

Bucaramanga, 28 de marzo de 2017  
201710080022391

Señora  
**CELIA GUTIÉRREZ MONSALVE**  
Finca Lote Urbano  
Vereda: Tienda Nueva  
Municipio de Betulia, Santander

**Ref.:** Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó, cuyo objeto es la generación de una interconexión vial entre la ciudad de Bucaramanga con la zona occidente del Departamento de Santander, así como con el Municipio de Yondó en el Departamento de Antioquia y con la Concesión Ruta del Sol II.

**Asunto:** Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Lote Urbano – ubicado en la vereda Tienda Nueva del Municipio de Betulia en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No 020000060007000 y matrícula inmobiliaria No. 326-6538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en Coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través del CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S. requiere comprar el predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF\_04\_060** elaborada por Planificación y Expropiación - PLANNEX S.A. de fecha 09 de Agosto de 2016 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CERO HECTÁREAS Y DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (0 Ha + 260,00 M<sup>2</sup>)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

| CONSTRUCCIONES  | CAN<br>T         | UNI<br>D         |
|---|------------------|------------------|
| <b>ITEM A.</b> Vivienda estructural en mampostería en ladrillo común sin refuerzo de columnas solo vigas de arrastre,<br>en obra negra, cubierta en hoja de zinc y correas en madera de 10cmX10cm y tabla común de 1mX0,40m;<br>cuenta, con un baño enchapado con baldosin sencillo(muros y piso), un baño en obra negra , 4 puertas en<br>madera, 2 puertas metálicas y un porton metálico. piso en cemento esmaltado; habitación principal en machimbre con reboque (frisado), y piso en cemento esmaltado; lavadero prefabricado con base en ladrillo<br>temosa de 1mX0,40mX0,60m; tanque de agua estructural en adobe temosa de 1,10mX1,00mX0,70. | 58,58            | m2               |
| <b>ITEM B:</b> Casa en madera de 4mX8,00m, cuya estructura son largeros y muros con tablas de madera común,<br>cubierta en hoja de zinc, correas de 2" y tabla de 3mX0,30m y piso en cemento rustico.   | 33,78            | m2               |
| <b>ITEM C:</b> Casa en madera de 8X3m cuya estructura son largeros y muros con tablas de madera común,<br>Cubierta en hoja de zinc con correas de en madera de 1/2" y tabla de 3mx0,35m, y piso en cemento rustico  | 24,36            | m2               |
| <b>ITEM D -</b> vivienda estructura en madera común y adobe sin refuerzo de columnas solo vigas de amarre,<br>cubierta en hoja de eternit y hoja de zinc ,con correas de madera de 3"x1" piso en cemento esmaltado,<br>una ventana metálica y una puerta metálica, lavadero en mampostería y enpañetado de 0,90mx1,20mx0,80m  | 36,81            | m2               |
| <b>CONSTRUCCIONES</b>   | <b>CAN<br/>T</b> | <b>UNI<br/>D</b> |
| <b>ITEM 1:</b> Ramada adosada a la cubierta de la vivienda de 8,35mx0,90m<br>con 2 tubos de perforación de 2 1/2" de 3m , 2 cercos de madera de 10cmX10cm X 2,40 de longitud<br>y un cerco de madera de 8cmX8cmX9m  | 8,84             | m2               |
| <b>ITEM N° 2 :</b> algibe de 1,20mx1,20mx6m   | 1,00             | und              |
| <b>ITEM N° 3 :</b> Cerco interno ( lindero) conformado por alambre de pua 3 hilos, reforzado con malla gallinero<br>con cercos de 0,5 mx 0,8m, con una distancia de 1,10m, sobre muros en adobe de 1,70m x 1m y 1m x 1,10m  | 11,16            | ml               |

Todo lo anterior delimitado y alindado entre las abscisas **K 14 + 618,99 I** y **K 14 + 628,87 I** del mencionado proyecto y los siguientes linderos:

|                  |       |  |
|------------------|-------|--|
| <b>NORTE</b>     | 8,02  | Con predio con cédula catastral 020000060001000 y con otro predio de cédula catastral 0200000060002000 |
| <b>SUR</b>       | 10,11 | Con la Vía existente   |
| <b>ORIENTE</b>   | 34,05 | Con predio de VICTOR MANUEL AYALA JAIMES y otro  |
| <b>OCCIDENTE</b> | 34,46 | Con predio de ILDEFONSO DEL ROSARIO CAMPOS ALFARO  |

La presente Oferta Formal de Compra, se emite de conformidad con la identificación predial efectuada por el **CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO**, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, quien remitió a la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, los documentos necesarios para su emisión.

El valor de la oferta de compra es la suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 180.150.900)** discriminados así:

| ÍTEM                                    | UNIDAD DE MEDIDA | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL             |
|---|------------------|----------|----------------|-------------------------|
| <b>TERRENO</b>                          |                  |          |                |                         |
| LOTE URBANO VEREDA LA PUTANA- TIEND     | M2               | 260,00   | \$ 450.000,00  | \$117.000.000           |
| <b>SUBTOTAL TERRENO</b>                 |                  |          |                | <b>\$117.000.000</b>    |
| <b>CONSTRUCCIONES</b>                   |                  |          |                |                         |
| A. CASA                                 | M2               | 58,58    | \$620.000,00   | \$36.319.600,00         |
| B. VIVIENDA                             | M2               | 33,78    | \$185.000,00   | \$6.249.300,00          |
| C. VIVIENDA                             | M2               | 24,36    | \$205.000,00   | \$4.993.800,00          |
| D. CASA                                 | M2               | 36,81    | \$320.000,00   | \$11.779.200,00         |
| <b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES</b>          |                  |          |                | <b>\$59.341.900,00</b>  |
| <b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>            |                  |          |                |                         |
| 1. RAMADA                               | M2               | 8,84     | \$205.000,00   | \$1.812.200,00          |
| 2. ALJIBE - POZO                        | UND              | 1        | \$825.000,00   | \$825.000,00            |
| 3. CERCO INTERNO EN LADRILLO            | ML               | 11,16    | \$105.000,00   | \$1.171.800,00          |
| <b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES</b>          |                  |          |                | <b>\$3.809.000,00</b>   |
| <b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES Y ANEXOS</b> |                  |          |                | <b>\$63.150.900,00</b>  |
| <b>ELEMENTOS PERMANENTES</b>            |                  |          |                |                         |
| VALOR ESPECIES Y CULTIVOS               |                  |          |                | \$0,00                  |
| <b>SUBTOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>   |                  |          |                | <b>\$0,00</b>           |
| <b>AVALUO TOTAL</b>                     |                  |          |                | <b>\$180.150.900,00</b> |

Respecto de la indemnización por lucro cesante y daño emergente de que trata la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, no se tiene información de la actividad comercial del predio.

| ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL           |               |               |                |
|--|---------------|---------------|----------------|
| ACTIVIDAD PRINCIPAL VIVIENDA, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO |               |               |                |
| COTIZACIÓN y/O ENCUESTA                                | VR. PEDIDO    | % NEGOCIACION | VALOR ADOPTADO |
| OFERTA 1   | \$ 100.000,00 | 18%           | \$ 82.000      |
| OFERTA 2   | \$ 80.000,00  | 8%            | \$ 73.600      |
| OFERTA 3   | \$ 80.000,00  | 8%            | \$ 73.600      |
| PROMEDIO   |               |               | \$ 76.400      |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR                                    |               |               | \$ 4.850       |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN                               |               |               | 6,3%           |
| LIMITE SUPERIOR  |               |               | \$ 81.250      |
| LIMITE INFERIOR  |               |               | \$ 71.550      |

  

| VALOR ADOPTADO | TIEMPO/MESES | VALOR LUCRO CESANTE POR UNIDAD HABITACIONAL DE VIVIENDA | VALOR LUCRO CESANTE POR 2 UNIDADES HABITACIONALES DE VIVIENDA |
|----------------|--------------|---|---|
| \$ 76.400      | 3            | \$ 229.200,00   | \$ 458.400,00   |

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la Resolución 2684 del 6 de agosto de 2015 del Ministerio de Transporte se anexa el informe técnico de avalúo BBY-UF\_03\_010, de fecha 30 de enero de 2017, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

La totalidad de los gastos de notariado y registro serán sufragados por el comprador de acuerdo a lo contemplado en el artículo 5 literal (i), de la Resolución No. 2684 de 2015, es decir la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, el propietario del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Carrera 26 #36-14 – Oficina 701, Bucaramanga y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co

De acuerdo a los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la oferta es aceptada deberá suscribirse el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura pública de compraventa 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 determinaran previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución de del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

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 parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 del 2014 y el artículo 492 del Código General del Proceso (regulaciones las cuales se anexan al presente documento y forman parte integral del mismo) será obligatorio inicial el proceso de Expropiación Judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después a la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997 y el artículo 75 del Condigo de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos a este oficio para su conocimiento, copia de la ficha predial, copia del avalúo, copia del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir.

Respetuosamente,



**Manuel Pedro Farias Simões Da Cunha**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.  
Nit: 900.871.368-6.