

Subject: RE: OFERTA COMPRA ANI FRANJA PREDIO IML
Date: Monday, 20 November 2023, 2:16:15 PM Colombia Standard Time
From: Juan Mario Rendon
To: Iván David Martínez Muñoz
CC: Miguel Francisco Agudelo Manrique, Gustavo Alberto Herrera Avila, Rosa Helena Gualdron, Maria Alejandra Hernandez Muñoz, Alejandro Amaya, Juan Carlos Henao
Attachments: image001.png, image006.png, image007.png, image011.png, image012.png, image013.png, image014.png, image015.png, image016.png, image017.png, image018.jpg, image019.jpg, image020.jpg, image021.png, image022.png, image023.png

Muy claro, gracias Iván y equipo.

Cordialmente,



Juan Mario Rendón Ospina

Gerente Jurídico

Cra. 1A # 47-20 Cali - Colombia

Tel: (57 2) 418 70 00 Ext. 1375

www.hv.com.co

De: Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>

Enviado el: lunes, 20 de noviembre de 2023 10:59 a. m.

Para: Juan Mario Rendon <jm.rendon@hv.com.co>

CC: Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>; Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Rosa Helena Gualdron <rh.gualdron@hv.com.co>; Maria Alejandra Hernandez Muñoz <mhernandez@gha.com.co>; Alejandro Amaya <a.amaya@ingeniomarialuisa.com>; Juan Carlos Henao <jc.henao@hv.com.co>

Asunto: RE: OFERTA COMPRA ANI FRANJA PREDIO IML

Precaución: Este correo electrónico es de un dominio diferente al nuestro, antes de abrir algún enlace o archivo adjunto, asegúrate que el mensaje sea de un remitente conocido.

Estimado doctor Rendón. Buenos días.

Teniendo en cuenta que nos confirmaron que la notificación de la "Oferta Forma de Compra" se realizó el día 7 de noviembre, complementamos el punto del 3 del concepto, en el sentido de indicar que el plazo para aceptar o rechazar la misma vence el próximo 29 de noviembre, de conformidad con lo establecido en el art. 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el art. 4 de la ley 1742 de 2014.

Cordialmente,

IVÁN DAVID MARTÍNEZ MUÑOZ
COORDINADOR
ÁREA DERECHO CORPORATIVO
+57 304 5727807
imartinez@gha.com.co



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

De: Juan Mario Rendon <jm.rendon@hv.com.co>

Enviado: domingo, 19 de noviembre de 2023 4:24 p. m.

Para: Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>

Cc: Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Rosa Helena Gualdron <rh.gualdron@hv.com.co>; Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>; Maria Alejandra Hernandez Muñoz <mhernandez@gha.com.co>; Alejandro Amaya <a.amaya@ingeniomarialuisa.com>; Juan Carlos Henao <jc.henao@hv.com.co>; Juan Mario Rendon <jm.rendon@hv.com.co>

Asunto: RE: OFERTA COMPRA ANI FRANJA PREDIO IML

Mil gracias, Miguel y equipo. Cualquier duda volvemos con ustedes.

Saludos,



Juan Mario Rendón Ospina

Gerente Jurídico

Cra. 1A # 47-20 Cali - Colombia

Tel: (57 2) 418 70 00 Ext. 1375

De: Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>

Enviado el: domingo, 19 de noviembre de 2023 4:18 p. m.

Para: Juan Mario Rendon <jm.rendon@hv.com.co>

CC: Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Rosa Helena Gualdron <rh.gualdron@hv.com.co>; Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>; Maria Alejandra Hernandez Muñoz <mhernandez@gha.com.co>; Alejandro Amaya <a.amaya@ingeniomarialuisa.com>

Asunto: RV: OFERTA COMPRA ANI FRANJA PREDIO IML

Precaución: Este correo electrónico es de un dominio diferente al nuestro, antes de abrir algún enlace o archivo adjunto, asegúrate que el mensaje sea de un remitente conocido.

Estimado Doctor Rendón:

Espero se encuentre muy bien. En atención a su amable solicitud, hemos efectuado la revisión de la Oferta Formal de Compra realizada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. (Rutas del Valle) para la adquisición de una parte de la “Hacienda el Marañón”, cuyo titular es el Ingenio Maria Luisa S.A., y al respecto tenemos los siguientes comentarios:

1. Oferta y perfeccionamiento del contrato ofrecido: La “oferta” realizada por Rutas del Valle en calidad de delegada por la ANI, se refiere a la compraventa de una franja de terreno, es decir, el negocio jurídico ofrecido no es un contrato de promesa, sino un contrato de compraventa. En este sentido y de acuerdo con los términos del artículo 845 del C. de Co., la oferta para que sea válida, debe contener los elementos esenciales del negocio ofrecido.

En el caso de la compraventa los elementos esenciales son cosa y precio. Sin embargo, para el caso de los inmuebles, el artículo 1857 del Código Civil establece: *“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.”*

En consecuencia, a pesar de que en la “oferta” se establecen la cosa y el precio, la aceptación de la misma no da lugar al perfeccionamiento de la compraventa, porque la ley exige para tal fin el otorgamiento de una escritura pública.

Más adelante efectuaremos algunas consideraciones en cuanto al pronunciamiento sobre la oferta.

2. La oferta y sus anexos: Si bien la oferta contiene los elementos esenciales del contrato, hay elementos de la naturaleza o accidentales del contrato de compraventa que no están determinados en el texto remitido, como son: el plazo y forma de pago, información sobre la eventual promesa de compraventa a la que se hace referencia en la Oferta, plazo para la firma de la promesa y la escritura.

Adicionalmente, es recomendable que el Ingenio con su equipo interno o a través de un tercero, verifique que las coordenadas contenidas en la oferta, coincidan con el área, cabida y linderos que allí se establecen.

En cuanto al avalúo del predio encontramos una oportunidad para buscar una mejora en el precio, que se fijó en \$270.727 M2 para una zona y \$252.131 para otra zona. La oportunidad surge del método utilizado para la valuación. En efecto, el artículo 9 de la resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, establece que: *“(...) Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.”*

Tal como se reconoce en el mismo avalúo se recolectaron datos sobre el precio de 5 inmuebles en la misma zona, cuyos valores depurados oscilan entre \$280.314 M2 y \$336.347 M2. En consecuencia. Es decir que existía información suficiente para realizar el avalúo por el método de Estudio de Mercado, por lo cual no se da la primera causal para acudir a las encuestas como método de avalúo.

En cuanto a la segunda causal, que es la argüida por la lonja para acudir al método de encuesta, se señala que las dudas sobre los resultados de los datos encontrados surgen de dos situaciones:

- La primera citada en el análisis es el tamaño del predio de mayor extensión, el cual supera las 450 has, por lo cual sólo existen en las zonas aledañas 5 predios con dimensiones similares y que en consecuencia es *“muy poco probable encontrar referentes comparables que estén disponibles en oferta de venta en el mercado, o que se conozca información de una transacción reciente”*. No obstante, a renglón seguido se afirma: *“Es perentorio concluir que los datos de mercado de la muestra, si bien no tienen una extensión superficial comparable a la extensión total del predio, sí tienen una extensión superficial comparable a la porción total de área requerida en el predio.”* (subraya fuera de texto). Huelga decir que para efectos de la posible compra, el valor relevante es el de la franja de terreno a segregar y no el valor total del predio en mayor extensión o del remanente.
- La segunda razón se encuentra en las manifestaciones y hace alusión a que la potencialidad de uso del suelo del predio actualmente es agrícola, mientras que los valores de mercado hallados guardan relación con predio de uso diferencial. Consideramos que al respecto se puede argumentar en contra que la franja de terreno objeto de negociación hace parte de un proyecto de plan parcial en trámite. Este argumento a su vez podría ser rebatido, alegando que mientras no esté aprobado el plan parcial es una mera expectativa.

Un elemento de análisis adicional en contra del uso del suelo agrícola asumido por los avaluadores es que los terrenos objeto de negociación colindan con la vía. En tal sentido el suelo o parte de él se consideraría suburbano de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015:

“ ARTICULO 2.2.2.2.2 Corredores viales suburbanos. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de

primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.”

Con respecto a la oportunidad para controvertir el precio o el avalúo, es importante mencionar que en la fase de negociación directa se podría solicitar el ajuste del avalúo por los motivos expuestos. En el evento en que no se llegue a un acuerdo sobre el precio y se inicie el trámite de expropiación judicial establecido en el artículo 399 del CGP, aplicará la siguiente regla:

“Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.”

3. Plazo para pronunciarse sobre la oferta: Entendemos que la Oferta fue notificada al Ingenio el 27 de octubre de 2023. De ser así, el plazo para aceptar o rechazar la misma vence el próximo 21 de noviembre, de conformidad con lo establecido en el art. 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el art. 4 de la ley 1742 de 2014).

4. Recomendaciones en cuanto al pronunciamiento sobre la “Oferta”: Las opciones con las que cuenta el Ingenio frente a la oferta son: guardar silencio, aceptarla, rechazarla y manifestar intención de negociar las condiciones de la venta, sin que ello constituya aceptación. Teniendo en cuenta que en el evento en que se rechace la oferta o se guarde silencio, podría iniciarse el trámite de expropiación, nuestra sugerencia es remitir la comunicación adjunta, en la que se manifiesta intención de negociar el predio, y se solicita el texto de la promesa de compraventa para avanzar en su revisión, aclarando que dicha comunicación no constituye aceptación a la oferta dadas las verificaciones e inquietudes que aún están pendientes de resolver.

-
5. Implicaciones del registro de la declaratoria de utilidad pública respecto de la aprobación del plan parcial: Revisado el folio de matrícula inmobiliaria de la Hacienda El Madroño de fecha 27 de octubre de 2023, encontramos que no aparece ninguna anotación en la que conste que el bien ha sido declarado de utilidad pública. Si se llegare a registrar una anotación en ese sentido, la misma no sacaría el bien del comercio, pero sería necesario socializar tal situación con la oficina de planeación, a efectos de ilustrarla sobre la forma en que la obra pública afectaría el predio y demostrar que no afectaría el plan urbanístico diseñado para el predio.
6. Declaratoria de bien inmueble de interés cultural: Encontramos que en la anotación 26 del folio de matrícula inmobiliaria 370-158415, realizada el 21 de junio de 2021, consta la declaratoria de bien inmueble de interés cultural. Tal declaratoria somete al bien al régimen establecido en la ley 1185 de 2008. **Esta situación sí podría comprometer la aprobación del plan parcial.**

En efecto en el artículo 7 de la ley 1185 de 2008 se establece:

*“Plan Especial de Manejo y Protección.
La declaratoria de un bien como de
interés cultural incorporará el Plan
Especial de Manejo y Protección -PEMP-,
cuando se requiera de conformidad con
lo definido en esta ley. El PEMP es el
instrumento de gestión del patrimonio
cultural por medio del cual se establecen*

las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo. Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes. (...)

Incorporación al Registro de Instrumentos Públicos. La autoridad que efectúe la declaratoria de un bien inmueble de interés cultural informará a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a efectos de que esta incorpore la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Igualmente, se incorporará la anotación sobre la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble, si dicho plan fuese requerido. (...)

El otorgamiento de cualquier clase de licencia por autoridad ambiental, territorial, por las curadurías o por cualquiera otra entidad que implique la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados como de interés cultural, deberá garantizar el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección si este hubiere sido aprobado.”

-

En consecuencia es prioritario obtener copia del plan de manejo especial de la Hacienda El Maraón.

Finalmente sugerimos confirmar en terreno las coordenadas indicadas en el anexo 4 del Avalúo para verificar la ubicación exacta de las áreas requeridas por la ANI.

Cordialmente,

**Miguel Agudelo
Manrique**

Socio / Partner



www.gha.com.co

 3173648900 - 315 5776200

 (+57) (2) 669 4075 - (+57) (1) 743 6592

 magudelo@gha.com.co



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

De: Juan Mario Rendon <jm.rendon@hv.com.co>

Enviado el: miércoles, 15 de noviembre de 2023 1:46 p. m.

Para: Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>; Rosa Helena Gualdron <rh.gualdron@hv.com.co>

Asunto: RE: OFERTA COMPRA ANI FRANJA PREDIO IML

Importancia: Alta

Gracias Miguel. La revisión como la hablamos.

Saludos,



Juan Mario Rendón Ospina

Gerente Jurídico

Cra. 1A # 47-20 Cali - Colombia

Tel: (57 2) 418 70 00 Ext. 1375

www.hv.com.co

De: Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>

Enviado el: miércoles, 15 de noviembre de 2023 1:44 p. m.

Para: Rosa Helena Gualdron <rh.gualdron@hv.com.co>

CC: Juan Mario Rendon <jm.rendon@hv.com.co>

Asunto: RE: OFERTA COMPRA ANI FRANJA PREDIO IML

Precaución: Este correo electrónico es de un dominio diferente al nuestro, antes de abrir algún enlace o archivo adjunto, asegúrate que el mensaje sea de un remitente conocido.

Muy buenas tardes Rosa,

Confirmando que pude acceder a los documentos y descargarlos sin inconveniente.

Saludos,

**Miguel Agudelo
Manrique**

Socio / Partner



www.gha.com.co



3173648900 - 315 5776200



(+57) (2) 669 4075 - (+57) (1) 743 6592



magudelo@gha.com.co



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

De: Rosa Helena Gualdron <rh.gualdron@hv.com.co>

Enviado el: miércoles, 15 de noviembre de 2023 9:47 a. m.

Para: Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>

CC: Juan Mario Rendon <jm.rendon@hv.com.co>

Asunto: OFERTA COMPRA ANI FRANJA PREDIO IML

Buenos días Dr. Miguel , la presente es para confirmar si fue recibido a satisfacción el archivo compartido por Onedrive, en el cual se encuentra toda la información de la Oferta de Compra formal realizada por ANI por una Franja del predio conocido como Hacienda Maraón propiedad de Ingenio Maria Luisa S.A , y de la cual nos notificamos personalmente el día 07 de noviembre de 2023.

Quedo muy atenta a sus comentarios.

Cordialmente,

Rosa Helena Gualdron

Juridico

Cra. 1A # 47-20 Cali - Colombia

Tel: (57 2) 418 70 00 Ext:

www.hv.com.co

ADVERTENCIA: El contenido de este correo electrónico y de sus archivos anexos es información confidencial y/o privilegiada que solo puede ser usada por la persona a la cual esta dirigida. Queda prohibido y esta sancionado por la ley su modificación, difusión, reprografía, distribución o copia de este mensaje, de la informacion contenida en el y la de sus archivos. Por favor si por error usted recibe este mensaje, sirvase eliminarlo y abstengase de divulgar su contenido, notificándole de su error a la persona que lo envió. Las opiniones que contiene este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de la organizacion Harinera del Valle S.A. IMPORTANT: The information given on this email and its attachments is confidential or privileged that can only be used for the person to whom this mail has being send. Any unauthorise review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email is strictly prohibited and can be unlawful. If for an error you received this message, please delete it or do no resend any of the information related on the email and notify to the sender of the message. The opinions and concepts in the following message are exclusive from its sender and do not represent the official opinion of Harinera del Valle S.A.

ADVERTENCIA: El contenido de este correo electrónico y de sus archivos anexos es información confidencial y/o privilegiada que solo puede ser usada por la persona a la cual esta dirigida. Queda prohibido y esta sancionado por la ley su modificación, difusión, reprografía, distribución o copia de este mensaje, de la informacion contenida en el y la de sus archivos. Por favor si por error usted recibe este mensaje, sirvase eliminarlo y abstengase de divulgar su contenido, notificándole de su error a la persona que lo envió. Las opiniones que contiene este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de la organizacion Harinera del Valle S.A. IMPORTANT: The information given on this email and its attachments is confidential or privileged that can only be used for the person to whom this mail has being send. Any unauthorise review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email is strictly prohibited and can be unlawful. If for an error you received this message, please delete it or do no resend any of the information related on the email and notify to the sender of the message. The opinions and concepts in the following message are exclusive from its sender and do not represent the official opinion of Harinera del Valle S.A.

ADVERTENCIA: El contenido de este correo electrónico y de sus archivos anexos es información confidencial y/o privilegiada que solo puede ser usada por la persona a la cual esta dirigida. Queda prohibido y esta sancionado por la ley su modificación, difusión, reprografía, distribución o copia de este mensaje, de la informacion contenida en el y la de sus archivos. Por favor si por error usted recibe este mensaje, sirvase

eliminarlo y abstengase de divulgar su contenido, notificándole de su error a la persona que lo envió. Las opiniones que contiene este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de la organizacion Harinera del Valle S.A. IMPORTANT: The information given on this email and its attachments is confidential or privileged that can only be used for the person to whom this mail has being send. Any unauthorise review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email is strictly prohibited and can be unlawful. If for an error you received this message, please delete it or do no resend any of the information related on the email and notify to the sender of the message. The opinions and concepts in the following message are exclusive from its sender and do not represent the official opinion of Harinera del Valle S.A.

ADVERTENCIA: El contenido de este correo electrónico y de sus archivos anexos es información confidencial y/o privilegiada que solo puede ser usada por la persona a la cual esta dirigida. Queda prohibido y esta sancionado por la ley su modificación, difusión, reprografía, distribución o copia de este mensaje, de la informacion contenida en el y la de sus archivos. Por favor si por error usted recibe este mensaje, sirvase eliminarlo y abstengase de divulgar su contenido, notificándole de su error a la persona que lo envió. Las opiniones que contiene este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de la organizacion Harinera del Valle S.A. IMPORTANT: The information given on this email and its attachments is confidential or privileged that can only be used for the person to whom this mail has being send. Any unauthorise review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email is strictly prohibited and can be unlawful. If for an error you received this message, please delete it or do no resend any of the information related on the email and notify to the sender of the message. The opinions and concepts in the following message are exclusive from its sender and do not represent the official opinion of Harinera del Valle S.A.