

Bucaramanga, 20 de enero de 2017  
201710080018061

Señor  
JUAN FRANCISCO CHACÓN CASTELLANOS  
C.C. 5.644.192 expedida Girón  
Señora,  
ELISA MURILLO DURAN  
C.C 28.154.538 expedida en Girón  
Finca: Tienda Nueva  
Vereda: La Putana  
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 Tienda Nueva, ubicado en la Vereda la Putana, del Municipio de Betulia en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000000140326000 y matrícula inmobiliaria No. 326-3160 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. **BBY-UF\_04\_073** elaborada por PLANNEX S.A de fecha del 22 de Junio de 2016 y plano predial No. **BBY-UF\_04\_073** elaborada por PLANNEX S.A, de fecha de Octubre de 2016, (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS, PUNTO, CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (856,49 M2)**, que incluye las siguientes mejoras y especies:

**CONSTRUCCIONES**
**CANT**
**UNID**

<b>A. Oficina.</b> Construcción estructurada en ladrillo H-10, fachada pañetada y pintada, con puerta en reja metálica y ventana metálica, con tubo de 1/2 pulgada, pisos en cerámica, cercha metálica de 3 cms por 2 cm y provista de cielo raso de Icopor y servicio de sanitario enchapado en cerámica.	16,13	m2
<b>B. Corredor 1</b> Con columnas de tubo de pvc rellenas de concreto, con 3,5 pulgadas de diámetro y que sostienen las cerchas metálicas de 3 cms por 2 cms, para el sostenimiento de una cubierta de zinc. Y con unas dimensiones de 4,25 mts de ancho por 1,90 mts de largo.	8,08	m2
<b>C. Casa.</b> Estructurado en ladrillo temosa, pañetado y pintado, fachada refraccionada con ladrillo H10, sin cubrimiento, puerta en lamina doblada metálica, pintada y ventanas metálicas con tubos ornamentales de 1/2 pulgada, piso en cemento rustico, cerchas de madera de Moncoro de 4 pulgadas, combinadas con cerchas de nauno de 5 cms por 5 cms que sostienen una cubierta de eternit, cocina con mesón de concreto enchapado y con lavaplatos en acero inoxidable.	52,80	m2
<b>D. Corredor 2.</b> Columnas de nauno de 10 cms de ancho por 10 cms de largo, que soportan las vigas principal-les y cerchas metálicas de 8 cms por 4 cms y con una cubierta de zinc, piso en cemento esmaltado. Sobre este corredor se encuentran 2 encierros en machimbre y que son utilizados para cuartos útiles y un baño con encierro en ladrillo temosa sin pañetar y que se encuentra en obra negra.	65,04	m2

**ESPECIE: CULTIVOS**

	<b>CANT</b>	<b>UNID</b>
Limón mandarino de 10 años	2,00	und
Limón mandarino de 2 años	1,00	und
Limón común de 2 años	2,00	und
Mango de 20 años	1,00	und
Totumo de 5 años	1,00	und
Almendra de 3 años	1,00	und
Papayo de 1 año	1,00	und
Mamoncillo de 10 años	1,00	und
Moncoro de Ø < 10	1,00	und
Moncoro de Ø < 20	2,00	und
Gualanday de Ø < 1,0 mto	1,00	und
Acacias de Ø < 10	2,00	und
Oitis de Ø < 10	2,00	und
Oitis de Ø < 30	2,00	und



**CONSTRUCCIONES**

	CANT	UNID
<b>3. Columna</b> en 4 hileras de ladrillo tolete en sogá y con una altura de 2,50 mts y que tiene como fin el sostener un tanque de almacenamiento plástico.	2,50	ml
<b>4. Lavadero</b> . Estructura en concreto de 1,61 mts de largo por 1,07 mts de ancho y 85 cms de alto.	1,00	Und
<b>5. Zona dura</b> . Estructura en concreto rustico y con unas dimensiones de 6,15 mts de largo por 3,20 mts de ancho y 90 cms por 1,10 mts	20,67	m2

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre **Abscisa Inicial K 14 + 746,31 I- Abscisa Final K 14 + 779,87 I**; y cuyos **linderos específicos**, son los siguientes:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	35,00	Con resto del mismo predio de Juan Francisco Chacón Castellanos y Elisa Murillo Duran
SUR	27,26	Con la vía Existente
ORIENTE	33,48	Con Predio de Cecilia Serrano De Jaimes
OCCIDENTE	29,79	con Predio de Claudia Johanna Gualdrón

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 **CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 429.949.247)**, discriminados así:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL \$
<b>TERRENO</b>				
LOTE URBANO TIENDA NUEVA PREDIO BBY_UF_04_073 PLANO, USO COMERCIAL	M2	856,49	\$ 450.000	\$ 385.420.500
<b>SUBTOTAL DE TERRENO</b>				\$ 385.420.500
<b>CONSTRUCCIONES Y ANEXOS</b>				
ITEM A: CONSTRUCCIÓN OFICINA	M2	16,13	\$ 847.000	\$ 13.662.110
ITEM B: CORREDOR OFICINA	M2	8,08	\$362.000	\$ 2.924.960
ITEM C: CONSTRUCCIÓN CASA	M2	52,80	\$ 317.000	\$ 16.737.600



ITEM D: CONSTRUCCIÓN CORREDOR CASA	M2	65,04	\$ 127.000	\$ 8.260.080
ITEM 1: COLUMNA LADRILLO TOLETE	ML	2,50	\$ 162.000	\$ 405.000
ITEM 2: LAVADERO	UND	1,00	\$ 480.000	\$ 480.000
ITEM 2 ZONA DURA	M2	20,67	\$ 36.000	\$ 744.120
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES Y ANEXOS</b>				\$ 43.213.870
<b>ESPECIES FORESTALES Y CULTIVOS</b>		1		\$ 1.314.877
<b>TOTAL AVALUO</b>				\$ 429.949.247

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.

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 Corporativo No. BBY\_UF\_04\_073, de fecha del 14 de Diciembre de 2016, 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**.

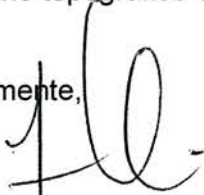
El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 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 Código 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.