# SMA 49400

Bogotá D. C., 03 de diciembre de 2020

Señores:
**ROSALINO JAIMES GUARÍN (NUDA PROPIETARIA) C.C. NO. 462.278 Y OTROS**
PROPIETARIOS INSCRITOS DEL PREDIO RURAL
NOMBRE DEL PREDIO: PERICO
Vereda: HISPANIA
Guaca - Santander

**Asunto:** Alcance de oferta formal compra SMA 9085 del 05 de marzo de 2019, por la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno identificada con la ficha predial 067 D T2 - MLC a segregarse del predio denominado PERICO, ubicado en la vereda HISPANIA, Municipio de GUACA, departamento de Santander, localizado entre las abscisas inicial K 57+568,04 - final K 58+366,64 e identificado con la cédula catastral 68318000000000011000300000000 y la matricula inmobiliaria número 318-3261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés.

Respetados Señores:

| | |
|---|---|
| ROSALINO JAIMES GUARÍN (Nuda propietaria) | C.C. No. 462.278 |
| MARCOS ROJAS JAIMES (Nudo propietario) | C.C. No. 1.936.075 |
| ADELA LOZANO DE MEJÍA (Nuda propietaria) | C.C. No. 28.160.897 |
| MARÍA DE JESÚS LOZANO DE RINCÓN (Nuda propietaria) | C.C. No. 28.294.273 |
| MARÍA GLADYS LOZANO TARAZONA (Nuda propietaria) | C.C. No. 28.161.046 |
| EMILIO LOZANO TARAZONA (Nudo propietario) | C.C. No. 91.340.197 |
| ALFREDO LOZANO JAIMES (Usufructuario) | C.C. No. 2.096.453 |
| EUSEBIA TARAZONA DE LOZANO (Usufructuaria) | C.C. No. Sin información |
| PROPIETARIOS INSCRITOS DEL PREDIO RURAL | |

Como es de conocimiento general, el Instituto Nacional de Vías INVIAS, en coordinación con el Ministerio de Transporte, tiene la facultad, conferida por el Decreto 2171 de 1992, reestructurado por medio del Decreto 2618 de 26 de Noviembre de 2013 y, el suscrito está facultado por la Resolución 08121 del 31 de diciembre de 2018, modificado por la resolución 359 del 30 de enero del 2019, para adquirir los predios requeridos en la ejecución de las obras de infraestructura vial, para elaborar los planes, proyectos y programas tendientes a la construcción, rehabilitación y conservación de la red vial nacional.

## SMA 49400

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a ésta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras de infraestructura vial, se aprobó el proyecto vial denominado **MEJORAMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL DE LA CARRETERA MALAGA – LOS CUROS EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER PARA EL PROGRAMA "VÍAS PARA LA EQUIDAD"**, por lo cual el **INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS** requiere comprar la zona de terreno de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial **067 D T2 - MLC** y plano de localización, cuyas fotocopias se anexan y hacen parte integral del presente documento, en donde aparece debidamente delimitado y alinderado, en un área de **CIENTO TREINTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS (134,90 m2)** objeto de la presente oferta.

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 24 de julio de 1998, elaborado por la firma **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ**, según informe técnico de fecha 24 de agosto de 2018 que en su parte pertinente establece que el valor de la oferta de compra corresponde a la suma de **SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($ 744.034),** discriminado así:

| ÍTEM | ÁREA | VALOR | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|
| Área de terreno | 134,90 m2 | $ 4.100,00 | $ 553.090,00 |
| Construcciones | | Valor global | $ 0,00 |
| Especies Vegetales y Arbóreas | | Valor global | $ 190.944,00 |
| VALOR TOTAL ÁREA REQUERIDA | | | $ 744.034,00 |

Se contempla adicionalmente el valor correspondiente a la indemnización de daño emergente por concepto de derechos de notariado y registro, se cancelará contra el pago efectivo de estos derechos, exceptuando el valor que corresponda por el acto de la declaración de parte restante derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de INVIAS, la cual debe ser asumida por el titular del derecho real.

## SMA 49400

El 05 de marzo de 2019 se expide la Oferta de Compra SMA 9085, la cual fue notificada personalmente el 21 de marzo de 2019 a la señora MARÍA DE JESÚS LOZANO DE RINCÓN. Y finalmente fue notificada por aviso del 13 de agosto de 2019 dirigido a ROSALINO JAIMES GUARÍN, MARCO ROJAS JAIMES, ADELA LOZANO DE MEJÍA, MARÍA GLADYS LOZANO TARAZONA, EMILIO LOZANO TARAZONA, ALFREDO LOZANO JAIMES y EUSEBIA TARAZONA DE LOZANO de quienes no ha sido posible establecer supervivencia o domicilio o herederos que los puedan representar.

El día 23 de abril de 2019, a través del radicado del Consorcio Vías de Colombia CVC-1639-736, la propietaria MARIA DE JESÚS LOZANO DE RINCÓN presentó desistimiento formal del oficio de compra SMA 9085 del 05 de marzo de 2019, indicando que:

*"…Dentro del inventario predial realizado en campo me permito informar que NO se está ofertando en la compra el área total que intervinieron puesto que están ofertando un metraje inferior al real intervenido y ofertado desde el principio de los trabajos...*
*Igualmente informo que dentro del documento allegado por ustedes NO se está ofertando ni reconociendo dentro de la compra la totalidad de especies levantadas en el inventario que se realizó en campo directamente con el gestor predial…*
*Actualmente por la ubicación del predio y su cercanía con los diferentes municipios el valor por Ha y m2 es mucho más alto que el realizado en el avalúo presentado por ustedes…"*

La Oferta de Compra SMA 9085 del 05 de marzo de 2019 una vez notificada por aviso, fue registrada el 29 de agosto de 2019 en la anotación 08 del FMI 318-3261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés.

En el mes de noviembre de 2019, en revisión técnica del expediente, se estableció que era necesario actualizar la ficha predial atendiendo a la reclamación que hizo la propietaria toda vez que el inventario firmado era distinto al que se había reportado en la ficha predial aprobada del 01 de marzo de 2017.

Con base en la ficha predial actualizada el 07 de noviembre de 2019 sobre el expediente **067 D T2 – MLC**, la firma **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ**, ajustó el valor y emitió informe técnico de fecha 26 de diciembre de 2019, el cual en su parte pertinente establece que el valor de la oferta de compra corresponde a la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($1'500.466,00)** discriminado así:

| ÍTEM | VALOR TOTAL |
|---|---|
| Valor terreno | $ 553.090,00 |

## SMA 49400

| | |
|---|---|
| Cultivos y/o elementos permanentes | $ 947.376,00 |
| **Valor comercial inmueble** | **$ 1’500.466,00** |

Conforme a lo anterior, 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 24 de julio de 1998, y con base en el informe técnico de avalúo elaborado por la firma **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ**, se realiza el Alcance a la Oferta Formal de Compra SMA 9085 del 05 de marzo de 2019, indicando que el valor de la oferta de compra corresponde a la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($1’500.466,00)** discriminados como quedo relacionado.

Se contempla adicionalmente el valor correspondiente a la indemnización de daño emergente por concepto de derechos de notariado y registro, se cancelará contra el pago efectivo de estos derechos, exceptuando el valor que corresponda por el acto de la declaración de parte restante derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de INVIAS, la cual debe ser asumida por el titular del derecho real.

**1. Linderos especiales:**

Consignados en la ficha predial No. **067 D T2 - MLC** elaborada por el Consorcio Vías de Colombia el 07 de noviembre de 2019 y se describen así:

- Área 1: Con una cabida de 103,57 m2, alinderada así: NORTE: Del punto 1 al 4 en longitud de 16,35 m con María de Jesús Lozano de Rincón y Otros; ORIENTE: Del punto 4 al 6 en longitud de 13,49 m con Alix María Delgado Rivera; SUR: Del punto 6 en longitud de 00,00 m con Carretera San Andrés - Guaca; OCCIDENTE: Del punto 6 al 1 en longitud de 14,70 m con Otoniel Rivera Tarazona y encierra.

- Área 2: Con una cabida de 31,33 m2, alinderada así: NORTE: Del punto 7 al 9 en longitud de 20,53 m con Carretera San Andrés - Guaca; ORIENTE: Del punto 9 al 11 en longitud de 16,56 m con María de Jesús Lozano de Rincón y Otros; SUR: Del punto 11 al 7 en longitud de 4,37 m con María de Jesús Lozano de Rincón y Otros; OCCIDENTE: Del punto 7 en longitud de 00,00 m con María de Jesús Lozano de Rincón y Otros y encierra.

**2. Linderos generales:**

## SMA 49400

Se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 262 del 14/09/1995 Notaría Única de San Andrés.

La adquisición de este predio se rige conforme al procedimiento de enajenación voluntaria según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014; en caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, es obligación legal del Instituto dar inicio al procedimiento de expropiación por vía judicial o administrativa de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 61 inciso 4 y el Artículo 62 Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018 y demás normas que sean concordantes y aplicables al caso.

De conformidad con artículo 6o de la ley 1742 de 2014 modificatorio del Art. 37 de la ley 1682 de 2013:

"(…) En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa (…)".

"(…) El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda (…)"

En virtud de lo anterior, y con el fin de dar inicio al procedimiento de enajenación voluntaria y partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra, usted cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días hábiles para llegar a un acuerdo formal; haciéndose necesario conocer su voluntad mediante manifestación escrita dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la presente oferta de compra, documento que deberá ser dirigido a las oficinas del Contratista Consorcio Vías de Colombia ubicadas en la Calle 11 No. 10-42 del Barrio Ricaute en el municipio de Málaga - Santander; notificación que se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66 a 69 de la Ley 1437 de 2011.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por JAIRO FERNANDO ARGUELLO URREGO

# SMA 49400

**JAIRO FERNANDO ARGÜELLO URREGO**
Subdirector De Medio Ambiente

Proyecto: LEIDY ALEJANDRA ROMERO