

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000043051**

Bogotá D.C., 30 AGO. 2023

Señores

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT** antes **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA – INCORA (NIT 900.948.953-8)**

Predio denominado SIN DIRECCION "HACIENDA SAN MARTIN" HOY "EL ASILO O SAN MARTIN" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado ASILO O SAN MARTIN (Según Títulos)

Vereda Limoncitos

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 Oferta Formal de Compra No. 202350000034561 del 25 de julio de 2023. Predio TCBG-1-181.

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 25 de julio de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000034561 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCION "HACIENDA SAN MARTIN" HOY "EL ASILO O SAN MARTIN" (Según Folio

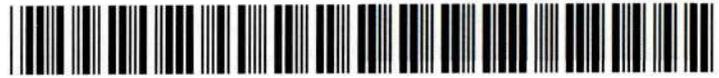
**Concesionaria Vía 40 Express**

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. 20235000043051**

de Matrícula Inmobiliaria), ASILO O SAN MARTIN (Según Títulos), ubicado en la Vereda Limoncitos del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-612-00-00-00-00-0015-0035-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **307-83** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, localizado en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K010+363,43 D – Abscisas Final K010+369,32 D; cuyo titular del derecho real de dominio es la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT** antes **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA – INCORA** identificada con NIT **900.948.953-8**.

Que el día 26 de julio de 2023, se envió la citación a **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT** antes **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA – INCORA** identificada con NIT **900.948.953-8**, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72, de la siguiente manera:

- 1) A la dirección del predio objeto de compra EL ASILO – SAN MARTIN VEREDA LIMONCITOS en el Municipio de Ricaurte con número de guía RA435362479CO, citación que fue no reclamada y devuelta al remitente el día 03 de agosto de 2023.
- 2) A la dirección de la Entidad propietaria CARRERA 13 N° 54-55 PISO 1 TORRE SH ubicada en la ciudad de Bogotá D.C. con número de guía RA435362425CO, citación que fue recibida el día 01 de agosto de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.
- 3) A la dirección de la Entidad propietaria CALLE 43 N° 57-41 ubicada en la ciudad de Bogotá D.C. con número de guía RA435362434CO, citación que fue recibida el día 27 de julio de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

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 10 de agosto de 2023 y desfijado el día 16 de agosto de 2023, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT** antes **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA – INCORA** identificada con NIT 900.948.953-8.

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.

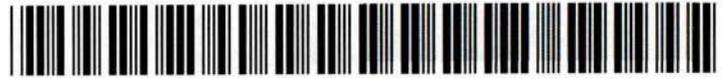
#### **Concesionaria Vía 40 Express**

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. 202350000043051**

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: Oferta de Compra No. 202350000034561 del 25 de julio de 2023.

Anexo No. 2: Avalúo Comercial Corporativo TCBG-1-181.

Anexo No. 3: Ficha y Plano Predial TCBG-1-181.

Anexo No. 4: Concepto Uso de Suelo expedido por la Secretaria de Planeación de RicauProyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

**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. 202350000034561**

Bogotá D.C., 25 JUL. 2023

Señores:

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT antes INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA - INCORA (NIT 900.948.953-8)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN "HACIENDA SAN MARTIN". HOY. "EL ASILO O SAN MARTIN" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado ASILO O SAN MARTÍN (Según Títulos)

Vereda Limoncitos

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 presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K010+363,43- Abscisas Final: K010+369,32; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 1, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN "HACIENDA SAN MARTIN". HOY. "EL ASILO O SAN MARTIN" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado ASILO O SAN MARTÍN (Según Títulos), Vereda Limoncitos, Municipio de Ricaurte, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-612-00-00-00-00-0015-0035-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **307-83** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y Ficha Predial No. **TCBG-1-181**.





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000034561**

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, 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 de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-1-181 , de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCIÓN "HACIENDA SAN MARTIN". HOY. "EL ASILO O SAN MARTIN" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado ASILO O SAN MARTÍN (Según Títulos), Vereda Limoncitos, Municipio de Ricaurte, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-612-00-00-00-00-0015-0035-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No. **307-83** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (154,93 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 14 de abril de 2023, por la suma de: **QUINCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.197.198)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

3905013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000034561**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,015493	\$ 955.980.000	\$ 14.810.998
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 14.810.998</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	9,91	\$ 23.500	\$ 232.885
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 232.885</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	154,93	\$ 255	\$ 39.507
Diomate (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	3	\$ 37.936	\$ 113.808
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 153.315</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 15.197.198</b>

**TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.197.198,00)**

Nos permitimos informarle 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 valuatorio 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 parágrafo 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 el propietario tendrá 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 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000034561**

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 el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden 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 4° 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 voluntaria 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 voluntaria 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)

3905013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000034561**

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente la siguiente, medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-83 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot:

- Medida Cautelar, consistente en Demanda Proceso Verbal Especial de Prescripción Extraordinaria de Dominio, constituida mediante la Oficio 4215, del 14 de diciembre de 2020, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Ricaurte, debidamente registrado en la anotación No. 057.

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-1-181, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 14 de Abril de 2023, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General 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] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-1-181

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: MEJORA

VEREDA/BARRIO: EL PASO

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., ABRIL 14 DE 2023

**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 .....	4
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 .....	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	9
6.1.	UBICACIÓN .....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	9
6.3.	LINDEROS.....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	10
6.4.	UNIDADES FISIOGRAFICAS .....	10
6.5.	ÁREAS CONSTRUIDAS:.....	10



**PREDIO TCBG-1-181**

6.6.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	10
6.7.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	10
6.8.	CULTIVOS ESPECIES .....	10
7.	MÉTODO DE AVALÚO .....	10
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	11
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	12
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA .....	12
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	12
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO .....	12
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	14
10.4.	SERVIDUMBRES .....	14
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	14
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y/O ANEXOS CONSTRUCTIVOS..	14
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	14
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	15
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	15
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES .....	16
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	17
15.	DOCUMENTOS ANEXOS .....	18
15.1.	ANEXO FOTOGRÁFICO .....	18
15.2.	CERTIFICADO USO DE SUELO .....	19
15.3.	PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS .....	23
15.4.	PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	23
15.5.	ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....	24



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (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:** El Paso.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Mejora.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K010+363,43 l y abscisa final K010+369,32 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 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 rural y su uso por norma es ZONA AGROPECUARIA SEMI-MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO y CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-612-00-00-00-00-0015-0035-5-00-00-0057
Área de terreno	5 Ha 2.725,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 85.302.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 24 de marzo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 14 de abril de 2023.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-1-181.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-1-181.
- Folio de matrícula inmobiliaria 307-83
- Certificado Catastral.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS**

<b>Propietarios</b>
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Sentencia SN del 15 de julio de 1977 proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Girardot.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 307-83

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-83 que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio recae la siguiente medida cautelar:

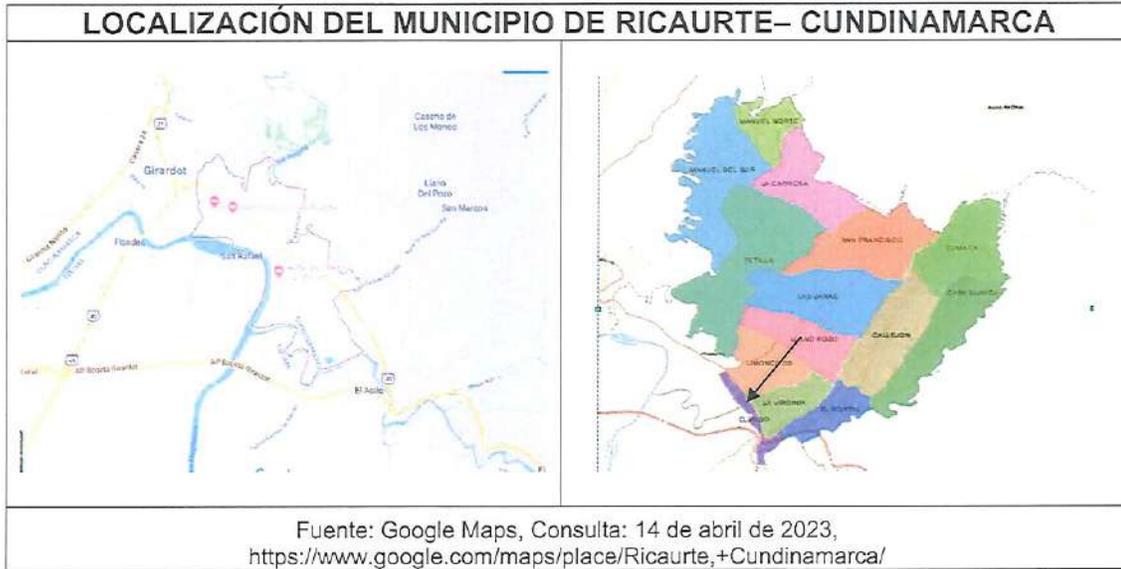
- **Anotación 057: Demanda Proceso Verbal Especial de Prescripción Extraordinaria de Dominio**, inscrita a través de Oficio 4215 del 14 de diciembre de 2020, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Ricaurte.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Paso en el sector de La Virginia, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al suroriente del perímetro urbano del municipio de Ricaurte, y delimita de la siguiente manera, al norte con la vereda Limoncitos del municipio de Ricaurte en el departamento de Cundinamarca; al oriente con las veredas La Virginia y El Portal del municipio Ricaurte en el departamento de Cundinamarca; al sur con el municipio de Melgar en el departamento del Tolima; al occidente con el municipio de Carmen de Apicala en el departamento del Tolima y el casco urbano del municipio de Ricaurte en el departamento de Cundinamarca.<sup>1</sup>

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



- 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, condominios campestres y usos agropecuarios.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 4.4. **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 29 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWCe y cuenta con las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWce	Cálido seco	Rocas clásticas limoarcillosas y químicas carbonatadas	Lithic Ustorthents, Entic Haplustolls	Superficial, buen drenaje, fertilidad Media y baja	N/A

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



**PREDIO TCBG-1-181**

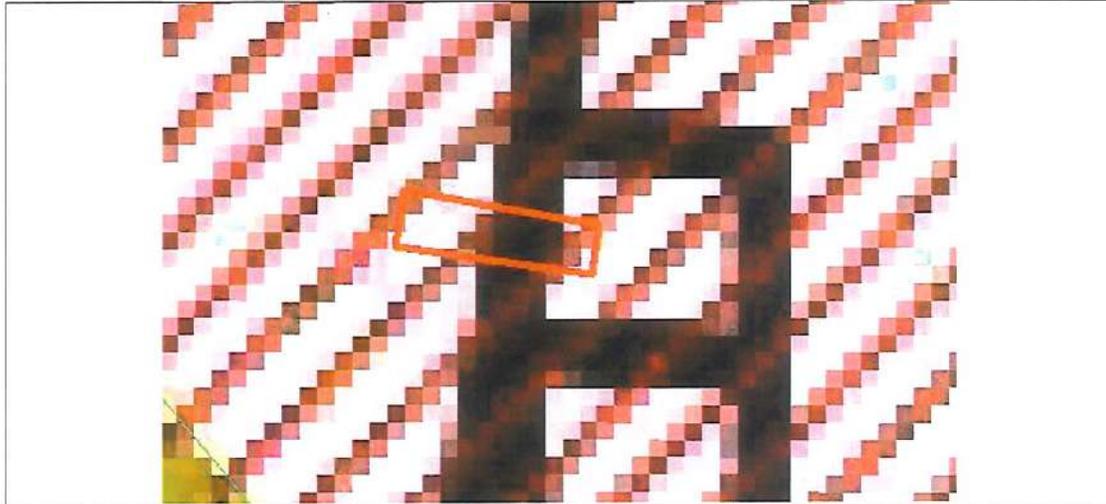
predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

**4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Ricaurte - Cundinamarca.

**4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur-oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, 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 del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RICAURTE” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por El Departamento Administrativo De Planeación Del Municipio De Ricaurte, el predio se encuentra en ZONA AGROPECUARIA SEMI-MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO y ÁREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, lo anterior la franja objeto de avalúo se encuentra ubicada en una zona de la cual su uso es ÁREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.



Áreas de desarrollo restringido

 Vivienda Campestre

 Centros Poblados Rurales

 Corredor vial suburbano

 Unidad de planificación Rural

 Escombreras

Área Urbana

 Zona Urbana

 Zona de Expansión Urbana

 Plan especial para reubicación VIS

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



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda El Paso, el cual se encuentra aproximadamente a 3.47 Km del perímetro urbano del Municipio de Ricaurte-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de abril de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	52.725,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	154,93 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	52.570,07 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	154,93 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-1-181.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	23,77 m	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT (MEJORA DE BERCELIO PALACIOS LUQUE) (Mj 1 - 2)
SUR	24,00 m	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT (MEJORA DE LUIS EVELIO FINO) (Mj 3 - 4)
ORIENTE	5,97 m	VÍA BOGOTÁ -GIRARDOT (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	7,01 m	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-1-181.



**PREDIO TCBG-1-181**

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Girardot-Melgar, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en un solo sentido.

6.5. **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.

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 154,93 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a **ÁREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.**

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

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

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca en postes de madera con 4 hilos de alambre de púas .	9,91	m	8	Bueno	30

6.10. **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
Pastos naturales	154,93	m <sup>2</sup>
Diomate (D: 0,20 m a 0,40 m)	3	un

**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 ÁREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO RICAURTE AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202387819	Jesus Eduardo	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 4.195.800.000	6,9930	0,00
2	3102136864	Julian Osorio	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 1.800.000.000	2,5000	0,00
3	3208342932	Mauricio	Ricaurte	La Virginia	Finca	\$ 6.000.000.000	8,5000	90,00



**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1:**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de Hectárea 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 RICAURTE AGROPEDUARIAS SEMIMECANIZADO												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (H)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3202387819	Jesus Eduardo	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 4.195.800.000,00	\$ 3.988.010.000	6.693	\$ 570.000,000	0,00	\$ -	\$ -
2	3102136864	Julian Osorio	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.584.000.000	2.900	\$ 633.600,000	0,00	\$ -	\$ -
3	3203342692	Nauricio	Ricaurte	La Virginia	Finca	\$ 5.000.000.000,00	\$ 5.400.000.000	8.500	\$ 628.411,765	90,00	\$ 650,000	\$ 58.500.000
<b>MEIA ARITMETICA</b>						<b>\$ 610.670.988,24</b>						
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>						<b>\$ 35.317.163,85</b>						
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>						<b>5,78%</b>						
<b>LIMITE SUPERIOR</b>						<b>\$ 645.987.751,30</b>						
<b>LIMITE INFERIOR</b>						<b>\$ 575.353.425,17</b>						

**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.

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Virginia	Lote	\$ 570,000,000
2	La Virginia	Lote	\$ 633,600,000
3	La Virginia	Finca	\$ 628,411,765
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 610,670,588</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>35,317,163</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>5,78%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 645,987,751</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 575,353,425</b>



**COSTOS DE URBANISMO**

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA		
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO		
ITEM	DESCRIPCION	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	\$ 19,081
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	
	ACUEDUCTO	\$ 3,473
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 4,135
VI	VIAS	
	URB. PRIMARIO - AFIRMADO Y EXCAVACIÓN A MÁQUINA	\$ 4,626
	<b>VR-UNIT (\$/M2)</b>	<b>\$ 31,315</b>
	<b>VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO</b>	<b>\$ 31,000</b>

Debido a que no se encontraron ofertas representativas bajo el régimen normativo de Área De Corredor Vial De Servicios Rurales por la baja densidad de predios en dicha norma y de conformidad con las técnicas valuatorias se analizaron transacciones recientes y ofertas de inmuebles en el municipio de Ricaurte de terrenos en el mejor suelo Agropecuario del sector y considerando que en el sector objeto de estudio al estar dentro de dicho régimen normativo cuenta con la disponibilidad de servicios públicos, dado que se han adelantado algunas actividades de urbanismo en el sector se desarrolla una análisis y de acuerdo a las características del predio motivo de avalúo de la siguiente manera:

13

Se le adiciona al valor adoptado de acuerdo al límite superior adoptado debido a las características especiales del predio objeto de la investigación económica adelantada en el Municipio (\$ 64.598,00 por metro cuadrado de terreno), los costos de urbanismo; arrojando como resultado por metro cuadrado de \$64.598 m<sup>2</sup> + \$ 31.000 m<sup>2</sup> = \$ 95.598 m<sup>2</sup>. Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m <sup>2</sup>	\$95.598
	Hectárea	Ha	\$955.980.000



## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad Fisiográfica 1

**Oferta 1:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-Girardot, topografía plana a ligeramente inclinada, el lote cuenta con disponibilidad de energía eléctrica y acueducto.

**Oferta 2:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-Girardot, topografía plana a ligeramente inclinada, el lote cuenta con disponibilidad de energía eléctrica y acueducto.

**Oferta 3:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-topografía plana a ligeramente inclinada, cuenta con una casa campestre con dos habitaciones y un baño, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

## 10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

14

## 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	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 29.026,14	\$ 5.511,43	\$ 23.514,71	\$ 23.500

## 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:

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	154,93	m <sup>2</sup>	\$ 255
Diomate (D: 0,20 m a 0,40 m)	3	un	\$ 37.936

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



**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 comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos agropecuarios.
- 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.
- Aclaramos 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.

16



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,015493	\$ 955.980.000	\$ 14.810.998
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 14.810.998</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	9,91	\$ 23.500	\$ 232.885
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 232.885</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	154,93	\$ 255	\$ 39.507
Diomate (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	3	\$ 37.936	\$ 113.808
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 153.315</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 15.197.198</b>

**TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.197.198,00)**

Bogotá, D.C., 14 de abril de 2023.

Cordialmente,

17

  
**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



M1



CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



DIOMATE





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Ricaurte, enero 13 de 2022

S.P. 1300.03.02.0083 / 2022

Señora:  
**ALEXANDRA RIVAS GARCIA**  
 DIRECTORA PREDIAL Y SOCIAL  
 CONSORCIO VIAL RUTA 40  
 Ciudad

Ref.: Uso del suelo predio con cedula catastral 00-00-0015-0035-000

Cordial Saludo:

La presente es con el fin de certificar el uso del suelo según lo aprobado en el Acuerdo No.036 de 2000, 017 de octubre 5 de 2006, 020 de noviembre 5 de 2006 y 007 de julio 13 de 2006, con referencia al uso del suelo para los predios en referencia ubicados en la vereda El Paso, en general ubicada en la zona rural del Municipio de Ricaurte el cual expone lo siguiente:

**ARTICULO 32. Zona Agropecuaria semi-mecanizada o de uso semi-intensivo.** Son aquellas áreas con mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superior a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Identificados en el plano 11 del E.O.T.

**PARAGRAFO:** los usos para estas zonas son:

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizada y forestal. Se debe dedicar como mínimo 19% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de las mallas ambientales.

**Usos compatibles:** Infraestructura para distritos de educación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario y los trabajadores.

**Uso condicionado:** Cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campesina siempre y cuando no resulten predios menores a tres hectáreas.

Se debe tener en cuenta el Decreto 097 de 2006 "por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones".

**Uso prohibido:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y otros con fines de construcción de vivienda.



BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA  
 CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

Directorio: Carrera 15 No. 6-22 Ciudad Nueva +  
 Teléfono: 003 3940 + 811 7743 Ciudad Nueva + 7744  
 www.ccbogota.gov.co

Scanned with CamScanner



**PARAGRAFO 9.- AREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.** Serd la comprendida, según el plano número 11 de clasificación general del suelo y el cuadro número 1 que expresa en hectáreas esta clasificación.

Son las zonas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollo diferentes al uso principal de las zonas respectivas, que se localizan sobre las vías de primer y segundo orden preferiblemente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales. Se desarrollará un área de este tipo con un total de 4 hectáreas en la vereda El Paso.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primer y segundo orden, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de franja 100 metros a partir de borde de la vía.

Calzada de desaceleración y parqueo.

Aislamiento ambiental 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en las extensiones establecidas en este parágrafo, y la zona restante deberá dedicarse al suelo que corresponda al área respectiva.

Los usos para estas zonas son:

Usos principales: Servicio de ruta; paradores, restaurantes y establecimientos de venta de servicios.

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificaciones, adecuaciones y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimientos de vallas y avisos según lo dispuesto en la ley 140 de 1997.

Usos prohibidos: Minería y parcelaciones.

#### **CAPITULO X. CENTROS POBLADOS RURALES**

**ARTICULO 40.** Los centros poblados rurales son los que se encuentran identificados en el cuadro número 6 con sus respectivos números prediales.

**CUADRO 6 IDENTIFICACION DE LOS CENTROS POBLADOS CON SUS NUMEROS PREDIALES**

CENTROS POBLADOS RURALES	CENTRO POBLADO ESPECIAL



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

Oficina: Carrera 15 No. 119-43 Ciudad Municipal  
Teléfono: 211 0710 - 211 1747 (línea gratuita) Fax: 211 0710  
E-mail: [secretaria@camcibogota.gov.co](mailto:secretaria@camcibogota.gov.co)



1. MANUEL SUR	2. LAS VARAS	3. EL PASO	4. SAN MARTÍN	5. EL PORTAL	6. SAN MARCOS
00-00-006-0114, 0115, 0090, 0077, 004, 005, 0005, 0034, 007, 116, 0006, 136, 339, 200, 157, 156, 117, 0202, 0100, 0008, 0201, 0119, 0009, 0103, 0031, 0050, 0010, 0011, 0049, 0120, 0014, 0015, 0174, 0033, 0017, 004, 0022, 203, 0001, 0009, 0035, 0129, 0002, 0037	00-00-004-	00-00-003-1579, 0099, 0112.	00-00-003-001,	00-00-010-003 y 00-010-0033	Del predio 00-00-003-0176 al 1427 y del 1445 al 2558

Las criterios de manejo para los centros poblados rurales serán los siguientes.

1. Manuel Sur y Las Varas, que son centros que se han venido conformando por la dinámica socioeconómica del municipio, el eje central del tratamiento será

El mejoramiento vivienda rural

Se prohíbe el uso de industria pesada y mediana.

2. El Paso y San Martín, que son centros poblados conformados a partir de los procesos de reforma agraria con el INCORA y que se conocen como incorporados, en algunos casos, estos se encuentran en zonas de riesgo por inundación, lo que significa desarrollar una política de Reubicación por estar en zona de riesgo.

En la parte que no se encuentre en zona de riesgo, el uso permitido es vivienda rural.

NOTA 1: Todos los proyectos a desarrollarse sobre este predio deben ser aprobados previamente por la Secretaría de Planeación.

NOTA 2: Este predio de mayor extensión tiene afectación por la ronda del río Sumapaz en treinta (30) metros desde la cota de inundación más alta según acuerdo 036 de 2000 (E.O.T.) y el decreto 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales).

NOTA 3: El predio de mayor extensión se encuentra en zona de riesgo por inundación según plano n. 25 de riesgos aprobado por el acuerdo 036 de 2000 (E.O.T.).

NOTA 4: 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.



WPMEDSATELITELABAS  
CALLE PANAMERICANA 100-100

Directorio Cámara de Comercio de Bogotá  
Instituto de Estudios de la Zona Urbana  
CALLE 100-100

Scanned with CamScanner



NOTA 6: Si el predio tiene linderos con algún camellón o vía terciaria del municipio, tiene afectación por este en quince (15) metros desde el eje de la vía.

Hasta sus comienzos.



ARQ. GERMAN ALBERTO PINZÓN WALTERO  
Director de Urbanismo y Desarrollo Territorial





**PREDIO TCBG-1-181**

**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 1-181									
ANEXO	ÍTEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por Unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Cerca en postes de madera con 4 hilos de alambre de púas	Cerco 8x8CMx2,9CM - Ordinario	un	\$ 23.572,00	0,40	\$ 942,80	\$ 29.026,14	\$ 29.026,14	m
		Alambre de púas (400m) Gal. 16,5	m	\$ 375,00	4,00	\$ 1.500,00			
		Grapas para cerca	Kg	\$ 9.861,80	0,18	\$ 1.577,84			
		Mazo de alba	Hic	\$ 22.028,00	0,75	\$ 16.519,50			
		Total costo directo				\$ 29.026,14			
		Total Construcción	Metros		1,00	\$ 29.026,14			

Fuente: Construdata 205

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

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
DIOMATE	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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.

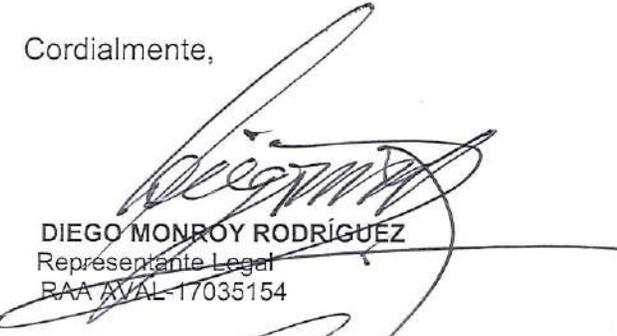
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

INDEMNIZACIONES		
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>LUCRO CESANTE</b>		
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>	
<b>3. INDEMNIZACION</b>		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
(\$0) CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 14 de abril de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico		

24

Bogotá, D.C., 14 de abril 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-1-181**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 14 de abril 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-1-181	\$15.197.198

25

**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 rural, 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.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-1-181

COMITÉ DE AVALÚOS



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



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



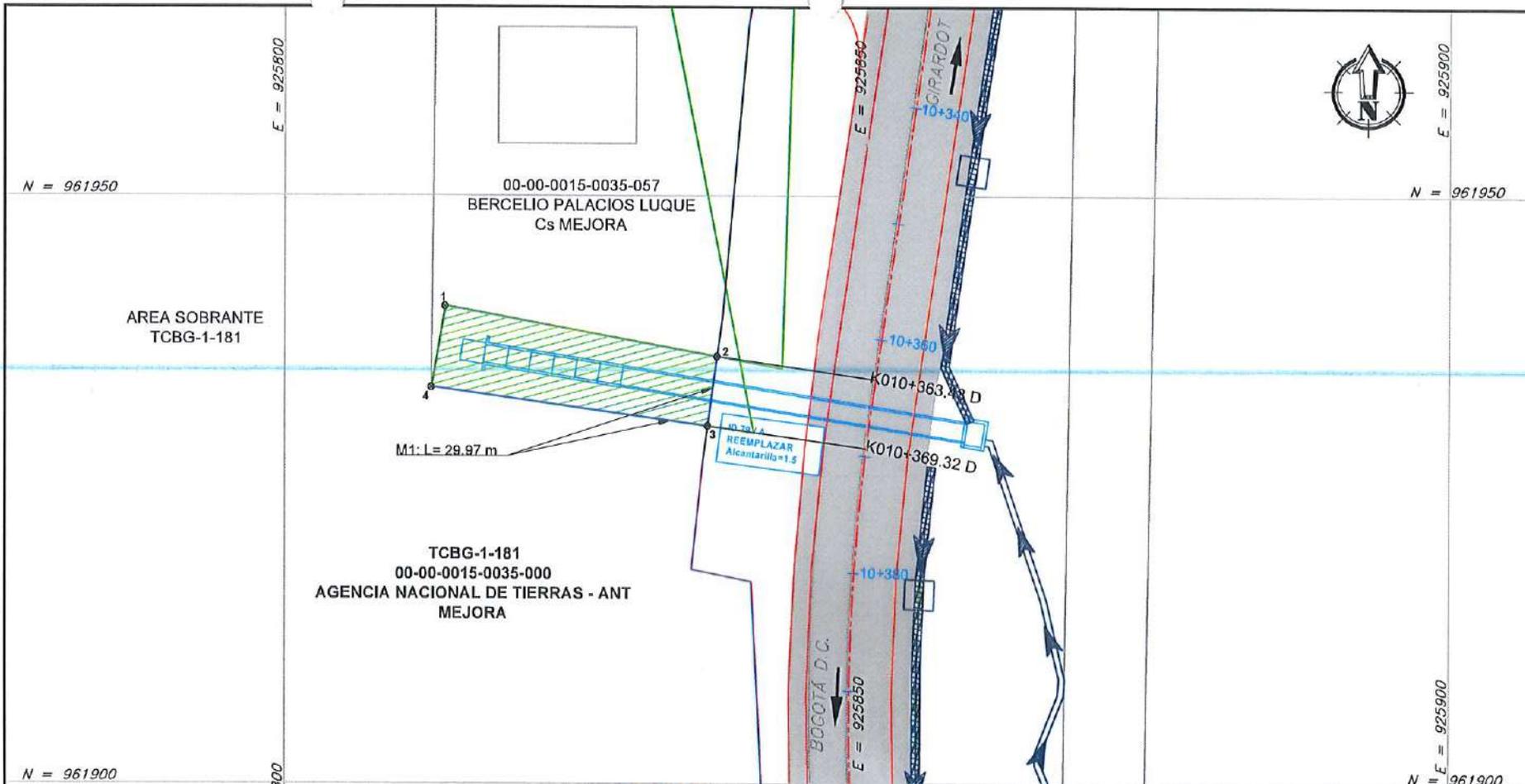
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



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

26





COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	961940.61	925813.72	23.77
2	961936.35	925837.10	
3	961930.44	925836.30	5.97
4	961933.70	925812.52	24.00
1	961940.61	925813.72	7.01
ÁREA REQUERIDA (m²) =			154.93
INFORMACIÓN DE REFERENCIA			
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator		
DATUM:	D_MAGNA		
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota		
COORDENADAS GEOGRAFICAS	Central_Meridian: -74.07750792 Latitude_Of_Origin: 4.58620342		
COORDENADAS PLANAS	False_Easting: 1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000		

**CONVENCIONES ESPECIFICAS**

ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	

		<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
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ:	JUAN FORERO MARROQUIN <small>REG. 25229-11911 CNP</small>		
		APROBÓ:	NELSON RICARDO CARVAJAL T. <small>REG. 4492376-100000014</small> <small>REG. 25229-11743 CNP</small>		
ELABORÓ:	CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA <small>REG. 25335-11315 CNP</small>		PROPIETARIO:		
DIBUJÓ:	CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA <small>REG. 25335-11315 CNP</small>		AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT		
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>		FECHA ELAB.:	31/01/2023		
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST.:	ÁREA SOBR.:	ÁREA REMAN.:	
154.93 M2	52725.00 M2	0.00 M2	52570.07 M2	0.00 M2	
		ESCALA:	1:200		
		UNIDAD FUNCIONAL:	1		
		PLANO:	1 de 1		
		NUMERO PREDIAL NACIONAL:	256120000000015003500000000		
		FICHA PREDIAL:	TCBG-1-181		

*1/n 03/abril/2023*

Ricaurte, enero 19 de 2022

S.P. 1300.03.02.0083 / 2022

Señora:  
**ALEXANDRA RIVAS GARCIA**  
DIRECTORA PREDIAL Y SOCIAL  
CONSORCIO VIAL RUTA 40  
Ciudad

**Ref.: Uso del suelo predio con cedula catastral 00-00-0015-0035-000**

*Cordial Saludo:*

La presente es con el fin de certificar 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, con referencia al uso del suelo para los predios en referencia ubicados en la vereda El Paso, en general ubicada en la zona rural del Municipio de Ricaurte el cual expone lo siguiente:

**ARTICULO 32. Zona Agropecuaria semi-mecanizada o de uso semi-intensivo. Son aquellas áreas con mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superior a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Identificados en el plano 11 del E.O.T.**

**PARAGRAFO: los usos para estas zonas son:**

*Uso principal. Agropecuario tradicional a semi-mecanizada y forestal. Se debe dedicar como mínimo 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de las mallas ambientales.*

*Usos compatibles. Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario y los trabajadores.*

*Uso condicionado. Cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a tres hectáreas.*

*Se debe tener en cuenta el Decreto 097 de 2006 “por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones”.*

*Uso prohibido. Usos urbanos y suburbano, industrias y loteo con fines de construcción de vivienda.*



**PARAGRAFO 9.- AREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.** Será la comprendida, según el plano número 11 de clasificación general del suelo y el cuadro número 1 que expresa en hectáreas esta clasificación.

Son las zonas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollo diferentes al uso principal de las zonas respectivas, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferiblemente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales. Se desarrollará un área de este tipo con un total de 4 hectáreas en la vereda El Paso.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primer y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de franja 100 metros a partir de borde de la vía.

Calzada de desaceleración y parqueo.

Aislamiento ambiental 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en las extensiones establecidas en este parágrafo, y la zona restante deberá dedicarse al suelo que corresponda el área respectiva.

Los usos para estas zonas son:

Usos principales. Servicio de ruta; paradores, restaurantes y establecimientos de venta de servicios.

Usos compatibles. Centros de acopio de productos agrícolas, almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos condicionados. Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificaciones, adecuaciones y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimientos de vallas y avisos según lo dispuesto en la ley 140 de 1997.

Usos prohibidos. Minera y parcelaciones.

## CAPITULO X. CENTROS POBLADOS RURALES

**ARTICULO 40.** Los centros poblados rurales son los que se encuentran identificados en el cuadro número 6 con sus respectivos números prediales.

### CUADRO 6 IDENTIFICACION DE LOS CENTROS POBLADOS CON SUS NUMEROS PREDIALES

CENTROS POBLADOS RURALES	CENTRO POBLADO ESPECIAL



1. MANUEL SUR	2. LAS VARAS	3. EL PASO	4. SAN MARTIN	5. EL PORTAL	6. SAN MARCOS
00-00-006-0114, 0115, 004, 005, 007, 116, 230, 200, 117, 0202, 0201, 0119, 0031, 0050, 0049, 0120, 0174, 0033, 0022, 203, 0035, 0129, 0037	00-00-004-0090, 0077, 0005, 0034, 0006, 136, 157, 158, 0100, 0008, 0009, 0103, 0010, 0011, 0014, 0015, 0017, 004, 0001, 0003, 0002	00-00-002-1579, 0066, 0112.	00-00-002-001.	00-00-010-003 y 00-00-010-0033	Del predio 00-00-003-0176 al 1421 y del 1445 al 2568

Los criterios de manejo para los centros poblados rurales serán los siguientes:

1. Manuel Sur y Las Varas, que son centros que se han venido conformando por la dinámica socioeconómica del municipio, el eje central del tratamiento será:

*El mejoramiento Vivienda rural*

*Se prohíbe el uso de industria pesada y mediana.*

2. El Paso y San Martín, que son centros poblados conformados a partir de los procesos de reforma agraria con el Incora y que se conocen como incorporados, en algunos casos, estos se encuentran en zonas de riesgo por inundación, lo que significa desarrollar una política de Reubicación por estar en zona de riesgo.

*En la parte que no se encuentra en zona de riesgo, el uso permitido es vivienda rural.*

**NOTA 1:** Todos los proyectos a desarrollarse sobre este predio deben ser aprobados previamente por la Secretaría de Planeación.

**NOTA 2:** Este predio de mayor extensión tiene afectación por la ronda del río Sumapaz en treinta (30) metros desde la cota de inundación más alta según acuerdo 036 de 2000 (E.O.T.) y el decreto 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales).

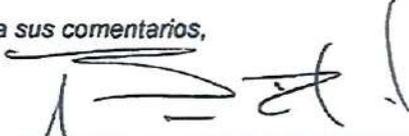
**NOTA 3:** El predio de mayor extensión se encuentra en zona de riesgo por inundación según plano n. 25 de riesgos aprobado por el acuerdo 036 de 2000 (E.O.T.).

**NOTA 4:** 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 5:** Si el predio tiene linderos con algún camellón o vía terciaria del municipio, tiene afectación por este en quince (15) metros desde el eje de la vía.

Hasta sus comentarios,



**ARQ. GERMAN ALBERTO PINZON WALTERO**  
Director de Urbanismo y Desarrollo Territorial

