

Señores:

RUTA DEL CACAO  
410-GESTION PREDIAL  
RDC-2023-07-02267-S  
NOTIFICACIÓN POR AVISO- BBY-UF\_08\_084  
COMUNICACIONES



<b>CARLOS SNEIDER BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.095.924.196
<b>KARINA MARIA BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.098.662.711
<b>MAYRA ALEJANDRA BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.093.769.269
<b>HERIBERTO ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.672.234
<b>JAIRO ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 13.536.897
<b>JESUS ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.671.537
<b>JOSE DEL CARMEN ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.671.788
<b>MARIA ISABEL ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 28.213.356
<b>VIVIANA ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 63.492.332

Ficha Predial No. **BBY-UF\_08\_084****Abscisas: Inicial K 101+167,50 I – Final K 101+214,98 I**

Lote de terreno

Vereda/Barrio: Portugal

Municipio de Lebrija, Santander

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

Por medio del presente aviso se le notifica la Oferta Formal de Compra No. RDC-2023-06-02105-S del catorce (14) de junio del 2023, y sus anexos por el cual se dispone por el cual se dispone la adquisición, del inmueble denominado "**LOTE DE TERRENO, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0384-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-100203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga**", identificado con la ficha y plano predial **No. BBY-UF\_08\_084** de fecha tres (03) de abril del 2023 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

Para tal efecto, con el presente aviso le aportamos copia íntegra del acto administrativo notificado, señalándole que contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al del recibo del presente aviso.



**Antonio Martínez Maese**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.  
Nit: 900.871.368-6

Bucaramanga,

Señores:



<b>CARLOS SNEIDER BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.095.924.196
<b>KARINA MARIA BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.098.662.711
<b>MAYRA ALEJANDRA BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.093.769.269
<b>HERIBERTO ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.672.234
<b>JAIRO ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 13.536.897
<b>JESUS ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.671.537
<b>JOSE DEL CARMEN ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.671.788
<b>MARIA ISABEL ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 28.213.356
<b>VIVIANA ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 63.492.332

Ficha Predial No. **BBY-UF\_08\_084**

**Abscisas: Inicial K 101+167,50 I – Final K 101+214,98 I**

Lote de terreno

Vereda/Barrio: Portugal

Municipio de Lebrija, Santander

**Ref.:** Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó

**Asunto:** Citación para notificación personal de oferta formal de compra  
**(Artículo 68 – Ley 1437 de 2011).**

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** en Coordinación con la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.** en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial “Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó”. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de Apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la Concesionaria, ubicada en la Calle 8 No. 5 -104 Piso 3 (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:00 m - 2:00 p.m. – 5:00 p.m.), o a través del correo electrónico [predial@rutadelcacao.com.co](mailto:predial@rutadelcacao.com.co) (previa presentación de autorización para notificación electrónica), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición, del inmueble denominado LOTE DE TERRENO, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0384-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-100203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

Vencido el término anterior y en el evento de no surtirse la diligencia de notificación personal, se remitirá un aviso con el fin de procurar la misma, donde se hará entrega de la copia íntegra del acto administrativo, sus anexos y de las leyes que lo sustentan a la dirección del predio o a la dirección de notificación proporcionada por el propietario, advirtiendo que la notificación se

considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



**ANTONIO MARTÍNEZ MAESE**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.  
Nit: 900.871.368-6

Bucaramanga,

Señores:



<b>CARLOS SNEIDER BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.095.924.196
<b>KARINA MARIA BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.098.662.711
<b>MAYRA ALEJANDRA BOHORQUEZ ROSAS</b>	C.C No. 1.093.769.269
<b>HERIBERTO ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.672.234
<b>JAIRO ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 13.536.897
<b>JESUS ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.671.537
<b>JOSE DEL CARMEN ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 5.671.788
<b>MARIA ISABEL ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 28.213.356
<b>VIVIANA ROSAS FERREIRA</b>	C.C No. 63.492.332

Ficha Predial No. **BBY-UF\_08\_084**

**Abscisas: Inicial K 101+167,50 I – Final K 101+214,98 I**

Lote de terreno

Vereda/Barrio: Portugal

Municipio de Lebrija, 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, del inmueble denominado LOTE DE TERRENO, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0384-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-100203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

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**, con Resolución de Declaración de Utilidad Pública No. 573 del 24 de marzo de 2015, la cual es modificada por la Resolución No. 20216060003455 del 01 de marzo de 2021, 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\_08\_084** de fecha 03 de abril de 2023 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CERO HECTAREAS OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE COMA CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (0 ha + 859,53 m2)** que incluye las siguientes construcciones anexas, especies y cultivos:

#### Áreas construidas:

DESTINACIÓN / MATERIAL CONSTRUCTIVO	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
A1: Vivienda de un piso	12	70	2	m <sup>2</sup>	65,2
A2: Vivienda con estructura en madera	8	50	2	m <sup>2</sup>	32,08
A3: Construcción con estructura en concreto, muros en mampostería	8	100	2	m <sup>2</sup>	62,39

#### Construcciones anexas:

ELEMENTO Y DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
B1: corredor estructura en bambú y caña brava soportado en la vivienda A1 y sobre columnas de bambú teja en lámina de zinc, piso en concreto, cuenta con cerramiento en bambú de 1 metros de alto. Dimensiones 2,70 m x 7,34 m	12	50	2	m <sup>2</sup>	19,82
B2: Corredor: techo en lámina de zinc sobre estructura en bambú y piso en concreto, de dimensiones 2,60 m x 3,80 m	8	50	2	m <sup>2</sup>	9,88
B3: Zona dura en cemento esmaltado ubicada frente la vivienda A2, de ancho 1,50 m x 5,80 m de longitud	8	30	2	m <sup>2</sup>	8,70
B4: Zona dura en cemento rústico ubicada en la parte posterior de la vivienda A2, de ancho 1,30 m x 2,70 m de longitud	8	30	2	m <sup>2</sup>	3,51
B5: corredor piso en concreto, cerramiento en bambú, techo en lámina de zinc soportado en estructura en bambú. Dimensiones 2,70 x 6,92 m	8	50	2	m <sup>2</sup>	18,68
B6: zona dura en concreto para lago de dimensiones 4,30 m x 3,20 m	8	30	2	m <sup>2</sup>	13,76
B7: Galpón, estructura en madera y guadua con cerramiento en malla tipo gallinero, cubierta en láminas de zinc sobre estructura de guadua, piso en tierra. Dimensiones 2,00 m x 4,10 m	5	30	2	m <sup>2</sup>	8,20
B8: Lavadero elaborado en concreto, sostenido en paralelos de madera. Dimensiones 0,60 m x 0,90 m	12	15	2	m <sup>2</sup>	0,54

B9: Zona dura en concreto rústico, ubicada frente a la vivienda A3, de dimensiones 1,59 m x 11,10 m	8	30	2	m <sup>2</sup>	17,64
---	---	----	---	----------------	-------

### Cultivos y especies:

ESPECIE / DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Aguacate	Edad: producción	Und	11,00
Cacao	Edad: producción	Und	10,00
Café	Edad: producción	Und	5,00
Caña de Azúcar	-	Und	2,00
Caucho	Ø < 0,30 m	Und	1,00
Guadua	(Varas)	Und	100,00
Guamo	Edad: producción	Und	4,00
Guanábano	Edad: producción	Und	1,00
Guayabo	Edad: producción	Und	2,00
Limón	Edad: producción	Und	2,00

Fuente: Ficha predial **BBY-UF\_08\_084**

Todo lo anterior delimitado y alindrado entre las Abscisas **Inicial K 101+167,50 I – Final K 101+ 214,98 I** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes Linderos Específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>Norte</b>	28,46	(1-5) (4'-5) Con Predio de Julio Eduardo Aranda
<b>Sur</b>	40,35	(1'-12) (12-17) Con Predio de Ever Daniel Hernández
<b>Oriente</b>	28,49	(1'-4') Con vía veredal
<b>Occidente</b>	37,56	(17-1) Con Predios adquiridos por la ANI

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 VEINTITRÉS MILLONES DOS MIL CIENTO NUEVE PESOS M/CTE (\$ 123.002.109)** discriminados así:

14.1	VALUACIÓN DEL TERRENO				
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	ÁREA TERRENO EN BOSQUES PROTECTORES PRODUCTORES	0,085953	Ha	\$266.000.000	\$22.863.498
	VALOR DEL TERRENO				\$22.863.498

VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
A1 - Vivienda	65,20	m <sup>2</sup>	\$379.109	\$24.717.907
A2 - Vivienda	32,08	m <sup>2</sup>	\$351.768	\$11.284.717
A3 - Vivienda	62,39	m <sup>2</sup>	\$534.650	\$33.356.814
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				<b>\$69.359.438</b>
VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
B1 - Corredor	19,82	m <sup>2</sup>	\$203.396	\$4.031.309
B2 - Corredor	9,88	m <sup>2</sup>	\$185.428	\$1.832.029
B3 - Piso	8,70	m <sup>2</sup>	\$112.449	\$978.306
B4 - Piso	3,51	m <sup>2</sup>	\$112.449	\$394.696
B5 - Corredor	18,68	m <sup>2</sup>	\$218.685	\$4.085.036
B6 - Lago	13,76	m <sup>2</sup>	\$129.357	\$1.779.952
B7 - Galpón	8,20	m <sup>2</sup>	\$93.730	\$768.586
B8 - Lavadero	0,54	m <sup>2</sup>	\$97.596	\$52.702
B9 - Piso	17,64	m <sup>2</sup>	\$112.449	\$1.983.600
VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				<b>\$15.906.216</b>
VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				
ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
Aguacate Edad: producción	11,00	Und	\$300.288	\$3.303.168
Cacao Edad: producción	10,00	Und	\$132.480	\$1.324.800
Café Edad: producción	5,00	Und	\$172.320	\$861.600
Caña de Azúcar	2,00	Und	\$5.000	\$10.000
Caucho Ø < 0,30 m	1,00	Und	\$147.200	\$147.200
Guadua (Varas)	100,00	Und	\$15.000	\$1.500.000
Guamo Edad: producción	4,00	Und	\$220.800	\$883.200
Guanábano Edad: producción	1,00	Und	\$362.995	\$362.995
Guayabo Edad: producción	2,00	Und	\$116.582	\$233.164
Limón Edad: producción	2,00	Und	\$220.800	\$441.600
Mandarino Edad: producción	1,00	Und	\$183.706	\$183.706
Mango Edad: producción	1,00	Und	\$360.346	\$360.346
Palmas Edad: producción	11,00	Und	\$147.200	\$1.619.200
Papayo Edad: producción	1,00	Und	\$161.000	\$161.000
Plátano Edad: producción	33,00	Und	\$91.266	\$3.011.778
Zapote Edad: producción	2,00	Und	\$220.800	\$441.600
Pasto de corte	25,00	m <sup>2</sup>	\$1.104	\$27.600

	<b>VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS</b>	<b>\$14.872.957</b>
<b>Nota:</b> la especie Zapote no se encuentra dentro del documento de especies elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, por tal motivo, se adopta el valor del Nispero, por ser un árbol de la misma especie.		
14.5	<b>VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL</b>	<b>\$ 123.002.109</b>
<b>VALOR EN LETRAS:</b>	<b>CIENTO VEINTITRÉS MILLONES DOS MIL CIENTO NUEVE PESOS M/CTE.</b>	

Respecto de la indemnización por lucro cesante y daño emergente de que trata la Resolución 898 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se tiene la siguiente información:

#### **DETERMINACIÓN LUCRO CESANTE CON BASE EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA:**

No aplica. No se presenta documentación para la tasación de lucro cesante.

#### **RESULTADO INDEMNIZACIONES:**

<b>1. DAÑO EMERGENTE</b>	
ÍTEM	Subtotal (\$)
1.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$4'106.107
1.2 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$4'020.000
1.3 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$0
1.4 - Gastos de Arrendamiento y/o Almacenamiento Provisional	\$0
1.5 - Gastos por Impuesto Predial	\$0
1.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$0
1.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$0
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$8'126.107</b>
<b>2. LUCRO CESANTE</b>	
2.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$0
2.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>
<b>3. INDEMNIZACIÓN</b>	
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 8.126.107</b>
Son:	OCHO MILLONES CIENTO VEINTESEIS MIL CIENTO SIETE PESOS M/CTE
<b>OBSERVACIONES:</b> El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de mayo de 2023, por solicitud directa del concesionario Ruta del Cacao, mediante oficio RDC-2023-03-01045-S.	

**TOTAL AVALUO:** El valor comercial de la franja en la suma de **CIENTO VEINTITRÉS MILLONES DOS MIL CIENTO NUEVE PESOS M/CTE (\$ 123.002.109)** y la suma de **CUATRO MILLONES VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$ 4'020.000)** por concepto de **DAÑO EMERGENTE**.

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, las Resoluciones 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF\_08\_084** de fecha 03/04/2023, elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

En cuanto a la totalidad de los gastos de notariado y registro serán sufragados por el comprador.

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, los propietarios del inmueble a ofertar cuentan 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 deberán manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: Carrera 26 No.36 – 14 Piso 7 Edificio Fénix (Bucaramanga – Santander), 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 determinarán 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 párrafo 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,



**ANTONIO MARTINEZ MAESE**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.  
Nit: 900.871.368-6