

Bucaramanga, 14 de Marzo de 2017  
201710080021491

Señor:  
**AVIDESA MAC POLLO S.A**  
NIT. 890.201.881-4  
Finca: Lote El Edén  
Vereda: Zarzal  
Municipio de Barrancabermeja, 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 El Edén, ubicado en la Vereda Zarzal, del Municipio de Barrancabermeja en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000100020010000 y matrícula inmobiliaria No. 303-22720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja**

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\_02\_036** elaborada por PLANNEX S.A de fecha del 15 de septiembre de 2016 y plano predial No. **BBY-UF\_02\_036** elaborada por PLANNEX S.A, de fecha Noviembre de 2016, (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CINCO HECTAREAS MAS TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO COMA TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (5 HAS + 3.674,31M<sup>2</sup>)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

Cultivos, especies:

<b>CONSTRUCCIONES</b>	<b>CANT</b>	<b>UNID</b>
<b>A. VIVIENDA:</b> estructura con columnas y vigas de amarre, ladrillo revocado y pintado, tanto en la fachada		
como al interior. La construcción cuenta con un muro de cerramiento y refuerzo en reja metálica con ángulos de 3/4" maya electro soldada número 8. Al interior de la vivienda los pisos y zócalos son en baldosa		
vitrificada, cubierta en teja termo acústica soportada por tubería de 3" x 1". Cocina con piso y paredes		
enchapadas en baldosa cerámica, lava platos en acero inoxidable. Baño enchapado en baldosa de cerámica,		
cuenta con todos los accesorios. Ventanas de la vivienda corredizas en metal y perfiles 8" con reja de		
seguridad y varilla en rombo. Puertas al interiores y exteriores, metálicas.	188,48	mt2
<b>1. CORRAL:</b> para ganado con cerco de madera con una altura 2,20 m promedio y una distancia 2,00 m		
aproximadamente entre poste y poste, piso en cemento rústico con un muro bajo en ladrillo la construcción	26,52	mt2
<b>2. PARQUEADERO:</b> con estructura en tubería de perforación 3 1/2" y correas en tubos 3 1/2" x 2, soportados por una base en cemento rústico pintado, con cubierta en hojas de zinc, piso en cemento rústico,	72,57	mt2
<b>3. Cerco frontal:</b> 4 hilos de alambre de púa y un hilo de alambre de luz soportado en postes de concreto		
con una altura promedio 2,50 mts y una distancia 2,50 mts entre poste y poste	1374,02	ml
<b>CONSTRUCCIONES</b>	<b>CANT</b>	<b>UNID</b>
<b>4. Cerco lateral:</b> 4 hilos de alambre de púa soportado en estación de madera acerrada con una altura		
promedio 2,20 mts y una distancia 2,50 mts aproximadamente entre poste y poste	32,21	ml
<b>5. Cerco lateral:</b> 3 hilos de alambre de luz soportado por estacon de madera acerrada y burda con una		
altura promedio de 2,20 mts y una distancia 8,00 mts aproximadamente entre poste y poste	31,49	ml
<b>6. Cerco lateral:</b> 3 hilos de alambre de luz soportado por estacon de madera acerrada con una altura		
promedio de 2,20 mts y una distancia 5,00 mts aproximadamente entre poste y poste	31,12	ml
<b>7. Cerco lateral:</b> 3 hilos de alambre de luz soportado en estacon de madera con una altura promedio y		
una distancia de 8,00 mts aproximadamente entre poste y poste	27,80	ml
<b>8. Cerco lateral:</b> 3 hilos de alambre de luz soportado en estación de madera con una altura promedio y		
una distancia 8,00 mts aproximadamente entre poste y poste	27,80	ml
<b>9. Cerco lateral:</b> 3 hilos de alambre de púa soportado estación de madera acerrada con una altura promedio 2,20 mts y una distancia 2,50 mts aproximadamente entre poste y poste	45,92	ml
<b>10. Acceso vehicular:</b> en piedra arena y asfalto reciclado al inicio, con 10,23 mts ancho	23,10	ml
<b>11. Jagüey</b> para ganado	1,00	und
<b>ESPECIE: CULTIVOS</b>	<b>CANT</b>	<b>UNID</b>
Palma de aceite 3 años	6,00	und
Escobo Ø < 20	3,00	und
Coco Cristal Ø < 70	3,00	und
Coco Cristal Ø < 30	2,00	und
Manchador Ø < 20	2,00	und
Yarumo Ø < 20	58,00	und



Yarumo Ø < 30	15,00	und
Frijolito Ø < 10	3,00	und
Moncoro Ø < 10	63,00	und
Moncoro Ø < 20	91,00	und
Moncoro Ø < 30	22,00	und
Moncoro Ø < 40	17,00	und
Moncoro Ø < 50	2,00	und
Mango de azúcar 30 años	6,00	und
Totumo 5 años	2,00	und
Mango de azúcar 5 años	3,00	und
Malvecino Ø < 160	2,00	und
Frijolito Ø < 30	1,00	und
Balso Ø < 40	1,00	und
Frijolito 60	2,00	und
Frijolito Ø < 20	42,00	und
Tachuelo Ø < 10	3,00	und
Guanábano 2 años	1,00	und
Naranja 20 años	1,00	und

<b>ESPECIE: CULTIVOS</b>	<b>CANT</b>	<b>UNID</b>
Caimito Ø < 40	1,00	und
Mamoncillo 5 años	4,00	und
Limón criollo 5 años	8,00	und
Palma de coco 20 años	2,00	und
Laurel Ø < 90	1,00	und
Achote Ø < 10	3,00	und
Guanábano 2 años	2,00	und
Guamo de monte Ø < 10	24,00	und
Coco Cuna Ø < 10	2,00	und
Quiebra Machete Ø < 20	3,00	und
Manchadoro Ø < 30	4,00	und
Samán Ø < 40	1,00	und
Mango 3 años	1,00	und
Orejero Ø < 20	32,00	und
Cedrillo Ø < 30	1,00	und
Quiebra machete Ø < 30	9,00	und
Quiebra machete Ø < 40	2,00	und
Yarumo Ø < 10	94,00	und
Marañon Ø < 20	4,00	und
Chicharro Ø < 10	4,00	und
Quiebra machete Ø < 10	210,00	und
Cedrillo Ø < 30	31,00	und
Gualanday Ø < 50	1,00	und
Moncoro Ø < 60	2,00	und

<b>ESPECIE: CULTIVOS</b>	<b>CANT</b>	<b>UNID</b>
7 Cueros Ø < 70	5,00	und
7 cueros Ø < 50	7,00	und
Gallinero Ø < 50	1,00	und
Orejero Ø < 50	1,00	und
Aceituno Ø < 80	2,00	und
Palma de aceite 10 años	3,00	und
7 Cueros Ø < 40	4,00	und
Guamo de monte Ø < 60	2,00	und
Pica pica Ø < 60	3,00	und
Limón mandarina 20 años	21,00	und
Orejero Ø < 120	1,00	und
Limón criollo 10 años	1,00	und
Frijolito Ø < 20	64,00	und
Frijolito Ø < 30	7,00	und
Frijolito Ø < 40	2,00	und
Frijolito Ø < 50	2,00	und
Frijolito Ø < 60	1,00	und
Gallinero Ø < 20	45,00	und
Malvecino Ø < 50	1,00	und
Guamo de monte Ø < 20	82,00	und
Nauno Ø < 40	3,00	und
Mandarino 4 años	2,00	und
Singla Ø < 20	10,00	und
Frijolito Ø < 10	15,00	und

<b>ESPECIE: CULTIVOS</b>	<b>CANT</b>	<b>UNID</b>
Pasto humidocola % 70	37572,02	M2
pasto brachiaria %20	10734,86	M2

Valores adoptados:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
<b>TERRENO</b>			
Unidad fisiografica 1	Ha	5,367431	\$ 65.900.000
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>		5,367431	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Subtotal ítem A: Vivienda	m2	188,48	\$ 560.000



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Item 1: Corral	m2	26,52	\$ 258.000	\$ 6.842.160
Item 2: Parqueadero	m2	72,57	\$ 128.000	\$ 9.288.960
Item 3: Cerco frontal, 4 hilos de alambre de luz, postes en concreto	ml	1374,02	\$ 13.000	\$ 17.862.260
Item 4: Cerco lateral, 4 hilos de alambre de púas, estación de madera aserrada	ml	32,21	\$ 55.000	\$ 1.771.550
Item 5: Cerco lateral, 3 hilos de alambre de luz, estación de madera aserrada	ml	31,49	\$ 3.600	\$ 113.364
Item 6: Cerco lateral, 3 hilos de alambre de luz, estación de madera	ml	31,12	\$ 3.200	\$ 99.584
Item 7: Cerco lateral, 3 hilos de alambre de luz, estación de madera	ml	27,80	\$ 3.000	\$ 83.400
Item 8: Cerco lateral, 3 hilos de alambre de luz, estación de madera	ml	27,80	\$ 3.000	\$ 83.400
Item 9: Cerco lateral, 3 hilos de alambre de púas, estación de madera	ml	45,92	\$ 7.000	\$ 321.440
Item 10: Acceso vehicular	ml	23,10	\$ 12.000	\$ 277.200
Item 11: Jaguey	und	1,00	\$ 41.200.000	\$ 41.200.000
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 77.943.318</b>

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre **Abscisa Inicial K 15 + 412, 52 I, Abscisa Final K 16 + 893, 66 I** y cuyos linderos específicos son:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1483,25	Con resto del mismo predio
SUR	1448,31	Con la vía existente
ORIENTE	41,50	Con predio de María Amparo Escobar de Ruiz
OCCIDENTE	30,65	Con predio de Beatriz Adriana Uribe Camacho y otros

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 **QUINIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$590.783.762.00)**, discriminados así:

**RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. BBY-UF\_02\_036 LOTE EL EDÉN – VEREDA SAN LUIS.**

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL \$
<b>TERRENO</b>				
Unidad fisiografica 1	Ha	5,367431	\$ 65.900.000	\$ 353.713.703,00
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>		<b>5,367431</b>		<b>\$ 353.713.703,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
Subtotal ítem A: Vivienda	m2	188,48	\$ 560.000	\$ 105.548.800,00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 105.548.800,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Subtotal construcciones anexas ítem 1 y 11				\$ 77.943.318,00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES y ANEXOS</b>				<b>\$ 77.943.318,00</b>
Elementos permanentes				
Subtotal cultivos y especies				\$ 53.577.941,00
<b>SUBTOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>				<b>\$ 53.577.941,00</b>
<b>AVALUO TOTAL</b>				<b>\$ 590.783.762,00</b>

BUCARAMANGA, ENERO 25 DE 2.017.

SON: **QUINIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE.**



Se le informa que el valor liquidado por daño emergente es de **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.339.931)**, discriminados así:

**DAÑO EMERGENTE:**

**LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY\_02\_036**

**DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE**

<b>MONTO PREDIO POR AVALUO</b>	<b>\$</b>	<b>%</b>
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$ 1.813.035	0,3%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$ 35.000	0,013%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$ 135.000	0,1%
AUTENTICACIONES	\$ 45.000	0,017%
BIOMETRIA	\$ 5.800	0,002%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 2.033.835</b>	<b>0,4%</b>
<b>OTRAS CUENTAS</b>		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 27.825	0,005%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$ 27.825	0,005%
IVA	\$ 386.429	0,1%
<b>TOTAL GASTOS NOTARIALES</b>	<b>\$ 2.475.913</b>	<b>0,5%</b>
<b>OTROS GASTOS:</b>		
BOLETA FISCAL DPTAL	\$ 8.555.618	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$ 3.308.400	0,6%
<b>SUBTOTAL OTROS</b>	<b>\$ 11.864.018</b>	<b>2,0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 14.339.931</b>	<b>2,5%</b>

En cuanto al lucro cesante se solicitó aclaración de documentos para observar la inherencia del lucro del predio, ya que la información tributaria se encontró consolidada y no únicamente inherente a este predio objeto de avalúo.

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\_02\_036, de fecha del 25 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](mailto: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**.

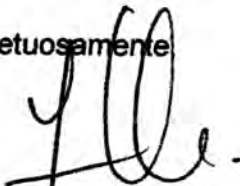
El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo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