

**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000004101**

**25 MAR 2021**

Bogotá D.C.,

Señores:

**HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ  
(C.C. No. 17.051.223)**

Predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL  
MIRADOR (Según Título)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de  
octubre de 2016.

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No.  
202050000033361 del 06 de enero de 2021.

Respetados señores:

**LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, establecimiento público de  
orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de  
noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear,  
contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de  
transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989,  
artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por  
medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el  
proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento  
Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone:  
**NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo  
de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se  
remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el  
expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra  
del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica,

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000004101**

*la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

*Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.*

*En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal"*

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

#### **HACE SABER:**

Que el día 06 de enero de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202050000033361 del 06 de enero de 2021, dirigida a los señores **JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ (C.C. 17.051.223)**, y **VÍCTOR GUSTAVO RUÍZ HERNANDEZ (C.C. 209.377)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", unidad Funcional seis (6), cuyo contenido se adjunta a continuación:



**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000004101**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202050000033361**

Bogotá D.C., 06 ENE 2021

Señores:

**JOSÉ JAIRO VILLALBA DÍAZ (C.C. No. 17.051.223)**

**VÍCTOR GUSTAVO RUÍZ HERNÁNDEZ (C.C. No. 209.377)**

Predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL MIRADOR (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP Np. 4 del 18 de octubre de 2016.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL MIRADOR (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública), jurisdicción del municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca de conformidad con la certificación expedida por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada, identificado con la Cédula Catastral No. 25312000000000010137000000000, Matricula Inmobiliaria No. **051-86137** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-817**.

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.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013



**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000004101**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202050000033361**

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-6-817** del 12 de noviembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **CIENTO NOVENTA COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (190,25 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K015+950,04 I** y la **abscisa final K016+048,04 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la **IONIA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ**, de fecha 21 de febrero de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$39.894.284,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

**POR CONCEPTO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES ANEXAS A FAVOR DEL PROPIETARIO, TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$39.894.284,00)**

**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202150000004101



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202050000033361

ITEM	DESCRIPCIÓN UNO	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
1	IR 6	H2	190,25	\$ 179.259,00
Total Terreno				\$ 34.104.025,00
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
No presenta				
Total Construcciones				\$ 0,00
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	Adecuación de Terreno	H2	190,25	\$ 30.435,00
Total construcciones anexas				\$ 5.790.259,00
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>				
NO PRESENTA				
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 0,00
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>				<b>\$ 39.894.284,00</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de:  
**Treinta y Nueve Millones Ochocientos Noventa Y Cuatro Mil Doscientos Ochenta Y Cuatro Pesos M.L. (\$39.894.284,00).**

Así mismo, a los valores antes descritos, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VIA 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.

Según el estudio de títulos elaborado por **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, los propietarios son los señores **JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.051.223 y **VÍCTOR GUSTAVO RUIZ HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 209.377, quienes adquirieron el derecho real de dominio sobre el bien inmueble de la siguiente forma: a) el señor **JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ**, adquiere un derecho correspondiente al cincuenta por ciento (50%), mediante Compraventa de derechos de cuota realizada al señor Carlos Arturo Jiménez Poveda, según Escritura Pública No. 572 de fecha 1 de marzo de 1999, otorgada en la Notaría 2 de Soacha, inscrita en la anotación No. 002 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y b) el señor **VÍCTOR GUSTAVO RUIZ HERNÁNDEZ**, adquiere un derecho correspondiente al otro cincuenta por ciento (50%), mediante Compraventa de derechos de cuota realizada a la señora Jimena Marcela Jiménez Cadena, según Escritura Pública No. 3087 del 22 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría 57 de Bogotá D.C., inscrita en la anotación No. 006 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000004101**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202050000033361**

Dado que en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de las siguientes limitaciones al dominio: **1) MEDIDAS CAUTELARES SUCESIÓN** de JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ, según Oficio 598 de fecha 03 de mayo de 2001 emitido por el Juzgado Trece (13) de Familia de Bogotá D.C., acto registrado bajo la anotación No. 003 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y **2) DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF: VERBAL DE PERTENENCIA NÚMERO 077/16 RADICADO 253124089001201600077-00**, De VÍCTOR GUSTAVO RUIZ a Herederos Indeterminados del señor José Jairo Villalba y demás personas Indeterminadas que se crean con algún derecho, Según Oficio 505 de fecha 12 de junio de 2017 emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada, acto registrado bajo la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adelanten las acciones legales necesarias para levantar y/o cancelar parcialmente las limitaciones señaladas, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, que estableció que "(...) en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular". De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar 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, y/o comunicarse al número telefónico 3117461655 - 3104756597 o al correo electrónico [eteres@consorcioruta40.com](mailto:eteres@consorcioruta40.com) [yhernandez@consorcioruta40.com](mailto:yhernandez@consorcioruta40.com)

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la

**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000004101**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202050000033361**

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.

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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Gerente General Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Anexo: Copias de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación expedida por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada.

Proyector: CR40.

Revisor: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000004101**

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express, envió Oficio de citación para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202050000033361 del 06 de enero de 2021, a la dirección del predio LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENIMINADO EL MIRADOR en la vereda San Raimundo del municipio de Granada - Cundinamarca, registrada en el último título, esto es, la Escritura Pública No. 3087 del 22 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría 57 de Bogotá; la cual fue recibida por el señor VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 209.377 en calidad de propietario, quien fue notificado ese mismo día, manifestando que el señor JOSE JAIRO VILLALBA DÍAZ se encuentra fallecido y desconoce sus herederos; no obstante es público el hecho que sobre los derechos del señor JOSE JAIRO VILLALBA DÍAZ se encuentran el litigio, toda vez que en la anotación No. 3 del folio de matrícula No. 051-86137 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha se encuentra registrada una medida cautelar consistente en la sucesión del señor JOSE JAIRO VILLALBA DÍAZ, por tal motivo es público el hecho que se encuentra fallecido, y en consecuencia se presenta notificación por aviso en los términos de ley dirigido a sus herederos indeterminados.

Sin embargo, comunicada la citación en el inmueble, los HEREDEROS INDETERMINADOS del propietario JOSÉ JAIRO VILLALBA DÍAZ, no han manifestado la voluntad a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000033361, para efectos de surtir la notificación a los herederos indeterminados, conforme a lo indicado en la comunicación de citación entregada el día 07 de enero de 2021. Por lo anterior, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).



**\*202150000004101\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000004101**

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Atentamente,



**FRANCOIS-REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202050000033361**

Bogotá D.C., **06 ENE 2021**

Señores:

**JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ (C.C. No. 17.051.223)**

**VÍCTOR GUSTAVO RUÍZ HERNÁNDEZ (C.C. No. 209.377)**

Predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL MIRADOR (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP Np. 4 del 18 de octubre de 2016.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL MIRADOR (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública), jurisdicción del municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca de conformidad con la certificación expedida por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada, identificado con la Cédula Catastral No. 253120000000000010137000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **051-86137** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-817**.

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.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20205000033361**

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-6-817** del 12 de noviembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **CIENTO NOVENTA COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (190,25 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K015+950,04 I** y la **abscisa final K016+048,04 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ, de fecha 21 de febrero de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$39.894.284,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

**POR CONCEPTO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES ANEXAS A FAVOR DEL PROPIETARIO, TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$39.894.284,00)**



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20205000033361

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF6	M2	190,25	\$ 179.259,00	\$ 34.104.025,00
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 34.104.025,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No presenta					
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
M1	Adecuacion de Terreno	M2	190,25	\$ 30.435,00	\$ 5.790.259,00
<b>Total construcciones anexas</b>					<b>\$ 5.790.259,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
NO PRESENTA					
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANZIA AFFECTADA</b>					<b>\$ 39.894.284,00</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de:  
**Treinta y Nueve Millones Ochocientos Noventa Y Cuatro Mil Doscientos Ochenta Y Cuatro Pesos M.L. (\$39.894.284,00).**

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los propietarios son los señores **JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.051.223 y **VÍCTOR GUSTAVO RUIZ HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 209,377; quienes adquirieron el derecho real de dominio sobre el bien inmueble de la siguiente forma: a) el señor **JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ**, adquiere un derecho correspondiente al cincuenta por ciento (50%), mediante Compraventa de derechos de cuota realizada al señor Carlos Arturo Jiménez Poveda, según Escritura Pública No. 572 de fecha 1 de marzo de 1999, otorgada en la Notaría 2 de Soacha, inscrita en la anotación No. 002 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y b) el señor **VÍCTOR GUSTAVO RUIZ HERNÁNDEZ**, adquiere un derecho correspondiente al otro cincuenta por ciento (50%), mediante Compraventa de derechos de cuota realizada a la señora Jimena Marcela Jiménez Cadena, según Escritura Pública No. 3087 del 22 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría 57 de Bogotá D.C., inscrita en la anotación No. 006 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20205000033361**

Dado que en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de las siguientes limitaciones al dominio: **1) MEDIDAS CAUTELARES SUCESIÓN** de JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ, según Oficio 598 de fecha 03 de mayo de 2001 emitido por el Juzgado Trece (13) de Familia de Bogotá D.C., acto registrado bajo la anotación No. 003 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y **2) DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF: VERBAL DE PERTENENCIA NÚMERO 077/16 RADICADO 253124089001201600077-00**, De VÍCTOR GUSTAVO RUIZ a Herederos Indeterminados del señor José Jairo Villalba y demás personas Indeterminadas que se crean con algún derecho, Según Oficio 505 de fecha 12 de junio de 2017 emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada, acto registrado bajo la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adelanten las acciones legales necesarias para levantar y/o cancelar parcialmente las limitaciones señaladas, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, que estableció que "(...) *en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular*". De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar 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, y/o comunicarse al número telefónico 3117461655 - 3104756597 o al correo electrónico [etorres@consorcioruta40.com](mailto:etorres@consorcioruta40.com) [yhernandez@consorcioruta40.com](mailto:yhernandez@consorcioruta40.com)

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20205000033361**

entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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.

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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. 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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20205000033361**

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.

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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Anexo: Copias de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación expedida por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

**[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |**

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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



## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/15

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-6-817

SECTOR O TRAMO

PUENTE RIO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL

K015+950,04

ABSC. FINAL

K016+048,04

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

98,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE JAIRO VILLALBA DIAZ Y OTRO

CEDULA

17.051.223

DIRECCION / EMAIL

3212036015

DIRECCION DEL PREDIO

EL MIRADOR

MATRICULA INMOBILIARIA

051-86137

CEDULA CATASTRAL

2531200000000001013700000000

VEREDA/BARRIO:

SAN RAIMUNDO

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

GRANADA

DPTO:

CUNDINAMARCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

LOTE

NORTE

2,37

VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ (Mj 6-7)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

SUR

1,62

JOSE ANTONIO NIÑO SAAVEDRA (Mj 1-2)

ORIENTE

98,00

VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 7-1)

OCCIDENTE

98,08

JOSE JAIRO VILLALBA DIAZ Y OTRO (Mj 2-6)

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

N/A

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

N/A

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

m2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1

M1: Adecuación de terreno en recebo b600 y gravilla común, con un espesor de 0.20m

190,25

m2

SI/NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

No

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

No

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

No

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

No

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

12/11/2019

Elaboró: DIEGO FERNANDO SEQUEDA  
M.P.: 25222-301799 CND

AREA TOTAL TERRENO

3430,00 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

190,25 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE

3239,75 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

190,25 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

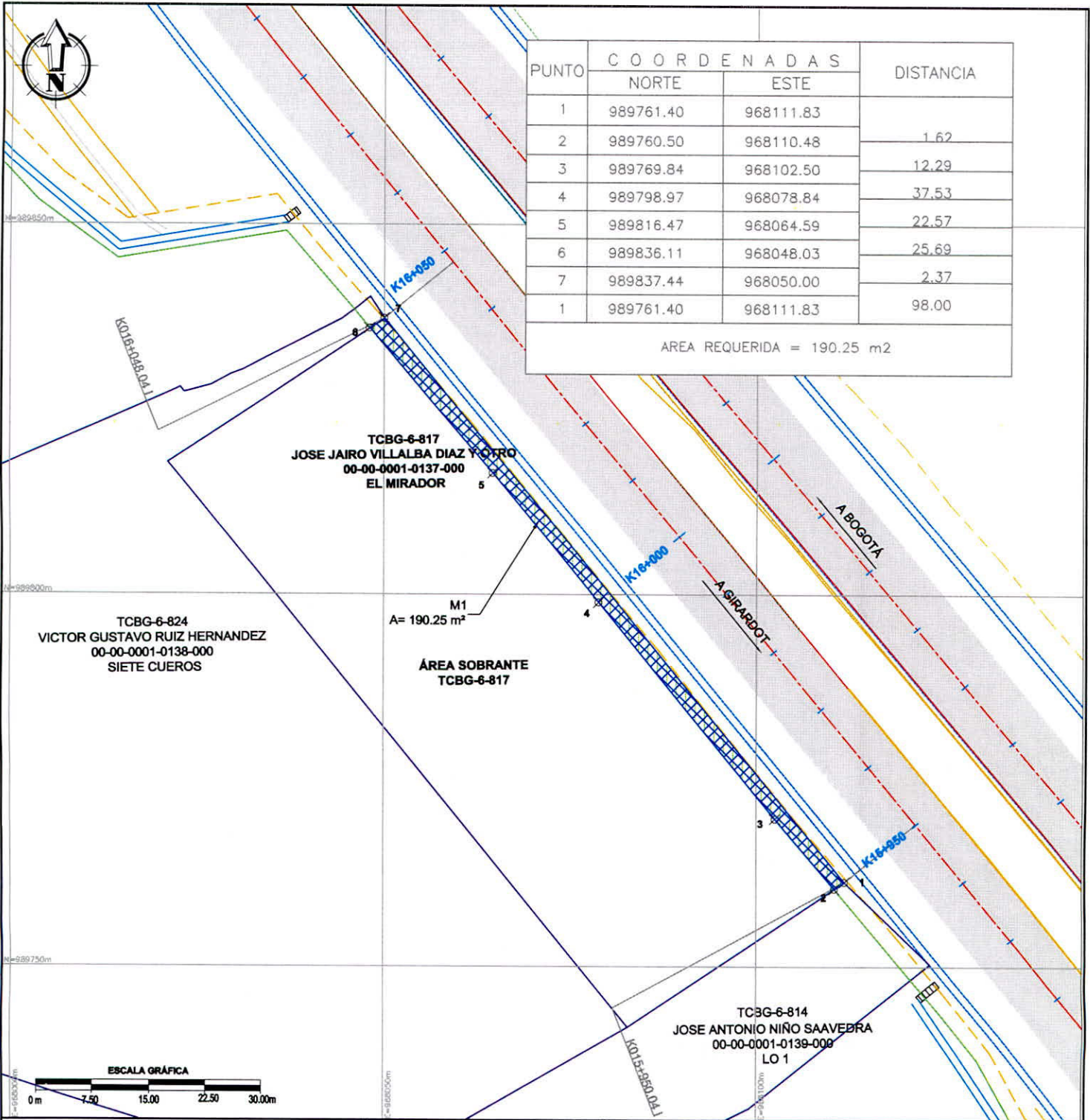
\*El área total del terreno y la vereda corresponden a la especificada en la a Escritura Publica 3087 del 22-12-2014 otorgada en la Notaría 57 de Bogotá.

\*El folio de matricula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el circulo registral de Bogotá zona sur al circulo registral de Soacha pasando de 505-40320600 a 051-86137

Revisó y Aprobó:

Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN  
M.P.: 25222-21137 CND





PUNTO	C O O R D E N A D A S		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	989761.40	968111.83	
2	989760.50	968110.48	1.62
3	989769.84	968102.50	12.29
4	989798.97	968078.84	37.53
5	989816.47	968064.59	22.57
6	989836.11	968048.03	25.69
7	989837.44	968050.00	2.37
1	989761.40	968111.83	98.00

AREA REQUERIDA = 190.25 m<sup>2</sup>

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-11981 CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LOPEZ GALÁN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-21137 CND

INTERVENIENTORIAL: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (Sociedad de Estudios Geográficos), CONSORCIO SEG-INCORPLAN, INCOPLAN S.A.

CONCESIONARIO: VIA 400 EXPRESS

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: DIEGO FERNANDO SEQUEDA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-301799 CND

DIBUJÓ: DIEGO FERNANDO SEQUEDA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-301799 CND

PROPIETARIO:  
JOSE JAIRO VILLALBA DIAZ Y OTRO

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	AREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	LINEA ALTA TENSION

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
190.25 M2	3430.00 M2	0.00 M2	3239.75 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:  
12/11/2019

ESCALA:  
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:  
6

PLANO:  
1 De 1

No. CATASTRAL  
253120000000000010137000000000

FICHA GRAFICA No.  
TCBG-6-817



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
		VERSIÓN	2017
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2017	TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0001-0137-000** denominado **EL MIRADOR**, se encuentra localizado en la Vereda **SAN RAIMUNDO**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

**CORREDOR VIAL**

**ARTÍCULO 45.**

Se refiere a la franja paralela en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: **Trescientos metros (300 M)**
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: **Quince metros (15 M)** a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva y se identifica en el **Plano Número Ocho (8) de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

**Del uso principal**

Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos, comercio de todos los tipos.

**De los usos compatibles**

Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías, centros agroindustriales, vivienda de los propietarios.

**De los usos condicionados**

Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales: centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo expuesto en la Ley 140 de 1997.

**De los usos prohibidos**

Minería y parcelaciones.

**Parágrafo 1:** Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental.

**Parágrafo 2:** Normas generales

**Área y Frente Mínimo.**

**Área mínima:** Setecientos cincuenta metros cuadrados (750 M2)  
**Frente mínimo:** Veinticinco metros cuadrados (25 M2)  
**Índice de ocupación:** Cuarenta por ciento (40%)  
**Índice de Construcción:** Ochenta por ciento (80%)  
**Altura máxima:** Dos (2) pisos  
**Voladizo:** Ochenta metros (80 M)

"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"

Calle 11 N°.14-28 Granada-Cundinamarca

Teléfono: 3223486112

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2017	VERSIÓN	2017
		TRD	
		PAGINA	Página 2 de 2

**Patios:** Tendrá área mínima de Veinte metros Cuadrados (20 M2) y lado mínimo de cuatro metros (4.00 M)

**Aislamientos:**  
Frente: Quince metros (15 M.) a partir del borde del pavimento  
Lateral: Cinco metros (5 M).  
Posterior: Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.

**Cerramientos:**  
Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de **Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 CM)**, en fachada anterior podrá existir cerramiento lateral transparente.

**Estacionamientos:**  
Restaurantes y paraderos Uno (1) por cada **treinta metros cuadrados (30 M2)** del área construida.

**Bodegas, centros de producción y distribución:** Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construida.

**Para cargue y descargue:** Las construcciones que por su actividad quieran áreas de cargue y descargue deberán solucionar un parqueo de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M2) de área construida.

**Parágrafo 3:** Con relación al impacto urbanístico que genere un determinado proyecto, la Secretaria de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de cesión.

Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.

Los expendios de gas y extinguidores sólo podrán funcionar en las zonas rurales sobre la vía panamericana y cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución número 80505, del 17 de marzo de 1997, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Quedan totalmente prohibidos los expendios de gas propano en las estaciones de servicio de gasolina.

Es de anotar que este certificado en ningún momento avala ningún tipo de licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones que pueda poseer el predio en mención, considerando que solo el acto administrativo de Resolución licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones es el que la confirma.

**\*La presente certificación no presta merito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia exclusiva de la justicia ordinaria decidir en materia.\***

La presente se expide, a solicitud del Consorcio Ruta 40, a los veinte (20) días del mes de Junio del año Dos Mil Diecinueve (2019).

  
**ING. ELVIA ESPERANZA TEQUIA**  
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Jeimmy Johanna Hernandez	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación
Fecha	20-Junio - 2019	20-Junio - 2019	20-Junio - 2019
Firma			



**Avalúo Comercial Corporativo  
Rural.  
Lote.  
Ficha Predial TCBG-6-817.**

**Febrero de  
2020**

**Consortio Ruta 40  
Predio: El Mirador.  
Vereda: San Raimundo.  
Municipio: Granada.  
Departamento: Cundinamarca.**



**PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35**  
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)  
NIT. 901.116.233-7

## CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción del Inmueble o Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones Generales
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35  
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)  
NIT. 901.116.233-7

2

UNIÓN TEMPOR

AL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT

## CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
  - 1.1. Solicitante.
  - 1.2. Tipo de inmueble.
  - 1.3. Tipo de avalúo.
  - 1.4. Marco Normativo.
  - 1.5. Departamento.
  - 1.6. Municipio.
  - 1.7. Vereda o Corregimiento.
  - 1.8. Dirección del inmueble.
  - 1.9. Abscisado de área Requerida.
  - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
  - 1.11. Uso Por Norma.
  - 1.12. Información Catastral.
  - 1.13. Fecha visita al predio.
  - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
  - 3.1. Propietario
  - 3.2. Título de adquisición
  - 3.3. Folio de Matricula
  - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Topografía
  - 4.4. Características climáticas
  - 4.5. Condiciones agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno
  - 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de Acceso al predio
- 6.5. Servicios Públicos
- 6.6. Unidades Fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características Constructivas
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos y Especies
  
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2 Depuración del mercado
  
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
  - 9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
  
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Ejercicios residuales.
  - 10.4. Servidumbres.
  - 10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos)
  - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones
  
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
  - 11.1. Costos de reposición.
  - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
  
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
  - 12.2. Valores de cultivos y/o especies
  
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
  
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
  
- 15. FOTOGRAFÍAS.
  
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.
  - 16.1 Liquidación de Dante Emergente y Lucro Cesante
  - 16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante



## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

**Solicitud:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68IF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avaless Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avalúos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.

**1.1. Tipo de inmueble:** Lote.

**1.2. Tipo de avalúo:** Comercial Rural Corporativo.

**1.3. Marco Jurídico:** - Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).

- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).

- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).

- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).

- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).

- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).

- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).

- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).

- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35  
[www.lonjacolombianadepropiedadraz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)  
NIT. 901.116.233-7

5

UNIÓN TEMPORAL

ALLONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT



elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013); y demás reglamentación concordante.

**1.4. Departamento:** Cundinamarca.

**1.5. Municipio:** Granada.

**1.6. Vereda o Corregimiento:** San Raimundo.

**1.7. Dirección del predio:** El Mirador.




**1.8. Abscisado de área requerida:**

Abscisa Inicial:	K 015+950,04 Km
Abscisa Final:	K 016+048,04 Km
Margen:	Izquierda.
Longitud efectiva:	98,00

**1.9. Uso actual del inmueble:** Lote

**1.10. Uso por norma:** Corredor vial.



 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35   
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)  
NIT. 901.116.233-7

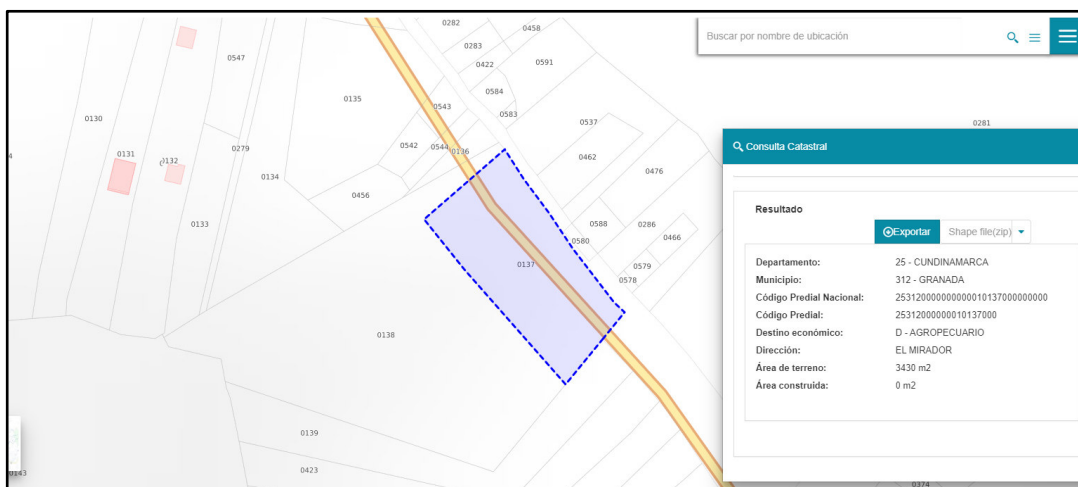
6

UNIÓN TEMPOR

AL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT

**1.11. Información Catastral:**

<b>Departamento:</b>	25 – CUNDINAMARCA
<b>Municipio:</b>	312 – Granada
<b>Código Predial Nuevo:</b>	253120000000000010137000000000
<b>Código Predial Anterior:</b>	25312000000010137000
<b>Matrícula:</b>	050S-40320600
<b>Destino Económico:</b>	Agropecuario
<b>Dirección:</b>	El Mirador
<b>Área de Terreno:</b>	3430 m2
<b>Área Construida:</b>	0 m2
<b>Zona Física</b>	30
<b>Zona Geoeconómica</b>	16
<b>Avalúo Catastral (vigencia 2019):</b>	\$59.837.000



**Fuente:** Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.019, Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 07/06/2.019.

**1.12. Fecha de la visita al predio:** 19 de febrero de 2020.

**1.13. Fecha del informe de avalúo:** 21 de febrero de 2020.



**PBX. 635 4102** **CRA. 49A No. 94-35**  
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)  
 NIT. 901.116.233-7

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

### A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 051-86137 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con fecha 6 de noviembre de 2019.

### B. Escritura Pública:

- N° 3087 con fecha 22 de diciembre de 2014 de la Notaría 57 de Bogotá D.C.
- N° 572 con fecha 01 de marzo de 1999 de la Notaría 2 de Soacha

**Fuente:** Estudio de Títulos, Ficha Predial N° TCBG-6-817, Elaboro Sammir Arcón Rodríguez Abogado Predial con número de tarjeta profesional 229-534 del CSJ, con fecha del 12 de noviembre de 2019

### C. Certificado Catastral:

- N° 5325-236935-52835-2729943 para el Predio El Mirador, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 19 de noviembre de 2019.

### D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio El Mirador firmado por la ingeniera Elvia Esperanza Tequia, Secretaria de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada (Cundinamarca), con fecha 20 de junio de 2019.

### E. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio El Mirador con fecha 12 de noviembre de 2019 firmado por el abogado Sammir H. Arcon Rodríguez con número de tarjeta profesional 229-534 del CSJ.

### F. Ficha Predial:

- TCBG-6-817.

### G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-817.dwg

### H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-817.



### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. Propietario:

- José Jairo Villalba Díaz y Otro.

#### 3.2. Título de adquisición:

- Escritura pública N° 3087 de fecha 22 de diciembre de 2014, Otorgada en la Notaria 57 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 572 de fecha 01 de marzo de 1999, otorgada en la notaría 2 de Soacha.

#### 3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con fecha 6 de noviembre de 2019.

#### 3.4. Observaciones jurídicas:

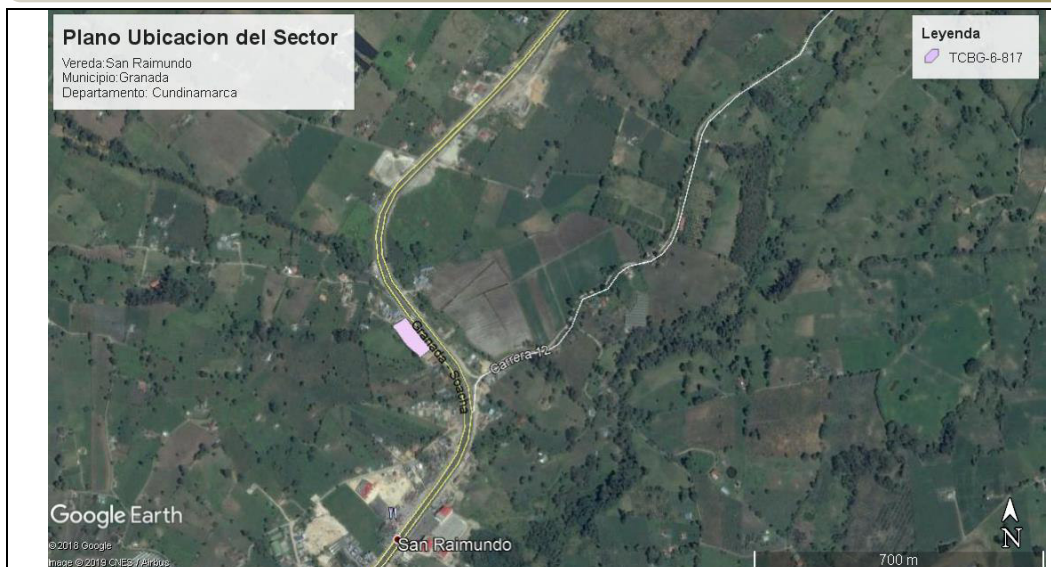
Según el FMI 051-86137 sobre el predio recae la siguiente medida cautelar:

- Anotación Nro. 7: Demanda en proceso de pertenencia mediante Oficio 505 del 12 de junio de 2017 del Juzgado Promiscuo Municipal de Granada.
- Anotación Nro. 3: Medidas cautelares Sucesión, inscrita mediante Oficio 589 del 03 de mayo de 2001, emitido por el Juzgado 13 de familia de Bogotá.

**Fuente:** Estudio de Títulos para el predio El Mirador con fecha 12 de noviembre de 2019 firmado por el abogado Sammir H. Arcon Rodríguez con número de tarjeta profesional 229-534 del CSJ.



## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	<b>El Mirador</b>	Nombre De Vereda	<b>San Raimundo</b>
Municipio	<b>Granada</b>	Departamento	<b>Cundinamarca</b>

El municipio de Granada se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 18 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda San Raimundo se ubica al sur del casco urbano del Municipio de Granada, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

**Fuente:** <http://www.granada-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección Ocular.

### 4.1. Delimitación del sector:

La vereda San Raimundo limita por el Norte con la vereda La Veintidós, por el Sur con la vereda Subía Central del Municipio de Granada, por el Oriente con la vereda Santa Helena y por el Occidente con la vereda Java del Municipio de Viotá.

**4.2. Actividad predominante:** La vereda San Raimundo, mantiene en el sector agropecuario la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo. Debido a la variedad topográfica de su territorio, encontramos diversos tipos de explotaciones agrícolas en algunos casos tecnificados y pecuario con ganado vacuno de doble propósito,

además de esto presenta algunos desarrollos residenciales y comerciales, regularmente sobre aquellos predios ubicados sobre la autopista Bogotá - Girardot.

**Fuente:** Información obtenida en campo.

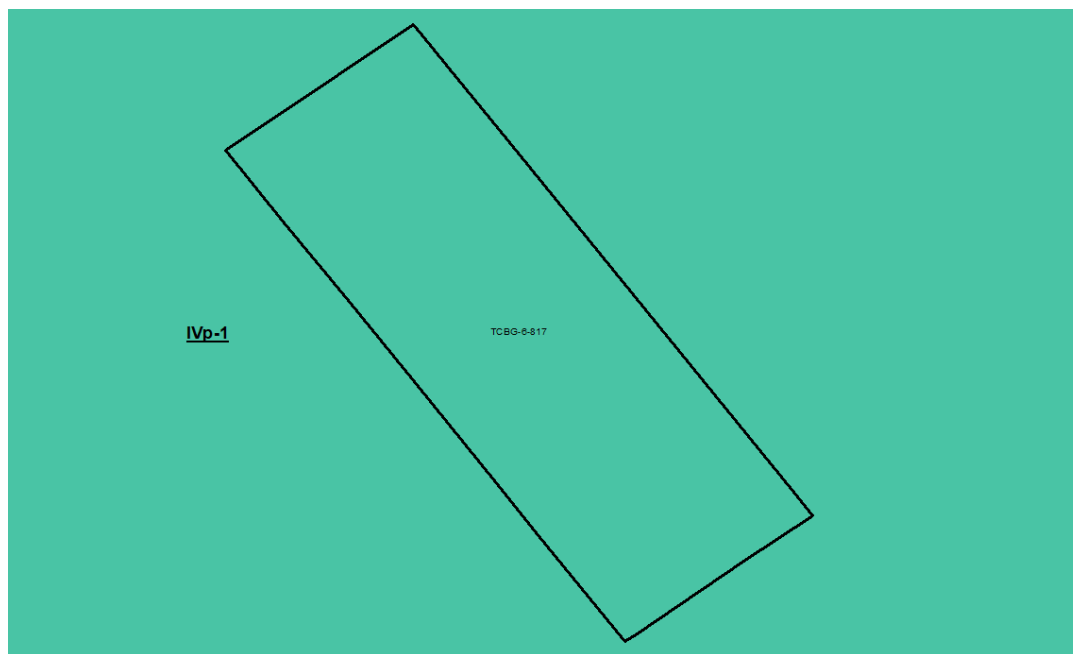
**4.3. Topografía:** Presenta una Topografía Plana con pendientes entre 0 y 7 %.

**4.4. Características Climáticas:**

Ítem	Descripción
<b>Temperatura:</b>	15.3 °C (Promedio)
<b>Precipitación:</b>	2.000 mm (Promedio) Anual
<b>Altura sobre el nivel del mar:</b>	2.450 msnm (Promedio)

**Fuente:** <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> y <http://www.granada-cundinamarca.gov.co/>

**4.5. Condiciones Agrológicas:**



**Clase IV:** Ocupan áreas de la montaña, el lomerío, piedemonte y la planicie fluvio lacustre, de relieve plano a ligeramente ondulado y fuertemente inclinado, con pendientes que oscilan entre el 1 y el 25%, en climas cálido seco y húmedo a frío húmedo y muy húmedo.

Presentan limitaciones moderadas por pendientes fuertemente inclinadas, reacción fuertemente ácida, altos contenidos de aluminio, profundidad efectiva limitada y por drenaje restringido que en ocasiones origina encharcamientos.

Tienen capacidad para un reducido número de cultivos semi-comerciales y de subsistencia y para pastos utilizados en ganadería extensiva.

**Subclase IV p-1:** Conforman esta agrupación las tierras de las unidades MKCd, MLVd, MLTd, MLCd, MLKd y MLJd, propias de los relieves de lomas, cuestras, crestones, abanicos aluviales y glacis coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo.

Los suelos se caracterizan por derivarse de cenizas volcánicas poco evolucionadas, son profundos, de texturas medias y finas, bien drenados, con fertilidad baja a moderada, moderadamente ácidos y baja saturación de aluminio.

Los mayores limitantes para el uso de estas tierras son las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25%, la fertilidad natural baja de los suelos y la aparición sectorizada de fenómenos de remoción en masa.

Actualmente se dedican a cultivos de subsistencia y a la ganadería extensiva con pastos naturales e introducidos, igualmente hay sectores con cobertura de bosque natural intervenido.

Estas tierras tienen vocación para ser utilizadas con cultivos anuales de subsistencia (papa, arveja, fresa), algunos frutales y pastos introducidos (azul orchoro y falsa poa) para ganadería semi-intensiva y extensiva para producción múltiple.

Algunas prácticas y tratamientos especiales requeridas por estos suelos consisten en aplicación de fertilizantes, implementación de sistemas de potreros arbolados y siembras en contorno, evitando el sobrepastoreo que origina procesos de remoción en masa (soliflucción). En las zonas que existen procesos remontantes actuales, se sugiere la siembra de especies arbóreas de raíces profundas, impedir el pastoreo sin control y las prácticas culturales y mecanización agrícola excesiva antes de la siembra.

**Fuente:** Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

**4.6. Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto veredal y energía eléctrica, prestados por las empresas de servicios públicos del municipio de Sylvania.

**4.7. Servicios comunales:** Dada su cercanía al casco urbano del municipio, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: Alcaldía de Granada, Hospital Mario Gaitán Yanguas, Parroquia De La Virgen Del Carmen, Parque Principal Granada, IPUC Granada Cundinamarca, entre otros.

**4.8. Vías de acceso y transporte:**

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

El servicio de transporte es bueno, prestado varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Granada que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños y sobre la ruta nacional 40 existe transporte terrestre en flotas que conectan el centro del país con el sur y occidente del mismo.




## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA


Según el certificado de uso del suelo del predio El Mirador firmado por la ingeniera Elvia Esperanza Tequia, secretaria de infraestructura y planeación del municipio de Granada (Cundinamarca), con fecha 20 de junio de 2.019, el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-817 presenta los siguientes usos:







**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACION**



TIPO DOCUMENTO	CERTIFICADO USO DE SUELO	CÓDIGO DE USO	URBESIN
NOMBRE DOCUMENTO	CERTIFICADO GRANADA - 2017	TPO	2017
		PROBA	Página 2 de 2

**Patios:** Tendrá área mínima de Veinte metros Cuadrados (20 M2) y lado mínimo de cuatro metros (4.00 M)

**Aislamientos:**  
 Frente: Quince metros (15 M.) a partir del borde del pavimento  
 Lateral: Cinco metros (5 M).  
 Posterior: Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.

**Cerramientos:**  
 Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de **Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 CM)**, en fachada anterior podrá existir cerramiento lateral transparente.

**Estacionamientos:**  
 Restaurantes y paraderos Uno (1) por cada **treinta metros cuadrados (30 M2)** del área construida.

**Bodegas, centros de producción y distribución:** Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construida.

**Para cargue y descargue:** Las construcciones que por su actividad quieran áreas de cargue y descargue deberán solucionar un parqueo de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M2) de área construida.

**Parágrafo 3:** Con relación al impacto urbanístico que genere un determinado proyecto, la Secretaria de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de cesión.  
 Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.


Los expendios de gas y extinguidores sólo podrán funcionar en las zonas rurales sobre la vía panamericana y cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución número 80505, del 17 de marzo de 1997, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Quedan totalmente prohibidos los expendios de gas propano en las estaciones de servicio de gasolina.

Es de anotar que este certificado en ningún momento avala ningún tipo de licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones que pueda poseer el predio en mención, considerando que solo el acto administrativo de Resolución licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones es el que la confirma.

**\*La presente certificación no presta merito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia exclusiva de la justicia ordinaria decidir en materia.\***

La presente se expide, a solicitud del Consorcio Ruta 40, a los veinte (20) días del mes de Junio del año Dos Mil Diecinueve (2019).

  
**ING. ELVIA ESPERANZA TEQUIA**  
 Secretaria de Infraestructura y Planeación

SEÑALADOR PUBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
NOMBRE	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia
Cargo	Asesor Administrativo	Secretaria de Infraestructura y Planeación	Secretaria de Infraestructura y Planeación
Fecha	20 Junio - 2019	20 Junio - 2019	20 Junio - 2019
Firma			

**"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"**  
 Calle 11 N°.14-28 Granada Guandimarca  
 Teléfono: 3223486112  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado el plano de usos del suelo rural del municipio de Sylvania, suministrado por la secretaria de planeación del municipio con el nombre "Zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección suelo" que hace parte del Decreto 022 del 31 de diciembre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sylvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. Ubicación:

**Plano Ubicación del Sector**  
Vereda: San Raimundo  
Municipio: Granada  
Departamento: Cundinamarca

**Leyenda**  
TCBG-6-817

Google Earth  
© 2018 Google  
Image © 2018 CNES / Airbus

200 m

Nomenclatura del Predio <b>El Mirador</b>	Nombre De Vereda <b>San Raimundo</b>
Municipio <b>Granada</b>	Departamento <b>Cundinamarca</b>

El predio se encuentra aproximadamente a 0,1 Kilómetros al Norte del corredor comercial de la vereda San Raimundo del municipio de Granada, en cercanía del restaurante la Vaca que Ríe.

### 6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	3430,00 m <sup>2</sup>
Área Requerida:	190,25 m <sup>2</sup>
Área Remanente:	0,00 m <sup>2</sup>
Área Sobrante:	3239,75 m <sup>2</sup>
Área Total Requerida:	190,25 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha Predial TCBG-6-817.

### 6.3. Linderos:

- Norte: En 2,37 m, con Víctor Gustavo Ruiz Hernández (Mj 6-7)
- Sur: En 1.62 m, con José Antonio Niño Saavedra (Mj 1-2)
- Oriente: En 98,00 m, con Vía Bogotá - Girardot (Mj 7-1)
- Occidente: En 98,08 m, con José Jairo Villalba Díaz y Otro (Mj 2-6)

**Fuente:** Ficha Predial TCBG-6-817.



#### 6.4. Vías de acceso al predio:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

#### 6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

#### 6.6 Unidades Fisiográficas:

TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M <sup>2</sup>
0% - 7%.	Lote	Corredor Vial	Requerida	<b>190,25</b>
			Remanente	<b>0,00</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>				<b>190,25</b>

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.

#### 6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.

#### 6.8 Características Constructivas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.

#### 6.9. Construcciones anexas:

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	Edad (años)	E.D.C
1	M1	Adecuación de terreno en recebo b600 y gravilla común, con un espesor de 0,20 m.	190,25	M2	5	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.

#### 6.10. Cultivos, especies:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.



## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3º Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

**Parágrafo.** - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.




Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.



## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas				Datos								
	Latitud	Longitud	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)
1	4°30'48.50"N	74°21'36.03"O		La Veintidos	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales	321-3570179	Carlos Sanchez	\$ 140.000.000,00	10%	\$ 126.000.000,00	0,02
2	4°30'7.63"N	74°21'50.86"O		San Raimundo	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales	310-5791408	Giovanni Bejarano	\$ 180.000.000,00	10%	\$ 162.000.000,00	0,0102
3	4°30'26.91"N	74°21'54.21"O		San Raimundo	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales	314-4656191	Gloria Chiquillo	\$ 370.000.000,00	5%	\$ 351.500.000,00	0,18

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	m2	106	\$ 850.000	-	0	\$ -	\$ 90.100.000,00	\$ -	Casalote de 2 pisos de 106 m2, 2 apartamentos de 2 alcobas s-c coc, baño.		Información Tomada En Campo
2	m2	300	\$ 480.000	-	0	\$ -	\$ 144.000.000,00	\$ -	en la curva de san raimundo 3 aptos 102m2 un apt 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$1000000, 300 construidas		Información Tomada En Campo
3	m2	60	\$ 600.000			\$ -	\$ 36.000.000,00	\$ -	Casa lote de 1800m2 con casa construida de un piso con area de 60m2, cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maiz, frijol, papa y alverja		Información Tomada En Campo



### 8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			
	Latitud	Longitud						Telefono	Nombre	Valor			Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°30'48.50"N	74°21'36.03"O		La Veintidos	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales	321-3570179	Carlos Sanchez	\$ 140.000.000,00	10%	\$ 126.000.000,00	0,02	200	\$ 1.795.000.000,00	\$ 179.500,00
2	4°30'7.63"N	74°21'50.86"O		San Raimundo	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales	310-5791408	Giovanni Bejarano	\$ 180.000.000,00	10%	\$ 162.000.000,00	0,0102	102	\$ 1.764.705.882,35	\$ 176.470,59
3	4°30'26.91"N	74°21'54.21"O		San Raimundo	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales	314-4656191	Gloria Chiquillo	\$ 370.000.000,00	5%	\$ 351.500.000,00	0,18	1800	\$ 1.752.777.777,78	\$ 175.277,78

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	m2	106	\$ 850.000	-	0	\$ -	\$ 90.100.000,00	\$ -	Casalote de 2 pisos de 106 m2, 2 apartamentos de 2 alcobas s-c coc, baño.		Información Tomada En Campo
2	m2	300	\$ 480.000	-	0	\$ -	\$ 144.000.000,00	\$ -	en la curva de san raimundo 3 aptos 102m2 un aptp 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$1000000, 300 construidas		Información Tomada En Campo
3	m2	60	\$ 600.000			\$ -	\$ 36.000.000,00	\$ -	Casa lote de 1800m2 con casa construida de un piso con area de 60m2, cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maiz, frijol, papa y alverja		Información Tomada En Campo



■ PBX. 635 4102    ■ CRA. 49A No. 94-35    ■  
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)  
 NIT. 901.116.233-7



## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

## 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

### 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 1.795.000.000
2	\$ 1.764.705.882
3	\$ 1.752.777.778
PROMEDIO	\$ 1.770.827.887
DESVIACIÓN ESTANDAR	21.766.677
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,23%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,165532036
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.792.594.563
LIMITE INFERIOR	\$ 1.749.061.210
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 1.792.594.563
VALOR ADOPTADO m2	\$ 179.259

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

**Oferta 1:** Casa lote de 2 pisos de 106 m2, 2 apartamentos de 2 alcobas s-c cocina, baño.

**Oferta 2:** En la curva de san Raimundo 3 aptos 102m2 un apt 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$1000000, 300 construida

**Oferta 3:** Casa lote de 1800m2 con casa construida de un piso con área de 60m2, cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maíz, frijol, papa y alverja

### 10.3. Ejercicios Residuales.

- No Aplica.

### 10.4. Servidumbres.

- No Aplica.

### 10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos).

- No Aplica.

### 10.6 Otros Ejercicios y aplicaciones.

- No Aplica.



## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

### 11.1. Costos de reposición:

Adecuación de terreno en recebo b600 y gravilla común, con un espesor de 0,20 m.					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	19,02	\$ 186.872,00	149
Replanteo	m2	\$ 2.630	190,25	\$ 500.358,00	149
Excavación Mecánica	m3	\$ 32.731	76,10	\$ 2.490.829,00	222
Gravilla De Rio 1/2"	m3	\$ 80.000	19,02	\$ 1.521.600,00	68
Base Granular B-600	m3	\$ 33.320	57,07	\$ 1.901.572,00	68
Mano de obra cuadrilla albañileria	hc	\$ 18.290	24,00	\$ 438.960,00	43
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 7.040.191,00</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2</b>				<b>\$ 37.005,00</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

### 11.2. Depreciación (fitto y corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Adecuacion	5	20	25%	2	17,76%	\$ 37.005,00	\$ 6.570,50	\$ 30.434,50	\$ 30.435,00

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

### 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

- No Aplica

### 12.2 Valores de cultivos y/o especies

- No Aplica

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 0% a 7%.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica IV, pendiente plana.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-817.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Granada a aproximadamente 3 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 19 de febrero de 2020.

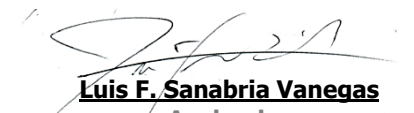


## 14. RESULTADO DEL AVALÚO.

**DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.  
**MUNICIPIO:** Granada.  
**VEREDA:** San Raimundo.  
**DIRECCIÓN:** El Mirador.  
**PROPIETARIO:** JOSÉ JAIRO VILLALBA DÍAZ Y OTRO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF6	M2	190,25	\$ 179.259,00	\$ 34.104.025,00
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 34.104.025,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No presenta					
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES A NEXAS</b>					
M1	Adecuacion de Terreno	M2	190,25	\$ 30.435,00	\$ 5.790.259,00
<b>Total construcciones anexas</b>					<b>\$ 5.790.259,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
NO PRESENTA					
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFFECTADA</b>					<b>\$ 39.894.284,00</b>

**SON: Treinta Y Nueve Millones Ochocientos Noventa Y Cuatro Mil Doscientos Ochenta Y Cuatro Pesos M.L.**

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**  
 Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1032435523  
 Miembro Lonja Colombiana N° 038



■ PBX. 635 4102    ■ CRA. 49A No. 94-35    ■  
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)  
 NIT. 901.116.233-7







25

UNIÓN TEMPOR

AL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT

**15. FOTOGRAFÍAS**

	
<p><b>Vista del Sector</b></p>	<p><b>Vista del Sector</b></p>
	
<p><b>Vista del Predio</b></p>	<p><b>Vista del Predio</b></p>
	
<p><b>Vista del Predio</b></p>	<p><b>Vista del Predio</b></p>

	
<p align="center"><b>Vista del Predio</b></p>	<p align="center"><b>Vista del Predio</b></p>
	
<p align="center"><b>M1 Adecuación de Terreno</b></p>	<p align="center"><b>M1 Adecuación de Terreno</b></p>
	
<p align="center"><b>M1 Adecuación de Terreno</b></p>	<p align="center"><b>M1 Adecuación de Terreno</b></p>

## 16. Información Anexa.

### 16.1 Liquidación de daño emergente y lucro cesante

- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

### 16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0,00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	NINGUNA
LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	NINGUNA
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	NINGUNA



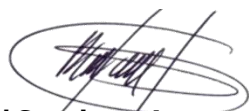
**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO**  
**AVALUO COMERCIAL RURAL**  
**TCBG-6-817**

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los Veintiun (21) días del mes de Febrero de 2.020, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consortio Ruta 40**, del predio denominado **EL MIRADOR** en el Municipio de Granada (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF6	M2	190,25	\$ 179.259,00	\$ 34.104.025,00
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 34.104.025,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No presenta					
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
M1	Adecuacion de Terreno	M2	190,25	\$ 30.435,00	\$ 5.790.259,00
<b>Total construcciones anexas</b>					<b>\$ 5.790.259,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
NO PRESENTA					
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 39.894.284,00</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de:  
**Treinta y Nueve Millones Ochocientos Noventa Y Cuatro Mil Doscientos Ochenta Y Cuatro Pesos M.L. (\$39.894.284,00).**

Se firma en Bogotá D.C. a los (21) días del mes de febrero de 2.020.



**Gabriel Sarmiento Arango**  
 Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731  
 Miembro Lonja Colombiana N° 001



**Héctor Barahona Guerrero**  
 Director de Avalúos  
 R.A.A N° AVAL-19114869  
 Miembro Lonja Colombiana N° 002



**Luis F. Sanabria Vanegas**  
 Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1032435523  
 Miembro Lonja Colombiana N° 038



**Mike Alejandro Lavado Barón**  
 Comité Técnico  
 R.A.A. N° AVAL-1018479462

