 007 de julio de 2006 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación del Municipio de RICAURTE, se evidencia que el predio cuenta con una zona definida como VIVIENDA DENSIDAD MEDIA. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).

7





Vivienda Densidad Media	
Industria Mediana	
Turismo	
Industria Pesada	
Industria Liviana	
Vivienda Densidad Alta	
Vivienda Densidad Baja	

8

Fuente: Zonificación de uso de suelo urbano– Municipio de Ricaurte

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el barrio Limoncitos, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del Municipio de Ricaurte.

### UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 26 de mayo de 2023.



**PREDIO TCBG-1-032**

6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	26.663,75 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	895,94 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	25.767,81 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	895,94 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-1-032.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	104,55 m	CALLE 10 (Mj 1 - 2)
SUR	105,99 m	ALEJANDRIA INVESTMENT S.A.S Y OTROS (Mj 3 - 13)
ORIENTE	4,72 m	CARRERA 6 (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	4,51 m	IGLESIA COMUNIDAD CRISTIANA MANANTIAL DE VIDA ETERNA Y OTROS (Mj 13 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-1-032.

6.4. **FORMA DE LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.

9

6.5. **FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el frente.

6.6. **FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el fondo.

6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar la relación frente-fondo.

6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Girardot-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en ambos sentidos.

6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos.



**PREDIO TCBG-1-032**

6.10. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 895,94 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con pendiente plana (0%-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, la norma de uso del suelo corresponde a VIVIENDA DENSIDAD MEDIA.

6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.13. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.14. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

10

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca en postes de madera espaciados cada 2 metros con 5 hilos de alambre de púas.	4,72	m	7	Bueno	30

6.15. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies, objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Vegetación nativa	895,94	m <sup>2</sup>

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.



**MÉTODO COMPARACIÓN 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.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo urbano residencial. Se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO URBANO RICAURTE								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	BARRIO	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M²)	AREA CONSTRUIDA (M²)
1	3107563233	Adriana	Ricaurte	Limoncillos	Carrera 17	\$ 2.250.000.000,00	4.816,00	822,00
2	3208381103	Bulevar Inmobiliario	Ricaurte	Peñalisa	Calle 2 con Carrera 18	\$ 3.000.000.000,00	6.349,00	0,00
3	3208820148	Maria del Pilar	Ricaurte	Vía Agua de Dios	Vía Agua de Dios con Calle 17	\$ 7.500.000.000,00	16.000,00	565,63

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:****Unidad fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO URBANO RICAURTE												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	BARRIO - URBANIZACIÓN	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (M2)	VALOR (M2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3107563233	Adriana	Ricaurte	Limoncillos	Carrera 17	\$ 2.250.000.000	\$ 2.227.500.000	4.816,00	\$ 360.112	822,00	\$ 600.000	\$ 493.200.000
2	3208381103	Bulevar Inmobiliario	Ricaurte	Peñalisa	Calle 2 con Carrera 18	\$ 3.000.000.000	\$ 2.580.000.000	6.349,00	\$ 406.363	0,00	\$ -	\$ -
3	3208820148	Maria del Pilar	Ricaurte	Via Agua de Dios	Via Agua de Dios con Calle 17	\$ 7.500.000.000	\$ 7.125.000.000	16.000,00	\$ 409.961	565,63	\$ 1.000.000	\$ 565.630.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 392.145,32						
DESVIACION ESTÁNDAR						27.799,81		LIMITE SUPERIOR		\$ 419.945,13		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,09%		LIMITE INFERIOR		\$ 364.345,51		

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

12

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad fisiográfica 1**

MERCADO URBANO RICAURTE			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Limoncillos	Carrera 17	\$ 360.112
2	Peñalisa	Calle 2 con Carrera 18	\$ 406.363
3	Via Agua de Dios	Vía Agua de Dios con Calle 17	\$ 409.961
PROMEDIO			\$ 392.145
DESVIACION ESTÁNDAR			27.800
COEF DE VARIACION			7,09
LIMITE SUPERIOR			\$ 419.945
LIMITE INFERIOR			\$ 364.346

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



**PREDIO TCBG-1-032**

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta las condiciones normativas del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m <sup>2</sup>	\$ 364.350

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Predio ubicado sobre la carrera 17 en el perímetro urbano de Ricaurte Cundinamarca, con un área de terreno de 4.816 m<sup>2</sup> y un área construida 822 m<sup>2</sup>, la cual consta de una casa de 4 alcobas, 6 baños, sala, comedor, Kiosko, piscina, jacuzzi, zona BBQ.

**Oferta 2:** Lote esquinero, ubicado sobre la calle 2 en el perímetro urbano de Ricaurte Cundinamarca, con un área de terreno de 6.349 m<sup>2</sup>, topografía plana y con ingreso por la vía nacional Ricaurte - Girardot.

13

**Oferta 3:** Predio ubicado con frente sobre vía Agua de Dios, en el perímetro urbano de Ricaurte Cundinamarca, con un área de terreno de 16.000 m<sup>2</sup>, topografía plana y con un área construida de 565,63 m<sup>2</sup>, la cual consta de una casa con 6 habitaciones con baño privado, zonas sociales, piscina, zona BBQ y salón de juegos.

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL:** Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

**10.4. SERVIDUMBRES**

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.



**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y/O ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de las construcciones anexas se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 205.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	7	30	23,33%	2	16,55%	\$ 33.878,78	\$ 5.607,21	\$ 28.271,57	\$ 28.300

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

14

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Vegetación nativa	895,94	m <sup>2</sup>	\$2.600

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación sobre la vía nacional Bogotá-Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay actividad comercial sobre el corredor vial y desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0 – 7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador 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.

15



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	895,94	\$ 364.350	\$ 326.435.739
<b>TOTAL TERRENO</b>				\$ 326.435.739
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	4,72	\$ 28.300	\$ 133.576
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				\$ 133.576
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Vegetación nativa	m2	895,94	\$ 2.600	\$ 2.329.444
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				\$ 2.329.444
<b>TOTAL AVALUO</b>				\$ 328.898.759

**TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 328.898.759,00)**

Bogotá, D.C., 26 de mayo de 2023.  
Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133



**JOSE FELIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-8009553



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



17

CULTIVOS Y/O ESPECIES  
VEGETACIÓN NATIVA





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



S.P. 1300.03.02.0266. 2023

Ricaurte, 16 de febrero de 2023

Señora  
**ALEXANDRA RIVAS GARCIA**  
Directora Predial y Social  
RUTA 40 CONSORCIO VIAL  
[correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com)  
[vrodriguez@consorcioruta40.com](mailto:vrodriguez@consorcioruta40.com)

Asunto: Respuesta radicado 778 de fecha 15 de febrero de 2023 - Uso de suelo del predio identificado con cedula catastral No. 010000260003000.

Respetada Señora

Cordial Saludo, con el fin de dar respuesta a la petición de la referencia esta Dirección se permite indicar que el uso del suelo según lo aprobado en el Acuerdo No.036 de 2000, 017 de octubre 5 de 2005, 020 de noviembre 5 de 2005 y 007 de julio 13 de 2006, ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL para el predio indicado en la referencia ubicado en la zona urbana del Municipio de Ricaurte, contempla el uso **Vivienda Densidad Media**.

18

	Viv. Unifamiliar	Viv. Bifamiliar	Viv. Multifamiliar
Vivienda Densidad Media	75Viv / Ha	90 Viv / Ha	180 Viv / Ha
Área del lote	120 M2	180M2	420M2
L. de Ocupación	55%	60%	60%
L. de Construcción	110%	110%	180%
Usos anexos			
Comercio Grado 1 (Nivel local)	Industria Liviana	Recreativo	Institucional

1. Comercio Grado 1 (Nivel Local)

Para las áreas de uso comercial general grado 1 se determinará la siguiente reglamentación:

Usos anexos comercio grado 1

1. Teléfono: (001) 8968118 (02) 8968711 - Cor. Postal 252410  
2. Dirección Carrera 15 No. 6-23 Centro  
3. [www@ricaurte-cundinamarca.gov.co](mailto:www@ricaurte-cundinamarca.gov.co)  
4. [correspondencia@ricaurte-cundinamarca.gov.co](mailto:correspondencia@ricaurte-cundinamarca.gov.co)

FP-GOC-031 V.02  
Fecha Aprob: 27/12/2022

Pag 1 de 3

ALCALDÍA MUNICIPAL DE RICAUARTE - CUNDINAMARCA / NIT 800580050-1

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: [lonjainmobogota@hotmail.com](mailto:lonjainmobogota@hotmail.com)

Bogotá D.C. Colombia



# Ricaurte

CON EQUIDAD, SEGURIDAD  
Y COMPROMISO SOCIAL

Las actividades comprendidas en el uso de comercio general grado 1 son:

Almacenes de ropa y calzado, Fuentes de soda, Servicios personales, Misceláneas, Juegos de video (recreativo).

- Institucional.

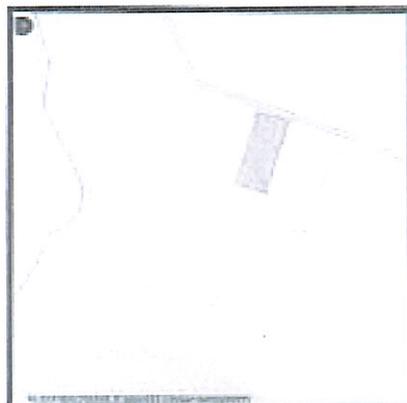
Entidades públicas del orden nacional, departamental y/o municipal, que cumplan funciones administrativas, de orden público y demás tipificadas en la ley.

- Industria liviana.

Es toda actividad productora que dentro de su proceso no ocasiona emisiones gases, ruido u otros elementos que contaminen el medio ambiente. No requiere de servicios complementarios especiales. Por sus características de funcionamiento puede ser complementaria de la vivienda (artesanías, etc.).

- Recreativo.

Son todas aquellas zonas destinadas al esparcimiento de la comunidad. Por sus características podrá dividirse en pasivo y activo.



**NOTA 1:** Todos los proyectos a desarrollarse sobre este predio deben ser aprobados previamente por la Secretaría de Planeación, se requerirá que ésta cumpla con la Norma Sismo Resistente NSR-10, Acuerdo 036 de 2000 EOT Ricaurte, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y adelantar el trámite de licenciamiento urbanístico -Ley 388 de 1997 en concordancia con Decreto 1077 de 2015, y las Resoluciones 1026 y 1025 de 2021 expedidas por el Ministerio

1. Teléfono: (01) 3262761 (ext) 4999711 - Ciudad Postal 202410  
2. Dirección: Carrera 15 No. 43-43 Centro  
3. www.ricaurte-cundinamarca.gov.co  
4. contactocliente@ricaurte-cundinamarca.gov.co

111-000-001 Voz  
Facturación: 01100000

Pág 2 de 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE RICAURTE - CUNDINAMARCA | NIT 895680099-1



de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

**NOTA 2:** Este predio tienen afectación por el cono de influencia del Aeropuerto Santiago Vía del municipio de Flandes (Tol.) delimitado por la Aeronáutica Civil.

**NOTA 3:** El predio tiene afectación sobre la vía Panamericana (Calle 10) con aislamiento de treinta (30) metros desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008.

**NOTA 4:** El predio tiene afectación por el plan vial aprobado en el E.O.T. municipal, por lo cual debe dejarse el aislamiento indicado al solicitar licencia de urbanismo y construcción.

Cordialmente,

**ARQ. JOSE FERNELLY CHARRY PRADA**  
Secretario de Planeación

20

Proyecto:   
Arq. Angélica Guzmán C.  
Profesional Universitaria Cr. D. Céd. 219



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA										
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
1-032										
ANEJO	ITEM	Desglose del item	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del item	
M1	M1: Cerca en postes de madera espaciados cada 2 metros con 5 hilos de alambre de púas.	Alambre de púas (400 m) CAL 16.5	m	\$ 375.00	5.00	\$ 1.875.00	\$ 33.878.78	\$ 33.878.78	m	
		Cerca 8x8 cm x 2.9 m- Ordinario	un	\$ 23.572.00	0.30	\$ 11.786.00				
		Graca cerca	kg	\$ 9.581.00	0.20	\$ 1.926.20				
		Muro de obra	M <sup>2</sup>	\$ 22.026.00	0.83	\$ 18.281.58				
		Total costo directo				\$ 33.878.78				
		Total Construcción	metros		1.00	\$ 33.878.78				

Fuente: Construdata 205

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

ESPECIE	M2
VEGETACIÓN NATIVA	\$ 2.600

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



**15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

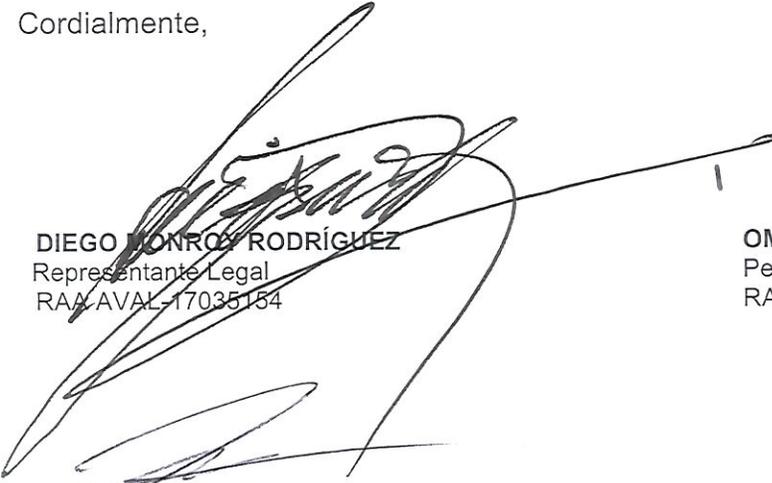
- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

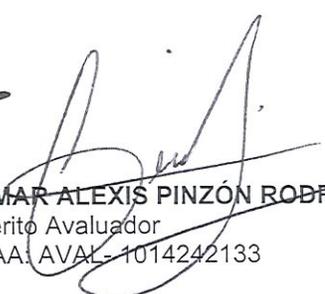
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACION		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE.</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 26 de mayo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico		

Bogotá, D.C., 26 de mayo de 2023.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA AVAL-1014242133

  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
 Director del proyecto  
 RAA AVAL-80095537



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-1-032**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 26 de mayo de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-1-032	\$ 328.898.759

23

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Ricaurte Sector Urbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor de la construcción en los casos que aplica; teniendo en cuenta las condiciones para predios baldíos. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

**Telefax: 6123378**

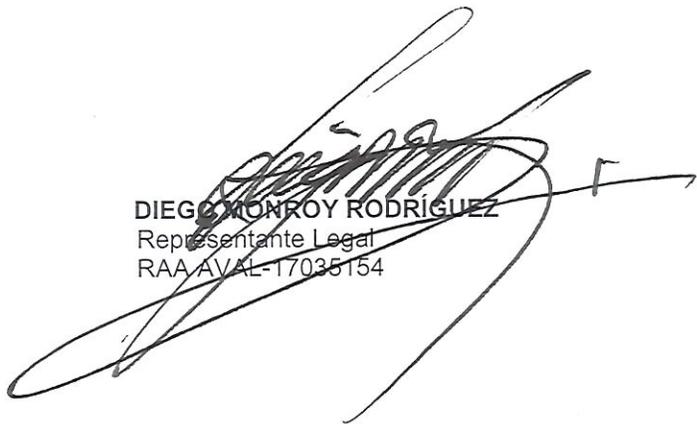
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

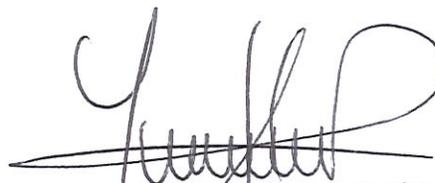
**Bogotá D.C. Colombia**



COMITÉ DE AVALÚOS



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133