



C40DP-00321-2020  
Al contestar favor cite este número

Bogotá D.C., 25 de febrero de 2020

Señores:

**DIANA LUCIA CORTES GONZALEZ**

**JUAN CAMILO RAMIREZ ESPINOSA**

**ALEJANDRINA INVESTMENT S.A.S. (NIT. 900.393.177-5)**

Representante Legal. **EDISON LOPEZ BENAVIDES**

Dirección de notificación: AVDA CALLE 26 No. 69 D- 91 OF. 604 TORRE AV DORADO - BOGOTÁ

E-mail: [GERENCIA@GRUPOJER.COM](mailto:GERENCIA@GRUPOJER.COM)

**LUNA MIA RV S.A.S. (NIT. 901.268.471-5)**

Representante Legal. **ANDREA VELEZ GONZALEZ**

Dirección de notificación: Diagonal 70 No. 70- 60 P 2 – BOGOTÁ DC.

E-mail: [omarvargascubides@hotmail.com](mailto:omarvargascubides@hotmail.com)

Predio denominado: LOTE # 2 # (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Ricaurte

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Ampliación al Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**ASUNTO:** Solicitud de entrega de documentos para cálculo de Daño Emergente y Lucro Cesante en Avalúo Comercial Corporativo exigidos por la Resolución No. 898 de 2014, modificada parcialmente y adicionada mediante la Resolución No. 1044 de 2014 del IGAC. Ficha Predial No. TCBG-1-032. Matricula Inmobiliaria No. 307-75823

Respetados Señores

Como es de conocimiento público, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, por medio del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, facultó a la sociedad **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, firma concesionaria y ésta a su vez al **CONSORCIO RUTA 40**, para adelantar en su nombre y representación, conforme al Contrato de Diseño y Construcción de fecha 11 de noviembre de 2016, bajo la modalidad de delegación de funciones, el trámite para la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria de los predios afectados al paso de la vía del proyecto denominado “*Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot*”, proyecto declarado de utilidad pública e interés social, mediante la Resolución No. 1827 del 28 de octubre de 2015, modificada y adicionada por la Resolución No. 1341 del 24 de julio de 2018, suscritas por la ANI.

Dentro de las actividades objeto del contrato antes mencionado se encuentra la de la Gestión Predial que implica el agotamiento entre otras, de etapas tales como el de conocer la situación jurídica del terreno, así como la identificación técnica de la zona requerida de influencia del proyecto vial reflejada en documentos tales como la ficha y el plano predial, dentro de los que se incluyen la identificación de las dimensiones y la forma del terreno a adquirir por la ANI junto con las construcciones y cultivos que se encuentren dentro de la misma.

Una vez, consolidadas las etapas anteriormente mencionadas se procede a solicitar un avalúo, que establezca el valor tanto del terreno como de sus mejoras, a la lonja de propiedad raíz que haya sido escogida para tales efectos, la cual lo realizará teniendo en cuenta los parámetros establecidos en las leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1742 de 2014, así como el decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Adicionalmente, la entidad que realice el avalúo deberá determinar además de los aspectos ya mencionados, lo correspondiente al daño emergente y al lucro cesante.

Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR  
Bogotá - Colombia

El daño emergente se refiere al perjuicio o pérdida económica asociada al proceso de adquisición predial (*notariado y registro, desmonte y embalaje de bienes muebles, almacenamiento provisional etc.*) y el lucro cesante es la ganancia o provecho dejada de recibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición (*perdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble y por otras actividades económicas*).

De acuerdo a lo anterior y en cumplimiento de las obligaciones contractuales, tendientes a desarrollar la gestión predial correspondiente los predios requeridos por el proyecto y, de conformidad con lo previsto en la Resolución No. 898 de 2014, modificada parcialmente y adicionada mediante la Resolución No. 1044 de 2014 del IGAC; con el fin de tasar la indemnización compuesta por el daño emergente cierto y consolidado y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, es necesario que sea aportada la siguiente documentación, **SOLO SI APLICA**, por parte del propietario:

<b>PERDIDA DE UTILIDAD POR INGRESOS O RENTAS PROVENIENTES DE ARRENDAMIENTOS EN EL PREDIO OBJETO DE ADQUISICIÓN QUE PERCIBE EL BENEFICIARIO DEL MISMO.</b>
---

1. Contrato(s) de arrendamiento entre los propietarios del predio y los arrendatarios, incluyendo sus correspondientes otro sí y modificaciones, adjuntándose los tres (3) últimos recibos, facturas o consignaciones de pago del canon por parte del arrendatario. En el caso de no existir recibos del pago del canon de arrendamiento, se deberá adjuntar una declaración juramentada ante notario, identificado las partes, arrendador y el arrendatario, objeto del contrato plenamente identificado, en la que conste la fecha y el valor correspondiente al último canon de arrendamiento cancelado.
  2. En el caso de no existir contrato escrito de arrendamiento, se deberá adjuntar una declaración juramentada ante notario identificando las partes, arrendador y arrendatario, objeto del contrato plenamente identificado, plazo y precio o canon de arrendamiento, determinando cuál de las partes es la responsable del pago de los servicios públicos, causales de terminación y sanciones de incumplimiento. Así mismo, deberá allegar los tres (3) últimos recibos, facturas o consignaciones de pago del canon por parte del arrendatario. En el caso que no existan recibos de pago del canon de arrendamiento, se deberá adicionar en la declaración juramentada ante notario la fecha y el valor correspondiente al último canon de arrendamiento cancelado.
  3. Si el contrato de arrendamiento se realiza a través de una empresa inmobiliaria, se deberá adjuntar el contrato de administración del inmueble entre la Inmobiliaria y los propietarios del predio, adjuntándose los tres (3) últimos recibos de pago del canon por parte de los arrendatarios, expedidos por la inmobiliaria por concepto de ingreso los cánones de arrendamiento percibidos. Adicionalmente, se debe adjuntar los tres (3) últimos comprobantes de egreso o facturas de pago expedido por la inmobiliaria por concepto de pago de los arrendamientos a favor de los propietarios, poseedores o tenedores de los inmuebles, en donde conste los valores del IVA y los descuentos por retenciones, comisiones por administración de los inmuebles y seguros o pólizas de arrendamiento.
- El RUT (Registro Único Tributario) de cada uno de los propietarios del predio. En el caso de no estar inscritos, se deberá allegar una declaración juramentada ante notario de esta situación.
  - En el caso que el propietario del predio sea una persona jurídica, deberá allegar el pago del impuesto de Industria y Comercio ICA correspondiente al año gravable inmediatamente anterior. En caso de no estar obligado a presentar impuesto de industria y comercio ICA, deberá presentar una declaración ante Notario de carácter personal manifestando esta situación.



C40DP-00321-2020

Al contestar favor cite este número

- En el caso que el propietario del predio sea del régimen común, persona natural o persona jurídica, deberá allegar el pago del impuesto de Industria y Comercio ICA correspondiente a todos periodos presentados en las últimas dos vigencias o anualidades.
- Declaración de renta de las últimas dos vigencias o anualidades de cada uno de los propietarios del predio. De haberse presentado la declaración de renta por el año gravable actual, ésta también deberá allegarse.
- Las personas naturales, en el caso de no estar obligadas a presentar renta ante la DIAN, deberán allegar una declaración juramentada ante notario manifestando los montos de ingresos y patrimonio en las últimas dos vigencias o anualidades, por los cuales no cumple esta obligación.
- En el caso que el propietario del predio sea del régimen común, persona natural o persona jurídica, deberá allegar el pago Impuesto de IVA del año inmediatamente anterior y los periodos transcurridos por el año gravable actual.
- Balance General y Estado de Resultados detallado de los ingresos (arrendamientos y otros) y gastos detallados por el predio objeto de adquisición (impuesto predial, mantenimiento inmueble, pago por valorización del predio, servicios públicos, administración del inmueble, etc), de los dos años anteriores y del año actual, con corte al mes de presentación de los documentos.
- En caso de no estar obligado a llevar contabilidad, deberá presentar una declaración ante Notario de carácter personal manifestando esta situación.
- Cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado de vigencia del contador que firma los estados financieros señalados.
- Recibos de servicios públicos cancelados en los últimos seis (6) meses.
- Impuesto predial del año inmediatamente anterior del predio objeto de adquisición.

**PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS DESARROLLADAS EN EL PREDIO OBJETO DE ADQUISICIÓN QUE PERCIBE EL BENEFICIARIO DEL MISMO:**

- Certificado de constitución y gerencia de la Cámara de comercio.
- Registro mercantil.
- Balance General y Estado de Resultados (discriminado, detallado) de la persona natural o la persona jurídica (empresa) que desarrolla la actividad económica de las últimas dos vigencias o anualidades y del presente año con corte al mes de presentación de los documentos.
- Impuesto predial del año inmediatamente anterior del predio objeto de adquisición.
- Cédula de ciudadanía, tarjeta profesional del contador y certificado de vigencia de quien firma los estados financieros.

Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR  
Bogotá - Colombia



C40DP-00321-2020  
Al contestar favor cite este número

- Relación de contratos y acuerdos comerciales producto de su actividad económica de las últimas dos vigencias o anualidades, en el caso que existan.
- Declaración de renta de la persona natural o la persona jurídica (empresa) que desarrolla la actividad económica de las últimas dos vigencias o anualidades. De haberse presentado la declaración de renta por el año gravable actual, ésta también deberá allegarse.
- RUT de la persona natural o persona jurídica que desarrolla la actividad económica.
- Pago de impuestos de Industria y comercio de las últimas dos vigencias o anualidades y los periodos transcurridos e la presente anualidad, de la persona natural o persona jurídica que desarrolla la actividad económica.
- Pago de IVA de las últimas dos vigencias o anualidades y los periodos transcurridos en la presente anualidad, de la persona natural o persona jurídica que desarrolla la actividad económica.
- Retención en la fuente de las últimas dos vigencias o anualidades y los periodos transcurridos en la presente anualidad, de la persona natural o persona jurídica que desarrolla la actividad económica.
- Impuesto de Patrimonio, si es del caso.

Agradecemos que esta Información, en caso de aplicar, sea entregada a la Ingeniera JEIMY ROCIO BUENO BRITO, colaboradora del Consorcio Ruta 40, encargado de su proceso o enviada a la DIRECCION PREDIAL del CONSORCIO RUTA 40, localizado en la Calle 99 No. 14 – 49, Piso 3 Area C Torre EAR de la ciudad de Bogota, D.C., en un tiempo máximo de **10 días hábiles siguientes una vez recibida la presente comunicación** de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014 del IGAC. Cualquier comentario y/o inquietud favor comunicarse al teléfono móvil 3104961980.

Es oportuno informar que los gastos de Notariado y Registro que se causen dentro del proceso de enajenación voluntaria y que hacen parte del Daño Emergente, serán liquidados directamente por las Entidades encargadas de dichos trámites y asumidas por el Concesionario Vía 40 Express, tal y como se indicará en la Oferta Formal de Compra que se le notifique, de tal manera que estos conceptos no necesitan ser aportados por usted para su reconocimiento.

El cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial, de conformidad con la información oportunamente entregada y lo verificado en la visita, de conformidad a lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 4 de la Resolución 1044 de 2014 del IGAC.

Cordialmente,

**JAIRO ROJAS RODRIGUEZ**  
Representante Legal Supiente

Elaboró: LAAR  
Revisó: SHAR/ARG  
Aprobó: JRR

Propietario.

Firma: \_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_

Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR  
Bogotá - Colombia