

CORRESPONDENCIA ENVIADA
Radicado: CVAS-01-20190527000859
Fecha: 27/05/2019 10:15:21 a. m.
Usuario: acabrera
EMPRESA: CONCESIONARIA VIAL ANDINA
FOLIOS: 5
DESCRIPCION DE ANEXOS: 35 Folios.

Bogotá D.C., 15 de mayo de 2019

Señores:

LUIS RAMIRO ORTIZ GUEVARA.

LUIS ADRIANO TRUJILLO REY Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

Predio "TENGAVITA".

Vereda Chirajara alta

Municipio de Guayabetal.

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 005 DE JUNIO DE 2015.
PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES.

Asunto: CVAO-01-20190514000155. Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado "TENGAVITA", Vereda Chirajara Alta, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral 00-00-0008-0025-000 y matrícula inmobiliaria número 152-1898, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA SAS** el Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos" donde se determinó

el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** requiere la adquisición de una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **CHF-1-003B-I** elaborada por **COVIANDINA S.A.S** el trece (13) de noviembre de 2018, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (O Ha 374,71 m²)**, así como las construcciones, mejoras, cultivos y especies, determinadas dentro de la misma. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial K 62+761.77 l y final K 62+792.58 l de la Unidad Funcional uno (1) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **SEISCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$612.651.00)**

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **COVIANDINA S.A.S** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

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 Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo **CHF-1-003B-I**, de fecha cuatro (4) de febrero de 2019, elaborado por la LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA, META, CASANARE, VICHADA, GUAINIA Y GUAVIARE, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018 usted cuenta con un término de **quince (15) días hábiles** contados a

partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa 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 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.

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.

Teniendo en cuenta la existencia de una diferencia entre las áreas registradas en Catastro y las señaladas en los títulos, se recomienda al titular adelantar las actuaciones necesarias para asegurar la correcta correlación de información catastro-registro sobre el área sobrante, mediante el procedimiento de rectificación de área por imprecisa determinación y actualización de linderos establecido en la Resolución conjunta SNR - IGAC N° 1732 del 21 de febrero de 2018 modificada parcialmente por la resolución conjunta N° SNR N° 5204 - IGAC N° 479 del 23 de abril de 2019.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación 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.

En caso de no llegarse a un 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 favorecido por los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la ley 1682 de 2013 cuando el avalúo comercial del inmueble requerido para la ejecución del proyecto supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral del inmueble que sea desenglobado como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa. Para este efecto, una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, el ente estatal procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido. La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Finalmente, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la ley 1882 de 2018 establece la figura del *“Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.”*

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el Capítulo V numeral 5.9 *“entrega de predios”* Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, se suscribió el permiso de intervención voluntaria el día diecisiete (17) de agosto de 2018 para facilitar 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.

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, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la presente oferta, por lo que 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. Los que se expidan no obstante estas prohibiciones serán nulas 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.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **COVIANDINA S.A.S** ubicada en la Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial Junior, abogado Juan Camilo Sarmiento en el teléfono 3222619361, o al correo electrónico jsarmiento@coviandina.com

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, el Certificado del Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General

Anexos: Fotocopia de la Ficha Predial y Plano Predial.
 Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo.
 Fotocopia del Certificado del uso del suelo.
 Transcripción de las normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.
Elaboró: JCSC/JF
Revisó: LRY
Proceso: Predios