

Carrera 19 No. 22-46 Of. 302 Tels. 201 30 50 - 280 91 12
NIT: 000.019.252-5 SINCELEJO - COLOMBIA
E-mail: lonjasucre@yahoo.es



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SUCRE

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas "FEDELONJAS"

AGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 1 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 14 del Decreto 1428 de junio 24 de 1994 expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este Informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

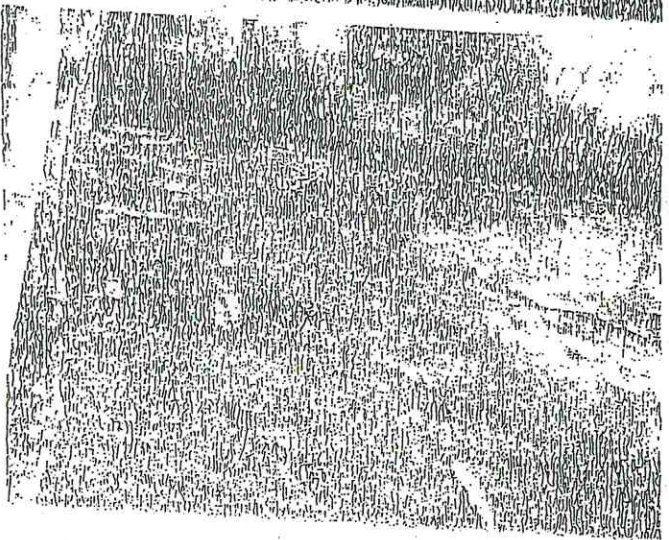
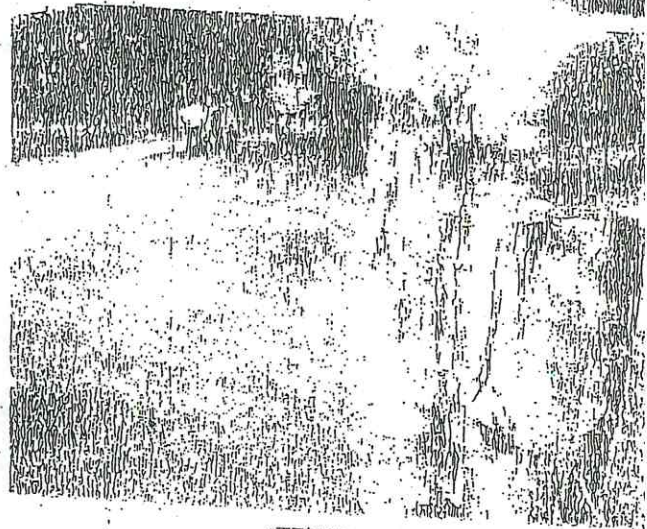
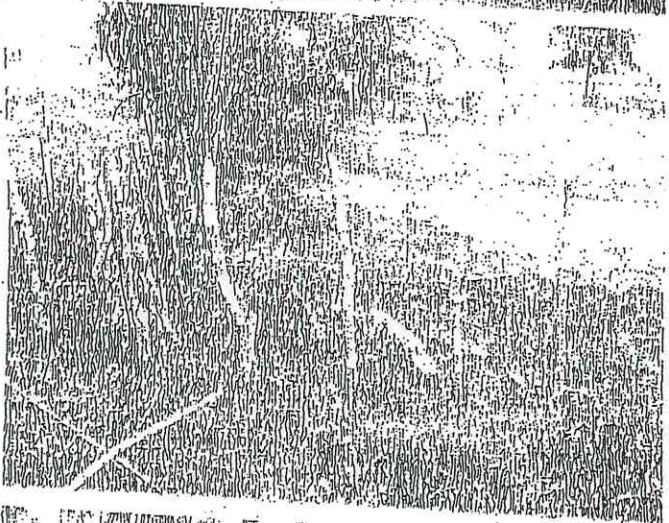
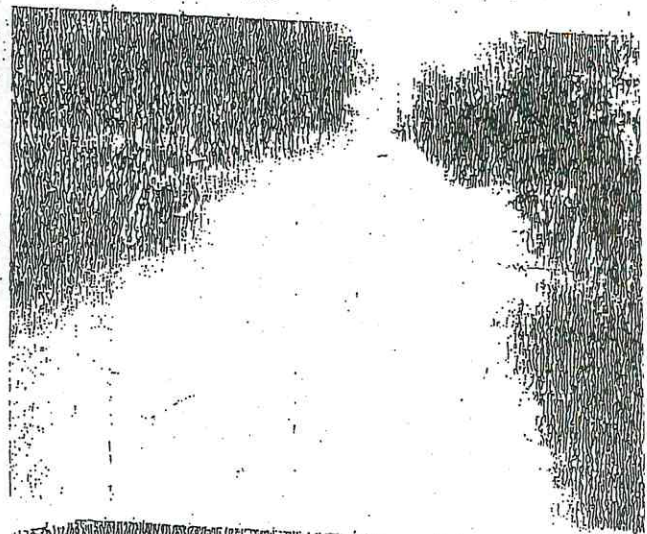
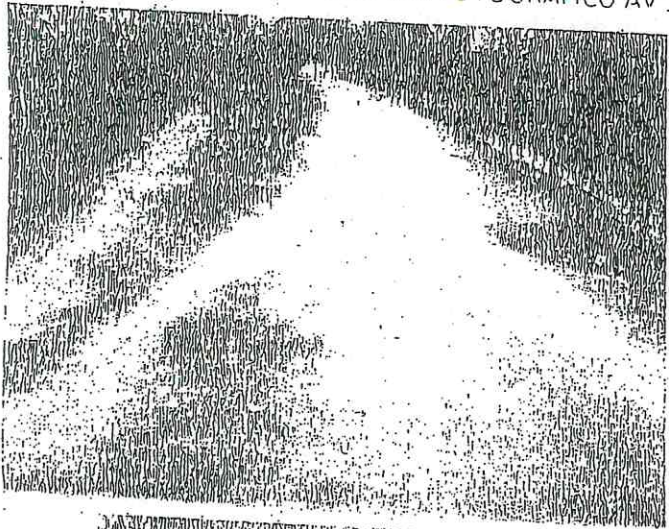
- Registro fotográfico
- Copia del plano del predio en estudio
- Copia escrita pública referenciada
- Copia certificado de tradición y libertad referenciado
- Copia de Certifica de la Secretaría de Planeación Municipal



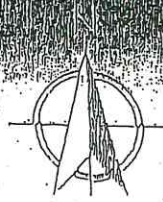
AV 187 ROBERT MARTINEZ
Sincelé, Colombia

ALONIA DE PROPIEDAD
RAIZ Y DUEÑO
Membre de la Federación Colombiana de Agrarios

REGISTRO FOTOGRÁFICO AV 187 ROBERT MARTINEZ



AV. LOTE ROBERT MARTINEZ
ALCALDÍA DE MAJAGUAL



1436450 N

ROBER MARTINEZ
LONG. 10.00MTS

ROBER MARTINEZ
LONG. 15.00MTS

AREA.
150M2

VIA A GUANAJUA

JOSE DE LEON
LONG. 15.00MTS

TULIO SANCHEZ
LONG. 10.00MTS

1436400 N

942700 E

PLANCHA N° 3838

OBRA N° 3838

LEVANTO. OMAR MARMOLEJO MEZA
CALCULO. OMAR MARMOLEJO MEZA
DIBUJO. FRANCISCO PALENCIA
REVISO. ING. FABIO DORADO C.
FECHA. AGOSTO - 2012

FINCA LOTE
MPIO. DE. MAJAGUAL
DPTO. DE. SUCRE
PROPIETARIO. ROBERT MARTINEZ
AREA. 150M2

ESCALA

N° 3838

INFORME DE AVALUO RURAL
AV-LPRS-188A-2012

IDENTIFICACION DEL CLIENTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE : ALVARO MANUEL VANEGAS CARDOZA
Alcalde Municipal de Majagual- Sucre

DOCUMENTO IDENTIFICACION DE : 892.280.057-6

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALORACION

OBJETO DE LA VALUACION : Determinar el valor comercial del inmueble.

DESTINATARIO DE LA VALUACION : ALVARO MANUEL VANEGAS CARDOZA
Alcalde Municipal de Majagual- Sucre

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en le caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA E INFORME

FECHA DE LA VISITA : 26 de octubre de 2012

FECHA DEL INFORME : 13 de noviembre de 2012

DERECHOS DE PROPIEDAD E INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

PROPIETARIO (S):

DIEGO MARTINIANO ROMAN ESTRADA

DOCUMENTO
IDENTIFICACION

DE : 3.941.945

TITULO ADQUISICION DE LA
PROPIEDAD

Escritura de compraventa No. 116Bis, de 02 de
septiembre de 1996, Notaría Unica de Majagual

MATRICULA INMOBILIARIA

: 340-52639

CEDULA CATASTRAL

: 00-01-0001-0218-000

LINDEROS DE LA PROPIEDAD:

NORTE

: Colinda con carretera destapada que de Majagual
conduce a Guaranda, con medida de 10.0 metros

SUR

: Colinda con predio del mismo señor propietario
Leodoro Martínez con medida de 10.0 metros

ORIENTE:

: Colinda con predio del mismo señor propietario,
Leodoro Martínez, con medida de 15.0 metros

OCCIDENTE

: Colinda con predio de los hermanos Cardoza con
medida de 15.0 metros

FUENTE

: Levantamiento topográfico realizado por Omar
Marmolejo Meza en septiembre de 2012;
documento anexo a la solicitud de avalúo.

IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO

NOMBRE O
PREDIO

DIRECCION

DEL : Franja de terreno que hace parte de un predio
de mayor extensión denominado "El Recreo".

VEREDA O ASENTAMIENTO

: La Ladera

MUNICIPIO

: Majagual.

DEPARTAMENTO

: Sucre.

PAIS

: Colombia.

FORMA DE
INMUEBLE

LLEGAR

AL

: Partiendo del centro urbano de Majagual por la carretera en terreno natural, que conduce a los municipios de Guaranda (Sucre) y Achí (Bol.), en un recorrido de 800 metros y sobre la margen derecha, se encuentra el lote de terreno en estudio, el cual es parte integral de la finca El Recreo.

CARACTERIZACION DE LA REGION

ACTIVIDAD

PREDOMINANTE DEL SECTOR

ECONOMICA :

En el sector se desarrollan la actividad agrícola y pecuaria. En agricultura con cultivos de arroz, yuca, maíz y ajonjolí; en lo pecuario, con el aprovechamiento de los pastos en la ganadería bovina de doble utilidad.

COMERCIALIZACION

: Los productos agropecuarios tienen buena demanda y se comercializan en Majagual y Guaranda.

NIVEL SOCIOECONOMICO

: Zona donde hacen presencia pequeños y medianos productores, con suficiente disponibilidad de mano de obra, para el desarrollo de la producción agropecuaria.

SITUACION DE ORDEN PÚBLICO

: Actualmente se observó en el sector tranquilidad entre sus moradores.

VIAS DE
CARACTERISTICAS Y ESTADO

ACCESO :

: Carreteable en terreno natural y regular estado.

POBLACION MÁS CERCANA

: Majagual.

TRANSPORTE

: Escaso, en vehículos particulares y público informal.

DISTANCIA (Km)

: 0.8

TIEMPO RECORRIDO

: 10 minutos en vehículo automotor.

CENTRO DE MERCADERO

: Majagual.

SERVICIOS PUBLICOS
SECTOR Y ESTADO

DEL : Energía eléctrica.

INFRAESTRUCTURA
DOTACIONAL

: Todas las que ofrece la cabecera municipal de Majagual.

PERSPECTIVAS DE DESARROLLO
Y VALORIZACION

: Es un sector con buenas perspectivas de valorización, debido a la gran reactivación de las actividades del sector agropecuario y la cercanía del predio a la población de Majagual.

RELIEVE

: Plano.

PENDIENTE (%):

: De 0 a 3%

EROSION

: Ligera.

INUNDABILIDAD

: Esporádica.

CLASES AGROLOGICA

: II

PRECIPITACION ANUAL (mm):

: 3.000 mm.

TEMPERATURA °C

: 28 Grados Centígrados.

ALTITUD (msnm)

: 25 metros

CLIMA

: Cálido Húmedo.

RECURSOS
NATURALES

HIDRICOS : Caño La Mojana, ciénagas y Arroyos.

72

PERIODICIDAD

: Permanente.

USO

: Todo uso posible.

RECURSOS
ARTIFICIALES

HIDRICOS : Pequeños jagüeyes para uso en actividades agropecuario.

PERIODICIDAD

: Permanentes.

USO

: Consumo humano y actividades agropecuarias.

CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

FRENTE SOBRE LAS VIAS

: El predio tiene frente al carretable que conduce de Majagual al municipio de Guaranda.

VIAS INTERNAS

: Camino de herradura.

PERIMETRALES
CERCAS INTERNAS

E : De alambre púas con postes de madera.

RECURSOS
DISPONIBLES

HIDRICOS : No tiene.

SERVICIOS PUBLICOS Y SUS
CALIDADES

: No Existen.

SISTEMA DE RIEGO

: No Hay

DISTRITO DE RIEGO

: No hay

EXPLOTACION ECONOMICA Y
POSIBILIDADES DE
MECANIZACION

: La franja de terreno en estudio como parte del predio de mayor extensión, se explota en el pastoreo de ganado bovino de doble utilidad, y se puede mecanizar con el apoyo de maquinaria agrícola, en el 100%.



CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ÁREA (HAS):

: 0.015 Has (150.00 M²); área de estudio solicitado.

FORMA GEOMÉTRICA

: Rectangular.

RELIEVE

: Plano.

VOCACION DEL SUELO

: El uso más aceptado del suelo es la actividad agropecuaria.

USO PERMITIDO
NORMATIVIDAD

POR

LA :

Agropecuaria.

SERVIDUMBRES

: No se observaron, ni se registran.

LOCALIZACION

: Al nororiente del perímetro urbano de Majagual, en un recorrido de 800 metros y sobre la margen derecha de la carretera en terreno natural, que conduce a los municipios de Guaranda (Sucre) y Achí (Bol.).

CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

CONSTRUCCIONES

: No hay.

NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Uso principal: Ganadería Extensiva

Se desarrolla este uso en tierras de topología plana (0-3%) (alrededor a los ríos Mojana y Cauca), suelos de buena fertilidad, regularmente drenados, superficiales a profundos y con ligera erosión.

- Usos complementarios: Agropastoril intercalado intensivo.

- Usos restringidos: Turismo- recreación, residencial- comercial.

- Usos prohibidos: Minería.



DESCRIPCION DE LA HIPOSTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y : No se detectaron condiciones restrictivas para
SUELOS - el desarrollo de la actividad predominante del
sector.
- IMPACTO AMBIENTAL Y : No existen factores de riesgo que afecten el
CONDICIONES DE SALUBRIDAD medio ambiente y que generen vectores
productores de enfermedades.
- SERVIDUMBRES, CESIONES Y : Ninguna registrada.
- AFECCIONES
- SEGURIDAD : Comando de Policía Nacional en Majagual.
- PROBLEMAS : No existen elementos que lesionen los
SOCIOECONOMICAS: intereses de la comunidad residente en el
sector.

OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración de este informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

• No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

• Se acepta que el título de propiedad consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto, como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no se responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.

• Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no este a nuestro alcance determinar u observar.

Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.

Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por el propietario o solicitante y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.

Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

El presente avalúo fue aprobado en el comité técnico de fecha 30 de octubre de 2012.

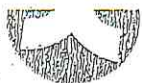
AFECTACION POR SITUACIONES ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

No se observó en la diligencia de inspección ocular.

METODOLOGIA VALUATORIA

METODOLOGIA UTILIZADA

De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO.



JUSTIFICACION
METODOLOGIA

DE LA :

El estudio consta de valuaciones de tipo objetivo y medibles, además de las subjetivas del avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la región y el municipio de las construcciones de los alrededores de los servicios existentes propios, y el estudio comparativo de lo existente y de lo ofertado en el mercado, y de las transacciones efectuadas, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, y maduración del precio comercial a calcular.

COMPORTAMIENTO
DE OFERTA Y LA DEMANDA

LA :

Ofertas Escasas y demanda moderada.

PERSPECTIVAS
VALORIZACION

DE :

Con el mejoramiento de la vía que comunica a tres municipios de importancia en la región.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR PARCIAL
terreno	150,00	M2	33.400,00	5.010.000,00
VALOR TOTAL				5.010.000,00

SON: CINCO MILLONES DIEZ MIL PESOS M/CTE.

De acuerdo con este estudio, el valor estimado para el inmueble de propiedad de DIEGO MARTINIANO ROMAN ESTRADA, ubicado sobre la margen derecha de la vía carretable que conduce de Majagual al municipio de Guaranda, departamento de Sucre, es la suma de CINCO MILLONES DIEZ MIL PESOS M/CTE. (\$5.010.000.00).

Ententamente,

VILLIAM F. CANTILLO MONCADA
C 12.577.894
NA 1974

RAFAEL HERNANDEZ URUETA
Presidente
Lonja Propiedad Raíz de Sucre



PROHIBICION DE PUBLICIDAD

RESERVA DE INFORMACION:

RESERVA DE INFORMACION:
La tradición y política de nuestra Corporación es mantener en reserva la información relacionada con el resultado de cada estudio, la cual únicamente se entregará al solicitante o persona autorizada por él."

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentados en el informe, son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado la visita al bien inmueble objeto de valuación, y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia en la preparación del informe.

**DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL
SOLICITANTE DE LA VALUACION**

Se declara que el Valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.

El informe de valuación es confidencial para las partes, a quien está dirigido o sus sucesores (profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuator no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

RAFAEL HERNANDEZ URUEA

Presidente

Lonja Propiedad Raíz de Sucre

29 +

Tel: 01-22-45 01-302 faxis: 201 36 58 - 280 91-12
C. 01-800.019.252-5 SINGELEJO - COLOMBIA
E-mail: lonjasutré@yahoo.es



LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DE SUCRE

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas "FEDELONJAS"

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

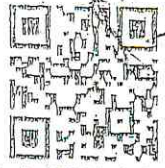
ANEXOS

- Registro fotográfico
- Copia del plano del predio en estudio
- Copia escritura pública referenciada
- Copia certificado de tradición y libertad referenciado
- Copia de Certifica de la Secretaria de Planeación Municipal





República de Colombia



A3000649044

ESCRITURA N°: CERO DIÉSIETE (017).

FECHA: 06 DE FEBRERO DE 2013.

NATURALEZA JURÍDICA: Compraventa Parcial.

UBICACIÓN: Municipio de Majagual-Sucre. Predio Rural.

REFERENCIA CATASTRAL: 000100010025000.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 340-52639.

OTORGANTE (S): JAIME MARTINEZ ALEMÁN; MARIELA ISABEL MARTINEZ ALEMÁN; NELCY MARTINEZ ALEMÁN; TULIA CECILIA MARTINEZ ALEMÁN y ELIODORO MARTINEZ ALEMÁN.

VENDE (N) A FAVOR DE: MUNICIPIO DE MAJAGUAL.

VALOR TOTAL DE LA VENTA: \$5.010.000.00.

En Majagual, Cabecera del Círculo notarial del mismo nombre, Departamento de Sucre, República de Colombia, ante mí **ANIBAL JOSE GARCIA AMADOR**, Notario Único del Círculo, compareció (eron):

JAIME MARTINEZ ALEMÁN, vecino (a) (s) de Majagual, identificado (a) (s) con la cédula de ciudadanía N° 92.125.649 expedida (s) en Majagual, de estado civil casado (a) con sociedad conyugal vigente; **MARIELA ISABEL MARTINEZ ALEMÁN**, mayor de edad, de este domicilio, identificada con la cédula de ciudadanía N° 22.977.239 expedida en Majagual, de estado civil casado (a) con sociedad conyugal vigente; **NELCY MARTINEZ ALEMÁN**, mayor de edad, de este domicilio, identificada con la cédula de ciudadanía N° 22.977.061 expedida en Majagual, de estado civil casado (a) con sociedad conyugal vigente; **TULIA CECILIA MARTINEZ ALEMÁN**, mayor de edad, de este domicilio, identificada con la cédula de ciudadanía N° 22.978.040 expedida en Majagual, de estado civil divorciado (a) y **ELIODORO MARTINEZ ALEMÁN**, mayor de edad, de este domicilio, identificada con la cédula de ciudadanía N° 92.126.491 expedida en Majagual, de estado civil casado (a) con sociedad conyugal vigente quien (es) se denominará (n) **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (a) (ES) y ÁLVARO MANUEL VANEGAS CARDOZA**, varón, mayor de edad, de este domicilio, con cédula de ciudadanía N° 72.149.656 expedida en Barranquilla, en su condición de Alcalde del Municipio de Majagual, según Acta de Posesión N° 001 de fecha 1° de Enero de 2012 y Certificación de la Registraduría (E-27), de fecha de expedición del 02 de Noviembre de 2011, que se protocoliza al presente instrumento público, obrando en su condición de Representante Legal del Municipio de Majagual, Departamento de Sucre, quien para los efectos del presente instrumento se



República de Colombia



Aa000549045

servicios públicos domiciliarios, pero que en todo caso se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley. Y así mismo lo entrega a Paz y Salvo con el impuesto predial, valoraciones, etc.

Presente (s) **ÁLVARO MANUEL VANEGAS CARDOZA**, varón, mayor de edad, de este domicilio con cédula de ciudadanía N° 72.149.656 expedida en Barranquilla, en su condición de Alcalde del Municipio de Majagual manifestó (aron): Que acepta, para EL MUNICIPIO DE MAJAGUAL, (n) en todas y cada una de sus partes el contenido de la presente escritura y especialmente la venta que en ella se le (s) hace.

CONSTANCIAS NOTARIALES GENERALES: ARTICULO 29 LEY 675 DE 2001: Se le hace la advertencia al enajenante de encaso de estar frente a un inmueble sujeto a propiedad horizontal su deber de informar de tal situación al notario y allegar los paz y salvo por concepto de contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad y se advierte expresamente a los otorgantes que conforme al artículo 29 de la Ley 675 de 2001 enajenantes y adquirentes son solidariamente responsables por el pago de las deudas que existan para con la copropiedad y que el no cumplimiento de esta advertencia será responsabilidad exclusiva de los otorgantes exonerándose al notario.

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA #08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2008: De conformidad con la ley 1152 de 2007 y en cumplimiento del artículo 5° del decreto 768 de 2008, el(los) exponente(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que el (los) inmueble (s) transferido (s), gravado (s) o limitado (s) por medio del presente instrumento público, no está (n) afectado (s) con medida de protección inscrita para la población desplazada por la violencia.

CONSTANCIA DE IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES: Se hace constar que los otorgantes fueron identificados con los documentos que se citan en este documento.

ADVERTENCIA A LOS APODERADOS: El(los) otorgante(s) que actúa(n) como apoderado(s) o representante(s) de alguno(s) de los contratantes declaró(aron) que obra(n) dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hace(n) expresamente responsable(s) de la vigencia y amplitud de tal(es) poder(es) o calidad(es), y que a la fecha no ha(n) sido notificado(s) de revocatoria o modificación alguna de los términos y condiciones de su mandato.

EXTINCIÓN DE DOMINIO: El(los) otorgante(s) manifiesta(n) que el(los) inmueble(s) objeto de esta escritura no están gravados con hipoteca, embargo, embargo de bienes, embargo de acciones, embargo de derechos, embargo de intereses, embargo de frutos, embargo de rendimientos, embargo de ganancias, embargo de utilidades, embargo de dividendos, embargo de participaciones, embargo de acciones de socios, embargo de acciones de accionistas, embargo de acciones de miembros, embargo de acciones de integrantes, embargo de acciones de representantes, embargo de acciones de administradores, embargo de acciones de directores, embargo de acciones de miembros del consejo de administración, embargo de acciones de miembros del comité de vigilancia, embargo de acciones de miembros del comité de ética, embargo de acciones de miembros del comité de auditoría, embargo de acciones de miembros del comité de control interno, embargo de acciones de miembros del comité de riesgos, embargo de acciones de miembros del comité de sostenibilidad, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones públicas, embargo de acciones de miembros del comité de comunicación, embargo de acciones de miembros del comité de marketing, embargo de acciones de miembros del comité de ventas, embargo de acciones de miembros del comité de distribución, embargo de acciones de miembros del comité de atención al cliente, embargo de acciones de miembros del comité de servicio al cliente, embargo de acciones de miembros del comité de fidelización, embargo de acciones de miembros del comité de lealtad, embargo de acciones de miembros del comité de promoción de ventas, embargo de acciones de miembros del comité de publicidad, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con la prensa, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con la comunidad, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el gobierno, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector privado, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector académico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector cultural, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector deportivo, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector turístico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector empresarial, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector financiero, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector tecnológico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector científico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector artístico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector literario, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector musical, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector cinematográfico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector teatral, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector televisivo, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector radiofónico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector editorial, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de medios de comunicación, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de entretenimiento, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de deportes, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de salud, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de educación, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de cultura, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de turismo, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de comercio, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de servicios, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de industria, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de agricultura, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de ganadería, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de pesca, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de minería, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de energía, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de transporte, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de comunicaciones, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de defensa, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de justicia, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de seguridad, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de orden público, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de soberanía, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de integridad territorial, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de desarrollo sostenible, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de inclusión social, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de equidad de género, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de igualdad de oportunidades, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de justicia social, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de paz y convivencia, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de reconciliación, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de memoria histórica, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio cultural, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio natural, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio arqueológico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio etnohistórico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio documental, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio bibliográfico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio gráfico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio audiovisual, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio digital, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio inmaterial, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio tangible, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio intangible, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio mueble, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio inmueble, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio cultural, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio natural, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio arqueológico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio etnohistórico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio documental, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio bibliográfico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio gráfico, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio audiovisual, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio digital, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio inmaterial, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio tangible, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio mueble, embargo de acciones de miembros del comité de relaciones con el sector de patrimonio inmueble.



República de Colombia



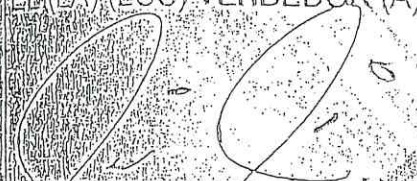
A3000649046

cedula de ciudadanía de los comparecientes, Certificado de tradición y Libertad; avalúo comercial suscrito por la Lonja de Propiedad Raíz de Sincelejo; Acuerdo N° 023 del 27 de noviembre de 2012 "Por medio del cual se aprueba el Presupuesto de Rentas y Gastos del Municipio de Majagual – Sucre para ejecutar en la vigencia 2012" en donde le conceden facultades al Alcalde para Enajenación y compraventa de bienes inmuebles (Artículo 20, numeral 3).

Se otorgó en las hojas: Aa 000649044-9045-9046.

Renta: \$ 50.100 Derechos: \$ 35.831 Iva: \$ 5.733 Súper y Fondo: \$ 12.710

EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES):


JAIME MARTINEZ ALEMÁN
C.C. No. 92.125.649 Majagual.

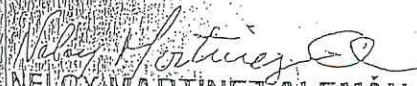
Índice Derecho




MARIELA ISABEL MARTINEZ ALEMÁN
C.C. No. 22.977.239 Majagual

Índice Derecho




NEICY MARTINEZ ALEMÁN
C.C. No. 22.977.061 Majagual.

Índice Derecho




JULIA CECILIA MARTINEZ ALEMÁN
C.C. No. 22.978.040 Majagual.

Índice Derecho




ELIODORO MARTINEZ ALEMÁN
C.C. No. 92.126.491 Majagual.

Índice Derecho



JAIME RIVERO VILLAMIZAR

VIA MAJAGUAL A ACHI

LEIDY ALEJANDRA CASTILLO NOGUERA;
DANIEL ARTURO SANDOVAL CASTILLO
NAPOLES

AREA: 12. Hectáreas
LAS MELLAS

ROBERT ALCIDES MARTINEZ MONROY

VIA MAJAGUAL A ACHI

ACCESO

CORRAL

MAJAGUAL

ACCESO

VIA MAJAGUAL A GUARANDA

ACCESO

QUEBRADA

VIA MAJAGUAL A GUARANDA

ACCESO

CORRAL

KIOSCO

CASA

FINCA: LAS MELLAS

LEV. CAL: JORGE ORDOSGOITIA RUIZ	PROP: OFELIA ATENCIO DE FAJARDO	AREA: 12. HECTAREAS
T.P. N°: 003280 C.N.T.P	MPIO. DE: MAJAGUAL	ESCALA: 1: 2500
DIBUJO: JORGE ORDOSGOITIA	VEREDA: LAS FLORES	FECHA: FEBRERO DEL 2013

Recibido

Abril 10 de 2015
S. Amigos

Recibido
Abril 13 - 2015
Jorge Nodjar

Recibido
Para Vengas
10-04-2015
Hora: 2:05 PM
(38) TOLIO

Señores:
VIAS DE LAS AMERICAS SAS
E. S. D.

Referencia: Derecho de petición

Partes: Peticionario: OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO

Accionado: VIAS DE LAS AMERICAS SAS Nit. 900.373.783-3

OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO, mayor de edad y residente en La ciudad de Majagual Sucre, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en virtud del artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, mediante el presente escrito, y con mi acostumbrado respeto acudo ante usted, para formular las siguientes solicitudes; con fundamento en los siguientes argumentos fácticos.

RAZONES EN QUE SE APOYA LA SOLICITUD

- Mi calidad de propietaria de una franja de terreno comprendida entre el tramo de la carretera San Marcos – Majagual-Guarandía-Achí, bien identificado con la matrícula inmobiliaria 340-0060179 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, con ficha predial VA-Z2-10-04-001, predio Las Mellas, afectada en la construcción vial del tramo antes mencionado, el 20 de marzo de 2013, recibí de VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S., mediante comunicaciones enviadas a mi persona, donde me manifiestan que la afectación de terreno de mi propiedad, tenía una dimensión de 9.494,12 metros cuadrado, quedando un área sobrante de 110.505,88 metros cuadrados, para un área total de 120.000 metros cuadrados que son de los cuales consta el predio, cosa que no es cierto, ya que considero

que la parte afectada no es solamente, el espacio por donde pasa la carretera, sino el terreno sobrante del otro lado de la carretera el cual queda inservible para mi persona ya que no lo puedo usar para ningún fin productivo, debido a la dimensión y al aislamiento que se ve sometido.

- Aparte del hecho anterior, en el mes de agosto de 2014, en todo el ángulo, que queda en la ye, tomaron una franja de terreno para hacer una curva de la vía que une a Guaranda con Achí, la cual no estaba incluida en el plano inicial que se había indicado por parte de Vía de las Américas S.A.S, cosa que me parece una forma arbitraria de proceder ya que nunca me avisaron que esta parte de mi predio iba a ser tomada o intervenida por ustedes, para el uso del proyecto de la carretera.

Me enteré de ello por medio del vecino de mi predio donde me avisa que me estaban tumbando los arboles los cuales no habían sido inventariados inicialmente.

Dicha área aproximada tomada por ustedes de no estaba contemplada en la valoración de la afectación inicial, además los arboles estaban sembrados a una distancia de 50 cm, y como se puede observar eran arboles maderables, los cuales no se pudieron inventariar por que la retro saco tierra y tapo todos los troncos, los cuales fueron imposibles de contar, en esta parte había un portón de hierro con un candado de seguridad para evitar que las 56 reses se salieran de dicho predio, este portón fue quitado hacia la finca del vecino, y el techo zinc que cubría el portón lo tiraron sobre el corral donde encierro de ganado para ordeñar, quedando este totalmente deteriorado, y quedando el ganado sin seguridad alguna, luego esta cerca fue mandada a echar y colocaron unos maderitos como de un metro de altura y a dos metros de distancia, me acerque personalmente a la oficina de planes, (vías de las Américas S.A.S), asi mismo me acerque a las oficinas de VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S, a exponer dicho caso o el hecho en mención.

85
89

Según el oficio de oferta de valorización de la tierra y mejoras, expedido por ASOLONJAS, me dan un valor de \$1.500 metro cuadrado, el cual me fue enviado, me dicen que los 9.494,12 suman un total de \$14.241.180, suma esta que me parece irrisoria, teniendo en cuenta el reporte de la lonja departamental de sucre que es la que debe regir para este caso en particular, la cual certifica que el valor del metro cuadrado de terreno de esos predios para el año 2012, es de \$33.400, pesos el metro cuadrado que a la vista para nada guarda relación con la oferta inicial, según la compra hecha por el Municipio de Majagual siendo alcalde el señor ALVARO MANUEL VANEGAS CARDOZO, a los señores JAIME MARTINEZ ALEMAN, MARIELA MARTINEZ ALEMAN, NELCY MARTINEZ ALEMAN, TULIA CECILIA MARTINEZ ALEMAN Y ELEODORO MARTINEZ ALEMAN,

LO QUE SE PRETENDE

Con esta solicitud, se busca que en términos perentorios tal como lo estipulan las normas que rigen el asunto en mención, se digne este ente en:

- Avaluar la afectación de acuerdo a los valores comerciales que la norma estable para este tipo de avalúos, tomando como referencia los informes de avalúos rurales según anexos de la Lonja de Propiedad raíz de sucre, teniendo en cuenta la ubicación del bien a la cercanía de la cabecera municipal de Majagual.
- Cancelarme el valor más favorable, real y acorde con la realidad y las certificaciones de la lonja a mí persona, ya que quien se ve afectada con el tramo de la carretera es la suscrita, y ustedes tomaron los tres frentes principales del predio rural las MELLAS.

- 90
- Cancelarme dicho valor antes de que sea terminado el tramo que afecta mi predio, no cuando terminen dicha obra en su totalidad.
 - Cancelarme los frutos y mejoras que se vieron afectados con la curva prolongada que se hizo en la ye, en la vía Guaranda-Achi, así mismo que se incluya la franja de terreno que fue tomada arbitrariamente la cual esta fuera del plano inicialmente planteado en el proyecto.
 - Realizar la limpieza de escombros y maderos que afecta la buena imagen de la entrada de mi predio.
 - Revisar el área real afectada, y no sea tenido en cuenta el plano inicial sino que se mida dicho terreno que queda cercado y el restante que lo tomen como afectación, los cuales son 10 hectáreas con 4.000 metros cuadrados sobrantes y dicha afectación seria de 16.000 metros cuadrados y no como dice el documento inicial.
 - Valorar y cancelar en efectivo la reubicación de la cerca, ya que estas persona a las que se les contrata no colocan sino maderos que para nada sirven, ni en distancia ni en altura, ya que en estas cerca se usan son arboles nacederos (cercas vivas) con arboles nacederos y el alambre usado por ustedes es de muy baja calidad.

PRUEBAS Y ANEXOS:

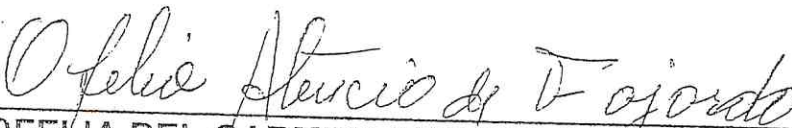
1. Copia de cedula de ciudadanía de mi persona
2. Copia de la escritura publica No. 334 de 18 de abril de 1997.

- 98⁸
3. Copia de certificado de libertad y tradición.
 4. Copia de Escritura de la compra hechas por los señores JAIME MARTINEZ ALEMAN, MARIELA MARTINEZ ALEMAN, NELSY MARTINEZ ALEMAN, TULIA CECELIA MARTINEZ ALEMAN Y ELEODORO MARTINEZ ALEMAN.
 5. Copia de informe de avalúo rural de la lonja de propiedad raíz de sucre del predio correspondiente al señor Rober Martínez Monroy.
 6. Copia de informe de avalúo rural de la lonja de propiedad raíz de sucre del predio correspondiente al señor Diego Román Estrada.

NOTIFICACIONES

Para efectos de notificación, me pueden notificar en la siguiente dirección calle 5 No. 19-85 barrio san José miscelánea las mellas, majagual sucre.

Atentamente,



OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
C.C. N° 22.977.013 de Majagual

c.c. Plannex
Personería Municipal

 PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO INTERVENCIÓN	Fecha de Revisión	24/08/2015
	SUBPROCESO CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL	Fecha de Aprobación	24/08/2015
	FORMATO CONSTANCIAS DE TRAMITE CONCILIATORIO EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVO	Versión	3
	REG-IN-CE-006	Página	1 de 2

CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL
PROCURADURÍA 44 JUDICIAL II PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS
Radicación N.º 7619 de 22 DE ABRIL DE 2016

Convocante (s): OFELIA ATENCIO DE FAJARDO

Convocado (s): AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ANI;
 CONSORCIO VIA DE LAS AMERICAS SAS;

Medio de control: REPARACION DIRECTA

En los términos del artículo 2.º de la Ley 640 de 2001, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 6.º del artículo 2.2.4.3.1.1.9 del Decreto 1069 de 2015¹, el (la) Procurador (a) 44 Judicial II para Asuntos Administrativos expide la siguiente

CONSTANCIA:

1. Mediante apoderado, el convocante OFELIA ATENCIO DE FAJARDO, con C.C. No. 22'097.013, presentó solicitud de conciliación extrajudicial el día 22 DE ABRIL DE 2016, convocando a AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ANI; CONSORCIO VIA DE LAS AMERICAS SAS;.
2. Las pretensiones de la solicitud fueron las siguientes: Conciliar sobre los daños y perjuicios que la indebida actuación de los convocados le ha causado con la ocupación permanente del predio de su propiedad, y sobre el precio de venta de las porciones de terreno que resultaron comprometidas por la obra pública desarrollada por las Convocadas; Solicita el pago de \$15'000.000.00, como lucro cesante consolidado por la pérdida del atributo de la propiedad de usar y gozar la parte del predio comprometido en la obra vial desde agosto de 2014, y \$225'000.000, por concepto de lucro cesante futuro correspondiente al periodo en que se privara de la explotación de la franja de terreno ocupada permanentemente por las convocadas; \$5'000.000 por el traslado de mejoras que hay que realizar y arreglos de rejas como daño emergente; \$708'000.000.00, que corresponde a los 16.000 metros cuadrados de los que el concesionario terminó privando a la Convocante. En los hechos narra, que ante la yuxtaposición de oferta de consorcio y propietaria, las partes no pudieron llegar a ningún acuerdo, sin embargo, eso no fue óbice para que el consorcio en agosto de 2014, tiraran al suelo el portón de hierro y techo que tenía la entrada la finca, el cual se perdió, y realizara movimiento y obras en el predio, abarcando áreas que exceden lo que le habían socializado como área requerida. Estima la cuantía de las pretensiones en la suma de \$703'000.000.00.
3. El día de la audiencia celebrada el miércoles, 25 de mayo de 2016, la conciliación se declaró fallida ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo, por no existir ánimo conciliatorio de las partes Convocadas Agencia Nacional de Infraestructura ANI – Consorcio Vías de las Américas.

¹ Decreto 1069 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho". Antiguo artículo 9º del Decreto 1716 de 2009.

	PROCESO INTERVENCIÓN	Fecha de Revisión	24/08/2015
	SUBPROCESO CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL	Fecha de Aprobación	24/08/2015
	FORMATO ACTA DE AUDIENCIA	Versión	4
	REG-IN-CE-002	Página	1 de 2

CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL
PROCURADURÍA 44 JUDICIAL II PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS
Radicación N.º 7619 de 22 DE ABRIL DE 2016

Convocante (s): OFELIA ATENCIO DE FAJARDO

Convocado (s): AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ANI;
 CONSORCIO VIA DE LAS AMERICAS SAS;

Medio de Control: REPARACION DIRECTA

En Sincelejo, hoy miércoles, 25 de mayo de 2016, siendo las 10:00:00 AM, procede el despacho de la Procuraduría 44 Judicial II para Asuntos Administrativos a celebrar **AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL** de la referencia. Comparece a la diligencia la señora **OFELIA ATENCIO DE FAJARDO**, con C.C. No. C.C. No. 22'097.013, en su calidad de convocante, quien dentro de esta diligencia manifiesta que otorga poder especial, amplio y suficiente al doctor **ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ**, con C.C. No. 92'527.563 y T.P. No. 219.416 del C. S. de la J. para que la representa en esta audiencia, con facultades para conciliar. Al doctor Núñez Hernández se le reconoce personería para actuar como apoderado de la parte convocante, entendiéndose que queda revocado el poder otorgado a la doctora MONICA MARLYN OTERO MIGUEL, identificado (a) con C.C. No. 32'831.354 y T.P. No. 94'794 del C. S. de la J., en calidad de apoderado (a) del (la) convocante reconocido como tal mediante auto de 25 de Abril de 2016; Igualmente, comparece la doctora **SOL MILENA DIAZ VILORIA**, con C.C. No. 34'942.189 y T.P. No. 78.278 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderada de la Agencia Nacional de Infraestructura, según poder otorgado por Alejandro Gutierrez Ramírez – Gerente de Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura, conforme a documentos que anexa. A la doctora Diaz Viloria, se le reconoce personería para actuar como apoderada de la parte Convocada – Agencia Nacional de Infraestructura ANI. También asiste la doctora **KATHERIN PAOLA MENDOZA ORTEGA**, con C.C. No. 1.103'948.450 y T.P. No. 240.116 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderada del Consorcio Vía de las Américas, según poder otorgado por Carlos Arturo Contreras Durán – Representante Legal de la Convocada, conforme a documentos que anexa. A la doctora Mendoza Ortega, se le reconoce personería para actuar como apoderada de la parte Convocada – Consorcio Vía de las Américas S.A.S. Acto seguido el (la) Procurador(a) con fundamento en lo establecido en el artículo 23 de la Ley 640 de 2001 en concordancia con lo señalado en el numeral 4 del artículo 44 del Decreto 262 de 2000, declara abierta la audiencia e instruye a las partes sobre los objetivos, alcance y límites de la conciliación extrajudicial en materia contenciosa administrativa como mecanismo alternativo para la solución de conflictos. **EN ESTE ESTADO DE LA DILIGENCIA SE CONCEDE EL USO DE LA PALABRA A LA PARTE CONVOCANTE PARA QUE EXPONGA SUCINTAMENTE SU POSICION, EN VIRTUD DE LO CUAL MANIFIESTA:** Conciliar sobre los daños y perjuicios que la indebida actuación de los convocadas le ha causado con la ocupación permanente del predio de su propiedad, y sobre el precio de venta de las porciones de terreno que resultaron comprometidas por la obra pública desarrollada por las Convocadas; Solicita el pago de \$15'000.000.00, como lucro cesante consolidado por la pérdida del atributo de la propiedad de usar y gozar la parte del predio comprometido en la obra vial desde agosto de 2014, y \$225'000.000, por concepto de lucro cesante futuro correspondiente al periodo en que se privara de la explotación de la franja de terreno ocupada permanentemente por las convocadas; \$5'000.000 por el traslado de mejoras que hay que realizar y arreglos de rejas como daño emergente; \$708'000.000.00, que corresponde a los 16.000 metros cuadrados de los que el concesionario terminó privando a la Convocante. En los hechos narra que esta la...

ALCANCE A OFERTA FORMAL DE COMPRA

Montería,

VA- 3405

Señora:

OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO

Predio: LAS MELLAS

Vereda Las flores, Municipio de Majagual, Departamento de Sucre.

REFERENCIA: Contrato de Concesión N° 008 de 2010 Transversal de las Américas Sector 1.

ASUNTO. Oficio mediante el cual se da Alcance a la Oferta formal de compra No. 2013-110-002188-1 de fecha 14/06/2013, con la cual se dispone la adquisición de una zona de terreno del predio denominado LAS MELLAS, con Cédula Catastral N° 7029000100010296000 y Matrícula Inmobiliaria número 340-60179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, cuyo número de Ficha Predial es el VA-Z2-10-04-001 del Tramo San Marcos-Majagual-Achí-Guaranda, del Proyecto Transversal de las Américas Sector 1, quedando en los siguientes términos:

Respetada señor:

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO), en coordinación con VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S., en virtud del contrato de concesión No. 008 - 2010 se encuentra adelantando el Proyecto Vial Transversal de las Américas Sector 1, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, enmarcado dentro de las políticas de mejoramiento de la red vial de integración nacional e internacional, para el desarrollo integral de los departamento de que atraviesa el proyecto, así como dentro de las inversiones estratégicas del Plan Nacional de Desarrollo, Ley 812 de 2003, para los años 2003-2006.

Por tal razón VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra No. 2013-110-002188-1 de 14/06/2013, la cual fue notificada personalmente el día 30 de julio de 2013 a la señora OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO. Con posterioridad a la notificación personal, se observó que el área requerida es menor a la ofertada inicialmente, lo que generó una modificación en la afectación predial y como consecuencia en el área afectada; dicha situación generó la modificación de la ficha predial No. VA-Z2-10-04-001, de la cual se dio traslado a la Asociación Nacional de Lonjas y colegios Inmobiliarios ASOLONJAS-, quien emitió el correspondiente informe técnico de avalúo.

En consecuencia, se da Alcance a la Oferta de Compra del asunto en los siguientes términos: De acuerdo con el Contrato de Concesión No. 008 de 2010, el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO ha delegado a la sociedad VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S., la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles requeridos para la ejecución del mencionado proyecto vial.

Página 1 de 4

Oficina del Proyecto y dirección para notificaciones:
Carrera 13 No 60-29 B/La Castellana, Montería, Colombia.
Tel: (574)7911207
e-mail: contactenos@transversaldelasamericas.com

	PROCESO INTERVENCIÓN	Fecha de Revisión	24/08/2015
	SUBPROCESO CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL	Fecha de Aprobación	24/08/2015
	FORMATO CONSTANCIAS DE TRAMITE CONCILIATORIO EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVO	Versión	3
	REG-IN-CE-006	Página	1 de 2

CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL
PROCURADURÍA 44 JUDICIAL II PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS
Radicación N.º 7619 de 22 DE ABRIL DE 2016

Convocante (s): OFELIA ATENCIO DE FAJARDO

Convocado (s): AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ANI;
 CONSORCIO VIA DE LAS AMERICAS SAS;

Medio de control: REPARACION DIRECTA

En los términos del artículo 2.º de la Ley 640 de 2001, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 6.º del artículo 2.2.4.3.1.1.9 del Decreto 1069 de 2015¹, el (la) Procurador (a) 44 Judicial II para Asuntos Administrativos expide la siguiente

CONSTANCIA:

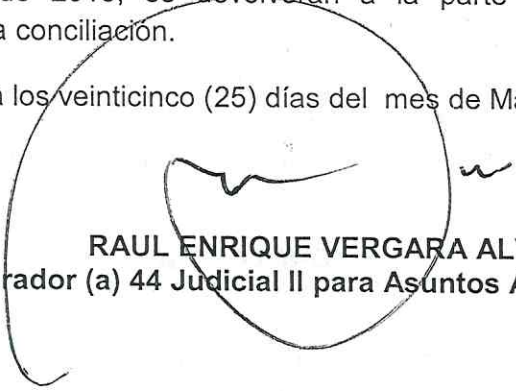
1. Mediante apoderado, el convocante OFELIA ATENCIO DE FAJARDO, con C.C. No. 22'097.013, presentó solicitud de conciliación extrajudicial el día 22 DE ABRIL DE 2016, convocando a AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ANI; CONSORCIO VIA DE LAS AMERICAS SAS;.
2. Las pretensiones de la solicitud fueron las siguientes: Conciliar sobre los daños y perjuicios que la indebida actuación de los convocadas le ha causado con la ocupación permanente del predio de su propiedad, y sobre el precio de venta de las porciones de terreno que resultaron comprometidas por la obra pública desarrollada por las Convocadas; Solicita el pago de \$15'000.000.00, como lucro cesante consolidado por la pérdida del atributo de la propietaria de usar y gozar la parte del predio comprometido en la obra vial desde agosto de 2014, y \$225'000.000, por concepto de lucro cesante futuro correspondiente al periodo en que se privara de la explotación de la franja de terreno ocupada permanentemente por las convocadas; \$5'000.000 por el traslado de mejoras que hay que realizar y arreglos de rejas como daño emergente; \$708'000.000.00, que corresponde a los 16.000 metros cuadrados de los que el concesionario terminó privando a la Convocante. En los hechos narra, que ante la yuxtaposición de oferta de consorcio y propietaria, las partes no pudieron llegar a ningún acuerdo, sin embargo, eso no fue óbice para que el consorcio en agosto de 2014, tiraran al suelo el portón de hierro y techo que tenía la entrada la finca, el cual se perdió, y realizara movimiento y obras en el predio, abarcando áreas que exceden lo que le habían socializado como área requerida. Estima la cuantía de las pretensiones en la suma de \$703'000.000.00.
3. El día de la audiencia celebrada el miércoles, 25 de mayo de 2016, la conciliación se declaró fallida ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo, por no existir ánimo conciliatorio de las partes Convocadas Agencia Nacional de Infraestructura ANI – Consorcio Vías de las Américas.

¹ Decreto 1069 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho". Antiguo artículo 9º del Decreto 1716 de 2009.

 PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION	PROCESO INTERVENCIÓN	Fecha de Revisión	24/08/2015
	SUBPROCESO CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL	Fecha de Aprobación	24/08/2015
	FORMATO CONSTANCIAS DE TRAMITE CONCILIATORIO EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVO	Versión	3
	REG-IN-CE-006	Página	2 de 2

4. De conformidad con lo anteriormente expuesto, se da por agotado el requisito de procedibilidad exigido para acudir a la jurisdicción de lo contencioso administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 35 y 37 de la Ley 640 de 2001, en concordancia con lo establecido en el artículo 161 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.
5. En los términos de la Ley 640 de 2001, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1069 de 2015, se devolverán a la parte convocante los documentos aportados con la conciliación.

Dada en Sincelejo, a los veinticinco (25) días del mes de Mayo del año 2016.


RAUL ENRIQUE VERGARA ALVIZ
Procurador (a) 44 Judicial II para Asuntos Administrativos

 PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO INTERVENCIÓN	Fecha de Revisión	24/08/2015
	SUBPROCESO CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL	Fecha de Aprobación	24/08/2015
	FORMATO ACTA DE AUDIENCIA	Versión	4
	REG-IN-CE-002	Página	1 de 2

CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL
PROCURADURÍA 44 JUDICIAL II PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS
Radicación N.º 7619 de 22 DE ABRIL DE 2016

Convocante (s): OFELIA ATENCIO DE FAJARDO

Convocado (s): AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ANI;
 CONSORCIO VIA DE LAS AMERICAS SAS;

Medio de Control: REPARACION DIRECTA

En Sincelejo, hoy miércoles, 25 de mayo de 2016, siendo las 10:00:00 AM, procede el despacho de la Procuraduría 44 Judicial II para Asuntos Administrativos a celebrar **AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL** de la referencia. Comparece a la diligencia la señora **OFELIA ATENCIO DE FAJARDO**, con C.C. No. C.C. No. 22'097.013, en su calidad de convocante, quien dentro de esta diligencia manifiesta que otorga poder especial, amplio y suficiente al doctor **ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ**, con C.C. No. 92'527.563 y T.P. No. 219.416 del C. S. de la J. para que la representa en esta audiencia, con facultades para conciliar. Al doctor Núñez Hernández se le reconoce personería para actuar como apoderado de la parte convocante, entendiéndose que queda revocado el poder otorgado a la doctora MONICA MARLYN OTERO MIGUEL, identificado (a) con C.C. No. 32'831.354 y T.P. No. 94'794 del C. S. de la J., en calidad de apoderado (a) del (la) convocante reconocido como tal mediante auto de 25 de Abril de 2016; Igualmente, comparece la doctora **SOL MILENA DIAZ VILORIA**, con C.C. No. 34'942.189 y T.P. No. 78.278 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderada de la Agencia Nacional de Infraestructura, según poder otorgado por Alejandro Gutierrez Ramírez – Gerente de Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura, conforme a documentos que anexa. A la doctora Diaz Viloria, se le reconoce personería para actuar como apoderada de la parte Convocada – Agencia Nacional de Infraestructura ANI. También asiste la doctora **KATHERIN PAOLA MENDOZA ORTEGA**, con C.C. No. 1.103'948.450 y T.P. No. 240.116 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderada del Consorcio Vía de las Américas, según poder otorgado por Carlos Arturo Contreras Durán – Representante Legal de la Convocada, conforme a documentos que anexa. A la doctora Mendoza Ortega, se le reconoce personería para actuar como apoderada de la parte Convocada – Consorcio Vía de las Américas S.A.S. Acto seguido el (la) Procurador(a) con fundamento en lo establecido en el artículo 23 de la Ley 640 de 2001 en concordancia con lo señalado en el numeral 4 del artículo 44 del Decreto 262 de 2000, declara abierta la audiencia e instruye a las partes sobre los objetivos, alcance y límites de la conciliación extrajudicial en materia contenciosa administrativa como mecanismo alternativo para la solución de conflictos. **EN ESTE ESTADO DE LA DILIGENCIA SE CONCEDE EL USO DE LA PALABRA A LA PARTE CONVOCANTE PARA QUE EXPONGA SUCINTAMENTE SU POSICION, EN VIRTUD DE LO CUAL MANIFIESTA:** Conciliar sobre los daños y perjuicios que la indebida actuación de los convocadas le ha causado con la ocupación permanente del predio de su propiedad, y sobre el precio de venta de las porciones de terreno que resultaron comprometidas por la obra pública desarrollada por las Convocadas; Solicita el pago de \$15'000.000.00, como lucro cesante consolidado por la pérdida del atributo de la propiedad de usar y gozar la parte del predio comprometido en la obra vial desde agosto de 2014, y \$225'000.000, por concepto de lucro cesante futuro correspondiente al periodo en que se privara de la explotación de la franja de terreno ocupada permanentemente por las convocadas; \$5'000.000 por el traslado de mejoras que hay que realizar y arreglos de rejas como daño emergente; \$708'000.000.00, que corresponde a los 16.000 metros cuadrados de los que el concesionario terminó privando a la Convocante. En los

	PROCESO INTERVENCIÓN	Fecha de Revisión	24/08/2015
	SUBPROCESO CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL	Fecha de Aprobación	24/08/2015
	FORMATO ACTA DE AUDIENCIA	Versión	4
	REG-IN-CE-002	Página	2 de 2

SEGUIDAMENTE, SE LE CONCEDE EL USO DE LA PALABRA AL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI, CON EL FIN DE QUE SE SIRVA INDICAR LA DECISIÓN TOMADA POR EL COMITÉ DE CONCILIACIÓN DE LA ENTIDAD EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD INCOADA: El Comité de Conciliación de la Agencia Nacional de Infraestructura en sesión ordinaria, realizada el día 10 de mayo de 2016, encontró ajustada la posición de no conciliar en la medida que conforme al contrato de concesión No. 0008 de 2010, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras públicas están a cargo del Concesionario Vía de las Américas SAS, configurándose la inexistencia de la obligación, falta de legitimación en la causa por pasiva e inexistencia del daño antijurídico reclamado ante la entidad que represento. Me permito anexar certificación emanado de la Secretaría Técnica del Comité en un folio. **SEGUIDAMENTE, SE LE CONCEDE EL USO DE LA PALABRA AL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA – CONSORCIO VIA DE LAS AMERICAS SAS, CON EL FIN DE QUE SE SIRVA INDICAR LA DECISIÓN TOMADA POR EL COMITÉ DE CONCILIACIÓN DE LA ENTIDAD EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD INCOADA:** sea lo primero dejar constancia que la convocante suscribió a favor de la sociedad permiso de intervención voluntaria de fecha 5 de marzo de 2014, conforme permite el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 autorizando la realización de los trabajos del proyecto vial en su propiedad hasta tanto finalizara el trámite de adquisición del bien de manera voluntaria o vía expropiación. Así las cosas VIAS DE LAS AMERICAS SAS asiste a la presente diligencia sin ánimo conciliatorio, respecto a las pretensiones de reconocimiento de daño emergente, lucro cesante consolidado y futuro, no obstante adelantará las gestiones pertinentes a efecto de lograr la concreción de la etapa de enajenación voluntaria con la propietaria, teniendo en cuenta la disposición de que habla se encuentra la convocante, sin embargo en caso de no lograrse acuerdo satisfactorio se procederá a iniciar el trámite de expropiación que se nos faculta de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política y demás normas aplicables en materia de adquisición predial, para la ejecución de proyectos de infraestructura vial. **CONSIDERACIONES DEL MINISTERIO PÚBLICO:** El Procurador Judicial, en atención a la falta de ánimo conciliatorio de las partes Convocadas AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI – CONSORCIO VIAS DE LAS AMERICAS SAS, declara fallida la presente audiencia de conciliación y da por surtido el trámite conciliatorio extrajudicial; en consecuencia, ordena la expedición de la constancia de Ley, la devolución de los documentos aportados con la solicitud y el archivo del expediente. En constancia se firma el acta por quienes en ella intervinieron, siendo las 10:30 a.m.

En.

ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
C.C. No. 92'527.563
T.P. No. 219.416 del C. S. de la J.
Apoderado del convocante

Ofelia Atencio de Fajardo

OFELIA ATENCIO DE FAJARDO
C.C. No. 22'097.013
Convocante

Sol Milena Diaz Viloria

SOL MILENA DIAZ VILORIA
C.C. No. 34'942.189
T.P. No. 78.278 del C.S. de la J.
Apoderada de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

Katherin Mendoza Ortega

KATHERIN PAOLA MENDOZA ORTEGA
C.C. No. 1.103'948.450
T.P. No. 240.116 del C.S. de la J.
Apoderada del Consorcio Vía de las Américas

ALCANCE A OFERTA FORMAL DE COMPRA

Montería,

VA- 3405

Señora:

OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO

Predio: LAS MELLAS

Vereda Las flores, Municipio de Majagual, Departamento de Sucre.

REFERENCIA: Contrato de Concesión N° 008 de 2010 Transversal de las Américas Sector 1.

ASUNTO. Oficio mediante el cual se da Alcance a la Oferta formal de compra No. 2013-110-002188-1 de fecha 14/06/2013, con la cual se dispone la adquisición de una zona de terreno del predio denominado LAS MELLAS, con Cédula Catastral N° 7029000100010296000 y Matrícula Inmobiliaria número 340-60179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, cuyo número de Ficha Predial es el VA-Z2-10-04-001 del Tramo San Marcos-Majagual-Achí-Guaranda, del Proyecto Transversal de las Américas Sector 1, quedando en los siguientes términos:

Respetada señor:

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO), en coordinación con VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S -, en virtud del contrato de concesión No. 008 - 2010 se encuentra adelantando el Proyecto Vial Transversal de las Américas Sector 1, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, enmarcado dentro de las políticas de mejoramiento de la red vial de integración nacional e internacional, para el desarrollo integral de los departamento de que atraviesa el proyecto, así como dentro de las inversiones estratégicas del Plan Nacional de Desarrollo, Ley 812 de 2003, para los años 2003-2006.

Por tal razón VÍAS DE LAS AMERICAS S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra No. 2013-110-002188-1 de 14/06/2013, la cual fue notificada personalmente el día 30 de julio de 2013 a la señora OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO. Con posterioridad a la notificación personal, se observó que el área requerida es menor a la ofertada inicialmente, lo que generó una modificación en la afectación predial y como consecuencia en el área afectada; dicha situación generó la modificación de la ficha predial No. VA-Z2-10-04-001, de la cual se dio traslado a la Asociación Nacional de Lonjas y colegios Inmobiliarios ASOLONJAS-, quien emitió el correspondiente informe técnico de avalúo.

En consecuencia, se da Alcance a la Oferta de Compra del asunto en los siguientes términos: De acuerdo con el Contrato de Concesión No. 008 de 2010, el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO ha delegado a la sociedad VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S., la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles requeridos para la ejecución del mencionado proyecto vial.

Página 1 de 4

Oficina del Proyecto y dirección para notificaciones:
Carrera 13 No 60-29 B/La Castellana, Montería, Colombia.
Tel: (574)7911207
e-mail: contactenos@transversaldelasamericas.com

ALCANCE A OFERTA FORMAL DE COMPRA

El valor del presente alcance, que modifica a la oferta de compra, es por la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS CON CERO CENTAVOS M.L (\$36.543.295.00), por concepto de la totalidad del terreno requerido, construcciones, mejoras y cultivos o especies vegetales, existentes en la zona afectada.

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, se anexan a esta oferta, el avalúo elaborado por la Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS, según informe técnico de avalúo de fecha 21 de junio de 2015, del predio identificado con la ficha predial No VA-Z2-10-04-001, perteneciente a uno de mayor extensión denominado "LAS MELLAS", ubicado en la Vereda LAS FLORES Municipio de MAJAGUAL, Departamento de SUCRE.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la oficina de VÍAS DE LAS AMÉRICAS S.A.S ubicada en la Carrera 13 N° 60-29 Barrio La Castellana de la ciudad de Montería, según lo estipulado en el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 *"Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola."*

En todo caso si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la presente 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 se iniciaría el trámite del proceso de expropiación de conformidad con lo preceptuado en la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 artículo 4 *"Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación 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.(...)"*.

Adicionalmente, se le hace saber, que los gastos notariales, los derechos de registro y los impuestos de registro de anotación serán a cargo de la entidad adquiriente de conformidad con lo establecido en la Resolución No 2684 del 6 de Agosto de 2015, la cual establece lo siguiente: *" I. Notariado y Registro: Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquiriente (...)"*.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

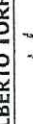


PROYECTO DE CONCESIÓN TRANSVERSAL DE LAS AMÉRICAS SECTOR 1 San Marcos - Majagual - Achí - Guaranda	
PREDIO No. VA-22-10_04-001	CLASIFICACIÓN DEL SUELO Rural
ABS. INICIAL Km 0 + 006,15 I	FECHA REALIZACIÓN 09/05/2015
ABS. FINAL Km 0 + 354,97 I	FECHA ENVÍO
ACTIVIDAD AGROPECUARIA Agropecuaria	
DEL PREDIO	

CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN
CAMPAÑO Ø < 140	1.00	0.00	Und
CAMPAÑO Ø < 120	1.00	0.00	Und
OREGERO Ø < 35	5.00	0.00	Und
OREGERO Ø < 45	3.00	0.00	Und
OREGERO Ø < 10	1.00	0.00	Und

ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE	NOTARÍA	LIBRO	
TIPO TENENCIA	FECHA	TOMO	
MATRIC. INMOB	CIUDAD	PAGINA	
Nº ESCRITURA	Nº CATASTRAL	OFIC.REG.	SINCELEJO
		70425000100010295000 PARTE	

[illegible]

CONSULTOR	LUIS ALBERTO TORRES	AREA CONSTRUIDA	0,00	m ²
FIRMA CONSULTOR		AREA REQUERIDA	8358,69	m ²
		AREA SOBRANTE	111641,31	m ²
M.P.	25335233660 CND	AREA TOTAL	120000,00	m ²



VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S
ANEXO LINDEROS DE AFECTACIÓN

No PREDIO VA-Z2-10_04-001

LINDEROS AREA LOTE-1			
ABSCISA INICIAL	ABSCISA FINAL	PUNTOS EN EL PLANO	
KM 0 + 006,15 l	KM 0 + 163,86 l		
NORTE	Longitud	180,69 m	Del Punto 1 al Punto 7, pasando por los Puntos 2, 3, 4, 5 y 6.
	Propietarios/Colindantes	Con Predio restante de Ofelia del Carmen Atencio de Fajardo.	
ORIENTE	Longitud	0,00 m	Punto 7.
	Propietarios/Colindantes	Termina en Punta Con Zona de Carretera.	
SUR	Longitud	166,50 m	Del Punto 7 al Punto 11, Pasando por los Puntos 8, 9 y 10.
	Propietarios/Colindantes	Con la Vía existente, Majagual-Guaranda.	
OCCIDENTE	Longitud	36,76 m	Del Punto 11 al Punto 1, Pasando por el Punto 12.
	Propietarios/Colindantes	Con la Vía existente, Majagual-Achí.	
AREA: 2604,24 m ²			

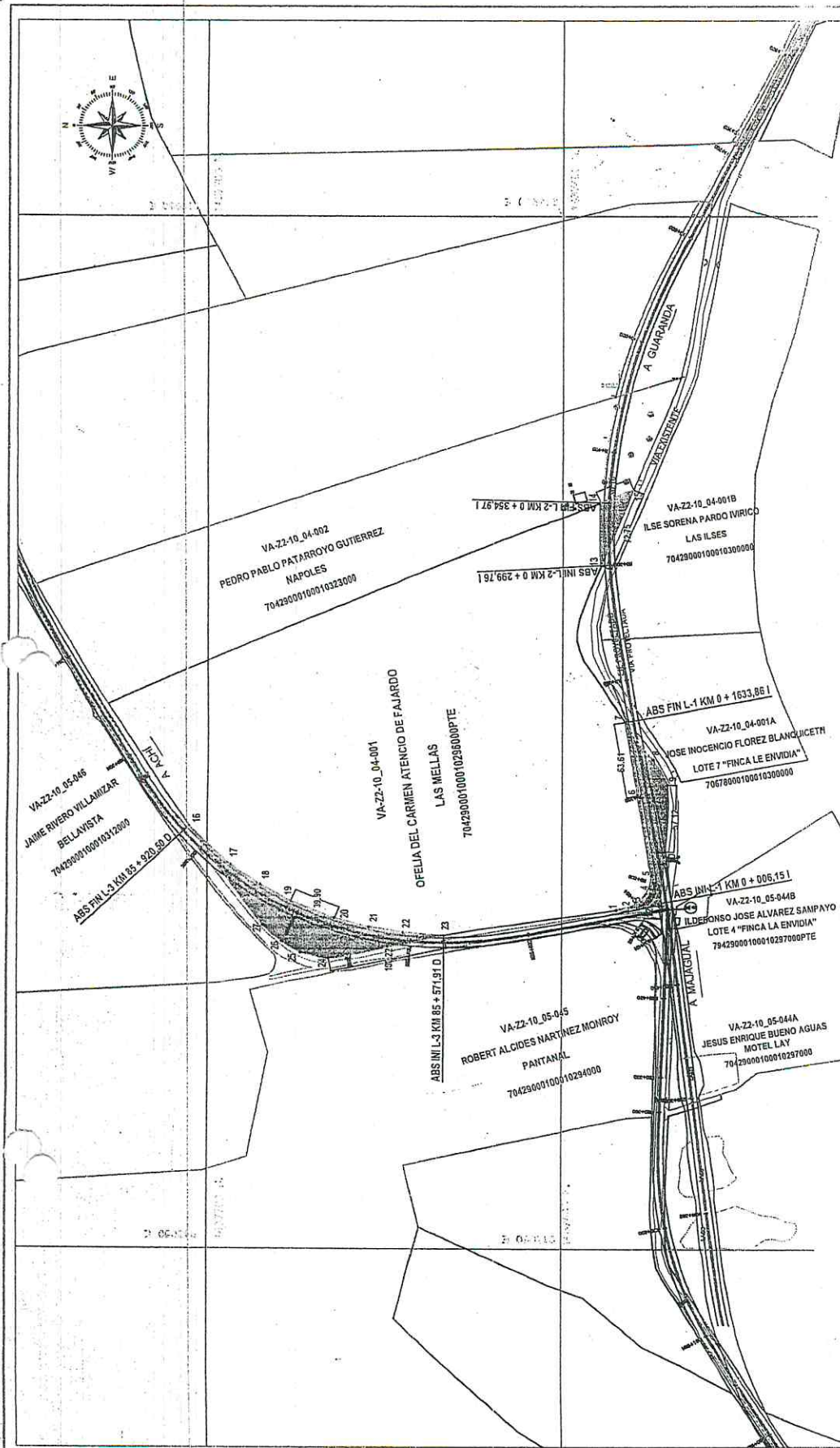
LINDEROS AREA LOTE-2			
ABSCISA INICIAL	ABSCISA FINAL	PUNTOS EN EL PLANO	
KM 0 + 299,76 l	KM 0 + 354,97 l		
NORTE	Longitud	56,03 m	Del Punto 13 al Punto 14.
	Propietarios/Colindantes	Con Predio restante de Ofelia del Carmen Atencio de Fajardo.	
ORIENTE	Longitud	30,16 m	Del Punto 14 al Punto 15.
	Propietarios/Colindantes	Con Predio de Pedro Pablo Patarroyo Gutierrez.	
SUR	Longitud	72,75 m	Del Punto 15 al Punto 13.
	Propietarios/Colindantes	Con la Vía existente, Majagual-Guaranda.	
OCCIDENTE	Longitud	0,00 m	Punto 13.
	Propietarios/Colindantes	Termina en Punta Con Zona de Carretera.	
AREA: 831,89 m ²			



VÍAS DE LAS AMÉRICAS S.A.S.
ANEXO LINDEROS DE AFECTACIÓN

No PREDIO VA-Z2-10_04-001

LINDEROS AREA-LOTE 3				
ABSCISA INICIAL		ABSCISA FINAL		PUNTOS EN EL PLANO
KM 85 + 571,91 D		KM 85 + 920,50 D		
NORTE	Longitud	0,00 m		Punto 16.
	Propietarios/ Colindantes	Termina en Punta Con Zona de Carretera.		
ORIENTE	Longitud	242,69 m		Del Punto 16 al Punto 23, pasando por los Puntos 17, 18, 19, 20, 21 y 22.
	Propietarios/ Colindantes	Con Predio restante de Ofelia del Carmen Atencio de Fajardo.		
SUR	Longitud	0,00 m		Punto 23.
	Propietarios/ Colindantes	Termina en Punta Con Zona de Carretera.		
OCCIDENTE	Longitud	271,18 m		Del Punto 23 al Punto 16, pasando por los Puntos 24, 25, 26 y 27.
	Propietarios/ Colindantes	Con la Vía existente, Majagual-Achí.		
AREA : 4922,56 m ²				



AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		FECHA: MAYO 2015	
TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1		ESCALA: 1:5000	
	PROPIETARIO:	DISERÑO Y CALCULO:	VÍAS DE LAS AMÉRICAS S.A.S
	VA-22-10_04-001	OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO	
CUADRO DE AREAS		CED: 70423000100010296000	MAT: 340-60179
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA SOBRANTE:	AREA CONST:
8358,69 m ²	120000,00 m ²	111641,31 m ²	0,00 m ²

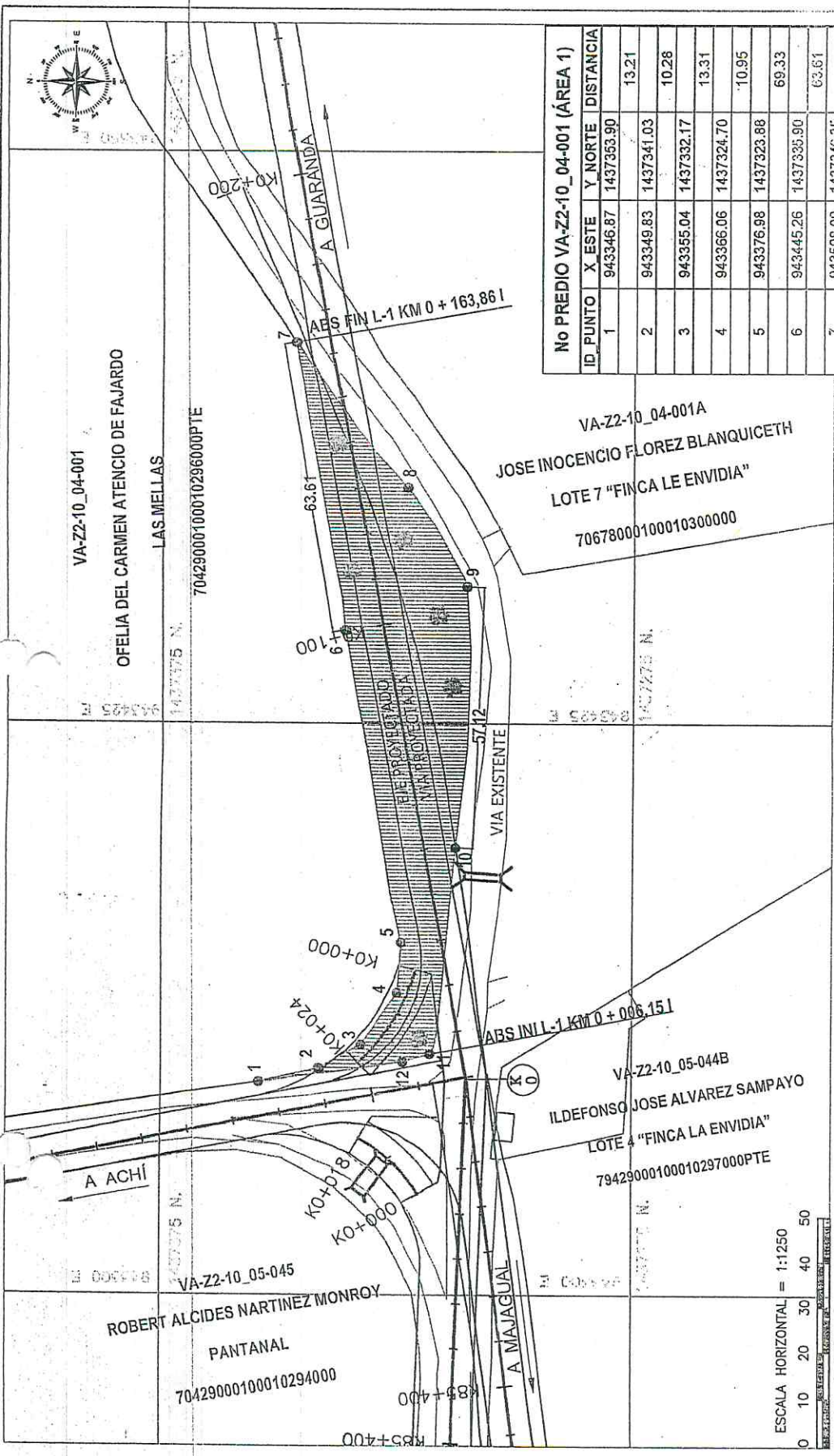
CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQUERIDA
BERMA	OTRAS CONSTRUCCIONES
PUENTE PROYECTADO	AREA SOBRANTE
ALCANTARILLA PROYECTADA	POSTE
ALCANTARILLA PROYECTADA	ARBOL
CHAFLAN DE CORTE	REPRESA - ARROYO
CHAFLAN DE RELLENO	

ARCHIVO: 008-MEJ-SMMJ-PRE-TT-001-VA-22-10_04-001

TRAYECTO: SAN MARCOS - MAJAGUAL - ACHI - GUARANDA

PLANO 1 DE 4



No PREDIO VA-Z2-10_04-001 (ÁREA 1)			
ID_PUNTO	X ESTE	Y NORTE	DISTANCIA
1	943346.87	1437363.90	13.21
2	943349.83	1437341.03	10.28
3	943355.04	1437332.17	13.31
4	943366.06	1437324.70	10.95
5	943376.98	1437323.88	69.33
6	943445.26	1437335.90	63.61
7	943506.00	1437346.35	39.56
8	943476.20	1437322.82	24.82
9	943454.70	1437310.43	57.12
10	943397.62	1437312.48	45.01
11	943352.91	1437317.69	5.92
12	943351.25	1437323.37	30.84
1	943346.87	1437353.90	
ÁREA UNO (1): 2604.24 m²			
Coordenadas Planas MAGNA Colombia B14			

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1

FECHA: MAYO 2015

ESCALA: 1:1250

PROPIETARIO:

OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO

CUADRO DE AREAS

ÁREA REQUERIDA: 120000.00 m²

ÁREA SOBROANTE: 111641.31 m²

ÁREA CONST: 0.00 m²

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA

EJE VIA PROYECTADA

BERMA

PUENTE PROYECTADO

ALCANTARILLA PROYECTADA

ALCANTARILLA PROYECTADA

CHAFLAN DE CORTE

CHAFLAN DE RELLENO

ÁREA REQUERIDA

ÁREA CONST. REQUERIDA

OTRAS CONSTRUCCIONES

ÁREA SOBROANTE

POSTE

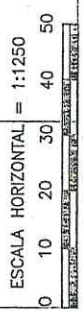
ARBOL

REPRESA - ARROYO

ARCHIVO: 008-MEJ-SMMJ-PRE-TT-001-VA-Z2-10_04-001

TRAYECTO: SAN MARCOS - MAJAGUAL-ACHI - GUARANDA

PLANO 2 DE 4





VA-Z2-10_04-001

OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO

LAS MELLAS

70429000100010296000PTE

ABS INI L-2 KM 0 +299,761

ABS FIN L-2 KM 0 +354,671

VA-Z2-10_04-002
PEDRO PABLO PATARROYO GUTIERREZ
NAPOLES
70429000100010323000

K0+400

A GUARANDA

EJE PROYECTADO

VIA PROYECTADA

A MAJAGUAL

VIA EXISTENTE

VA-Z2-10_04-001B
LAS ILSES
70429000100010300000

K0+300

30.16

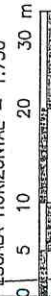
72.75

15

14

13

ESCALA HORIZONTAL = 1:750



AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		FECHA: MAYO 2015	ESCALA: 1:750
TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1		DISEÑO Y CALCULO: VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S	
PREDIO N° VA-Z2-10_04-001	PROPIETARIO: OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO	CED: 70429000100010296000 MAT: 340-60179	
	CUADRO DE AREAS		
AREA REQUERIDA: 8358,69 m²	AREA TOTAL: 120000,00 m²	AREA SOBRANTE: 111641,31 m²	AREA CONST: 0,00 m²

CONVENCIONES

- BORDE VIA PROYECTADA
- EJE VIA PROYECTADA
- BERIA
- PUENTE PROYECTADO
- ALCANTARILLA PROYECTADA
- ALCANTARILLA PROYECTADA
- CHAPLAN DE CORTE
- CHAPLAN DE RELLENO
- AREA REQUERIDA
- AREA CONST. REQUERIDA
- OTRAS CONSTRUCCIONES
- AREA SOBRANTE
- POSTE
- ARBOL
- REPRESA - ARROYO

ARCHIVO: 008-MEJ-SNMJ-PRE-TT-001-VA-Z2-10_04-001
TRAYECTO: SAN MARCOS - MAJAGUAL - ACHI - GUARANDA
PLANO 3 DE 4

No PREDIO VA-Z2-10_04-001 (AREA 2)			
ID PUNTO	X ESTE	Y NORTE	DISTANCIA
13	943643.00	1437367.75	56.03
14	943699.03	1437368.09	30.16
15	943710.29	1437340.11	72.75
13	943643.00	1437367.75	
AREA DOS (2): 831,89 m²			
Coordenadas Planas MAGNA Colombia Btá			



VA-Z2-10_04-002
PEDRO PABLO PATARROYO GUTIERREZ
NAPOLIS
70429000100010323000

VA-Z2-10_04-001
OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
LAS MELLAS
70429000100010296000PTE

VA-Z2-10_05-045
JAMIE RIVERO VILLAMIZAR
BELLAVISTA
70429000100010312000

VA-Z2-10_05-045
ROBERT ALCIDES MARTINEZ MONROY
PANTANAL
70429000100010294000

ESCALA HORIZONTAL = 1:2000
0 20 40 60 80 100 m

No PREDIO VA-Z2-10_04-001 (ÁREA 3)			
ID PUNTO	X ESTE	Y NORTE	DISTANCIA
16	943418.96	1437715.55	48.60
17	943366.01	1437679.82	29.95
18	943369.20	1437655.03	30.07
19	943354.65	1437628.71	39.90
20	943339.39	1437591.84	29.98
21	943331.73	1437562.86	29.97
22	943326.52	1437533.35	34.22
23	943323.80	1437499.24	100.22
24	943303.23	1437597.33	24.22
25	943308.29	1437621.01	18.71
26	943318.58	1437636.64	21.54
27	943333.10	1437652.55	106.50
16	943418.96	1437715.55	
ÁREA TRES (3): 4922,56 m ²			
Coordenadas Planas MAGNA Colombia Bta			

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQUERIDA
BERMA	OTRAS CONSTRUCCIONES
PUENTE PROYECTADO	AREA SOBRIANTE
ALCANTARILLA PROYECTADA	POSTE
ALCANTARILLA PROYECTADA	ARBOL
CHAFLAN DE CORTE	REPRESA - ARROYO
CHAFLAN DE RELLENO	

FECHA:
MAYO 2015
ESCALA: 1:2000

DISEÑO Y CALCULO:
VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S

CED: 70429000100010296000
MAT: 340-60179

PROPIETARIO:
OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO

CUADRO DE AREAS

ÁREA REQUERIDA: 8358,69 m²

ÁREA TOTAL: 120000,00 m²

ÁREA SOBRIANTE: 111641,31 m²

ÁREA CONST: 0,00 m²

PLANO 4 DE 4

ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS - ASOLONJAS

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL - CORPORATIVO

PROPIETARIO	OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
CÓDIGO INTERNO DEL PREDIO	VA-Z2-10-04-001

1. INFORMACIÓN GENERAL:

1.1. **Solicitud:** Avalúo solicitado por Vías de las Américas S.A.S., el día 10 de Mayo de 2015.

1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno.

1.3. **Tipo de avalúo:** Comercial Rural Agropecuario.

1.4. **Marco Jurídico:** Ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, Ley 1228 de 2008 y resolución 620 de 2008.

1.5. **Departamento:** Sucre.

1.6. **Municipio:** Majagual.

1.7. **Vereda:** "Las Flores", predio "Las Mellas"

1.8. **Abscisado de área requerida:**

Abscisa Inicial: K 0 + 006,15 l.

Abscisa Final: K 0+ 354,97 l.

1.9. **Uso actual del inmueble:** Lote de terreno que hace parte de uno de mayor extensión, destinado al uso Agropecuario.

1.10. **Información Catastral:**

Cedula Catastral: 70429 0001 000 10296000 parte.

1.11. **Fecha de la visita al predio:** Mayo 18 de 2015.

1.12. **Fecha del informe de avalúo:** Junio 21 de 2015.

2. DOCUMENTOS.

Ficha predial y plano del predio **VA-Z2-10-04-001**, que contiene la información jurídica del predio, planos de afectación, así como las cantidades de terreno requeridas específicamente con motivo del proyecto vial.

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y colegios inmobiliarios



3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. **Propietario:** OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
Fuente: Ficha Predial VA-Z2-10-04-001.

3.2. **Título de adquisición:** Escritura pública No. 334 de fecha 18/04/1997, de la Notaría Única de Majagual - Sucre.

3.3. **Matricula inmobiliaria:** 340-0060179, de la Oficina de Registro de Sincelejo.

3.4. **Observaciones jurídicas:** No se tuvo conocimiento de otras, a excepción del requerimiento hecho por el proyecto vial.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

4.1. Delimitación del sector:

Norte: Con el municipio de Sucre (Sucre).

Sur: Con zona rural del municipio de Guaranda (Sucre).

Oriente: Con zona rural del municipio de Achí (Bolívar).

Occidente: Con zona rural del municipio de San Benito Abad y Ayapel.

4.2. **Actividad predominante:** Predios rurales destinados a actividades agrícolas, principalmente ganadería.

Los habitantes residentes a orillas de los caños son afectados por las inundaciones que en algunas ocasiones se generan como consecuencia de las fuertes lluvias que rebozan el nivel del Río Cauca, vertiendo sus aguas a los diferentes caños y ciénagas del municipio.

4.3. **Topografía:** Plana, con pendientes inferiores al 3%.

4.4. **Características climáticas:** Majagual posee un clima de bosque húmedo tropical, con humedades relativas bimodal con dos picos máximos: uno en marzo: 91.31% y otro en noviembre de 89.07%; los registros mínimos se presentan dos veces al año, en julio con 76.16% y agosto con 75.09% y temperaturas uniformes durante el año, siendo el promedio mensual de 28,5° C. El brillo solar tiene un comportamiento bimodal con picos máximos en enero y julio y registros mínimos entre abril y octubre para un promedio anual de 5,39 horas/día, con fluctuaciones entre 3,85 horas/día y 7,63 horas/día. La precipitación total anual es de 3.100 mm.

estacionalidad cíclica genera fuertes inviernos y extensos veranos que resienten la productividad.

4.5. Condiciones Agrológicas: La pesca y la agricultura representan la mayor fuente económica del municipio, los principales cultivos son: el Arroz, Sorgo y Maíz. La ganadería vacuna se convierte en otra actividad de relevante importancia en la economía municipal, no obstante su atraso tecnológico, así mismo, se elaboran productos artesanales como la confección. En esta unidad cartográfica predomina la topografía plana y cenagosa en el cual encontramos las cuencas hidrográficas del río Cauca y los caños Anchamales, Bejuco, Caimán, Gramalote, Las Martas, Los Deseos, Los Galápagos, Río Viejo, Todosnován y la Mojana, así mismo, se encuentran las quebradas, La Raíz, La Sangre y Seca, y finalmente las ciénagas Aguas Turbias, Chiura, Piza y Mojanita.; El material parental está constituido por aluviones mixtos. Los suelos son profundos o muy superficiales limitados por el nivel freático permanecen inundados en épocas de invierno. El drenaje es pobre y muy pobre y en algunos sectores bien drenado. La vegetación natural es de bosques húmedos tropical (bh-t). Las tierras están explotadas en ganadería extensiva en verano.

4.6. Servicios públicos: Energía eléctrica, redes, electrificación, bomba). Acueducto veredal; En los demás corregimientos y veredas el abastecimiento de agua se realiza de las ciénagas, caños, arroyos y río, sin tratamiento alguno. **Alcantarillado**, no se cuenta con este sistema de eliminación de excretas en el área rural del municipio. Existen algunas viviendas que cuentan con pozas sépticas y letrinas. Se utiliza en gran escala el sistema de cielo abierto, a orillas de arroyos, caños ciénagas y río, lo que contamina los cuerpos de aguas. **Aseo**, en ninguno de los corregimientos del municipio existe en sistema de aseo, mucho menos relleno sanitario. Se degrada el medio con las quemas y botaderos de basura a cielo abierto.

4.7. Servicios comunales: Existe una escuela municipal que presta servicios al sector; en el casco urbano cuenta con puestos de salud, colegios, estación de policía e iglesia, entre otros.

4.8. Transporte: El acceso a la cabecera municipal se realiza a través de la carretera con Achí, San Marcos, Guaranda y Sucre, y como puerto fluvial del caño de la Mojana utiliza esta vía para comunicarse con la cabecera municipal de Sucre y Magangué. Las comunidades, utilizan diferentes medios de transporte, los cuales pueden variar dependiendo la distancia y el lugar o sitio de desplazamiento: Furgones de servicio público, Vehículos particulares, camionetas y camperos, Motos de bajo cilindraje, Chalupas y lanchas, Bicicletas y Medios de tracción animal.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

El Acuerdo 004 de marzo 23 de 2004, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT, del Municipio de Majagual, ubica el sector materia de avalúo en zona de planicie y valles que comprenden la subregión del Cauca y Mojana,

Presidencia Ejecutiva

ASOLONJAS

Asociación Nacional de Lonjas
y colegios inmobiliarios



donde su principal uso es la ganadería y agricultura; en las vegas mal drenadas que sufren inundaciones y encharcamientos en las épocas de lluvias. La agricultura comercial es común en las zonas de mejor drenaje con cultivos de arroz, maíz, cocos, etc. La pesca y la caza son de frecuencia en los ríos, ciénagas y caños.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.

6.1. Ubicación: El predio materia de avalúo, se encuentra ubicado a 1 kilómetro del casco urbano del municipio de Majagual, sobre la margen derecha de la vía que conduce del municipio de Majagual al municipio de Guaranda, en la vereda Las Flores.

Como llegar al inmueble en estudio: Partiendo del municipio de Majagual, en sentido sur, hacia la población de Guaranda, a 5 minutos en transporte intermunicipal, a 1 Km de Majagual.

6.2. Área del terreno:

Área total del predio	120.000,00 M2
Área requerida	8.358,69 M2
Área sobrante	111.641,31 M2

Fuente: Ficha Predial: VA-Z2-10-04-001.

6.3 Linderos:

Área – 1.

Norte	180,69 m, con predio restante de Ofelia Del Carmen Atencio Fajardo
Oriente	0,00 m, Termina en punta con zona de carretera.
Sur	166,50 m, Con vía existente Majagual – Guaranda
Occ.	36,76 m, Con vía existente Majagual – Achí
Fuente:	Ficha Predial VA-Z2-10-04-001.

Área – 2.

Norte	56,03 m, con predio restante de Ofelia Del Carmen Atencio Fajardo
Oriente	30,16 m, con predio de Pedro Pablo Patarroyo Gutiérrez.
Sur	72,75 m, con vía existente Majagual – Guaranda
Occ.	0,00 m, Termina en punta con zona de carretera.
Fuente:	Ficha Predial VA-Z2-10-04-001.

Área – 3.

Norte	0,00 m, Termina en punta con zona de carretera.
-------	---

6.4. **Vías de acceso al predio:** Vía Majagual - Guaranda.

6.5. **Servicios públicos:** Energía eléctrica y acueducto veredal.

6.6 **Unidades fisiográficas:** El predio materia de avalúo se localiza en una unidad fisiográfica

En el departamento de Sucre se pueden distinguir cuatro grandes unidades fisiográficas.

Al occidente, la faja costera, que en el sector norte es suavemente ondulada y plana con varios accidentes litorales como las puntas Comisario, Chinchimán, La Salina, Los Muertos, Piedra, Rincón, San Bernardo y Seca; mientras que en el extremo limítrofe con el departamento de Bolívar la costa está cubierta de mangle.

La segunda unidad comprende la serranía de San Jacinto, que es la prolongación de la serranía de San Jerónimo; localizada entre los departamentos de Sucre y Bolívar, la cual, también es conocida con el nombre de Montes de María; las alturas oscilan entre los 200 y 500 m sobre el nivel del mar; se destacan las cuchillas de Peñalta y La Campana, las lomas El Floral, La Mojana, Pozo Oscuro, El Ojo y El Coco.

La tercera unidad, de relieve plano y ondulado, es conocida como las Sabanas de Sucre.

El predio materia de avalúo se localiza en la:

La cuarta unidad fisiográfica que es la conformada por la depresión del bajo San Jorge y del bajo Cauca, en esta última está incluida la denominada subregión de La Mojana, regada por el caño o brazo del mismo nombre. Toda la unidad fisiográfica hace parte de la depresión Momposina.

6.7 **Áreas construidas:** ND.

6.8. **Características Constructivas:** ND.

6.9. **Mejoras requeridas:**

	Descripción	Cant.	Unid.	Edad	Estado de conserv.
Cerca frontal	Cercado frontal a 4 hilos de alambre de púas calibre 14, soportado por postes de madera burda a cada 0,50 m, diametro aproximado 10 cm y altura 1,5 m (trasladar).	483,03	MI	NA	Bueno
Cerca lateral	Cercado lateral a 3 hilos de alambre de púas calibre 14, soportado por postes de madera burda a cada 1,0 m, diametro de postes 10 cm y altura 1,5 m	15,95	MI	NA	Bueno
Cerca interna	Cerca interna a 3 hilos de alambre de púas calibre 14, soportado por postes de madera burda a cada 1m, diametro aproximado de postes 10 cm y altura 1,5 m	29,59	MI	NA	Bueno

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y colegios inmobiliarios



6.10. Cultivos, especies:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND
Campano < 140	1	UND
Campano < 120	1	UND
Oregero < 35	5	UND
Oregero < 45	3	UND
Oregero < 10	1	UND
Ceiba < 30	1	UND
Guayaba de 5 años	1	UND
Piñiqui < 10	320	UND
Piñiqui < 20	18	UND
Piñiqui < 30	26	UND
Pasto Climacuna	200	M2
Guasimo < 35	15	UND
Higo amarillo < 45	6	UND
Higo amarillo < 30	23	UND
Matarratón < 20	12	UND
Roble < 15	14	UND
Roble < 35	18	UND
Cedro < 30	6	UND

7. MÉTODOS VALUATORIOS.

De acuerdo con la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, bajo el decreto 1420 de 1998, Ley 388 de 1.997, y demás normas concordantes, para determinar el valor comercial del Lote en estudio, se utilizó el siguiente método valorativo:

“Artículo 1º.- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

8. INVESTIGACIÓN INDIRECTA (MERCADEO).

8.1. Relación de ofertas obtenidas: (Ver anexos)

Fecha de la investigación: Junio de 2015.

8.2. Depuración del mercado: HOMOGENIZACION DE LAS MUESTRAS.

Con base en la información obtenida en las diferentes ofertas, se estableció el valor

Presidencia Ejecutiva

ASOLONJAS

Asociación Nacional de Lonjas
y colegios inmobiliarios



- **Inundabilidad:** Teniendo en cuenta su vocación agrícola y las épocas de verano de la región, la inundabilidad y el manejo de aguas se convierte en un factor preponderante al momento de asignar valor a un predio de este sector.

- **Condiciones agrológicas del suelo:** Corresponde al factor que diferencia al lote en estudio de los lotes del sector, respecto a la fertilidad del suelo para el uso de cultivos, viendo su profundidad efectiva, capa vegetal y tipo de suelo encontrado, que permiten su máximo aprovechamiento.

OBSERVACION: Variables incidentes en el valor de terrenos urbanos como valorización, servicios públicos, vías de acceso y normatividad urbana, se tuvieron en cuenta para el análisis general, pero no para la homogenización, ya que eran condiciones que influían de la misma manera a cada predio.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

En la determinación del valor se han tenido entre otras, las siguientes consideraciones:

- La normatividad del predio: Lote con uso y destinación agrícola.
- Encuestas obtenidas: La información de las encuestas fueron suministradas por fuentes directas, es decir, personas naturales comisionistas de bienes raíces, y propietarios. A estos datos se les aplicó su respectiva depuración en función del nivel de especulación que se percibe en la zona.
- Los comentarios de los encuestados: Los encuestados manifestaron seguridad de la opinión aportada.
- Orden público: No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones del orden público. Tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona: La valorización en los últimos años para el sector ha constante y positiva.

Factores determinantes en el valor del inmueble:

- Topografía.
- Inundabilidad y manejo de aguas.
- Vías de acceso principales.
- Cercanía a las cabeceras municipales de San Marcos y Majagual.
- Infraestructura del predio en vías internas, distribución de potreros, sistemas de drenaje y manejo de agua, etc.

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS

Asociación Nacional de Lonjas
y colegios inmobiliarios



- **TOTAL AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL
TERRENO	\$ 12.538.035,00
MEJORAS	\$ 865.260,00
ESPECIES	\$ 23.140.000,00
TOTAL AVALÚO	\$ 36.543.295,00

SON: TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE.

CARLOS OCTAVIO OCAMPO
MAT. R.N.A.MI 0844

URIEL RAMÍREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

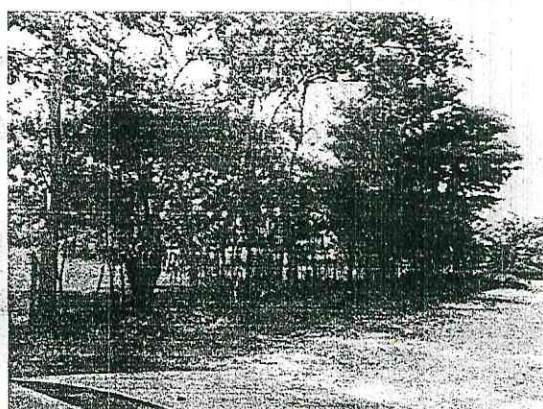
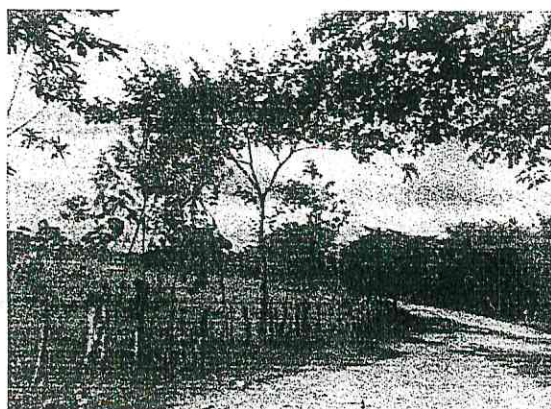
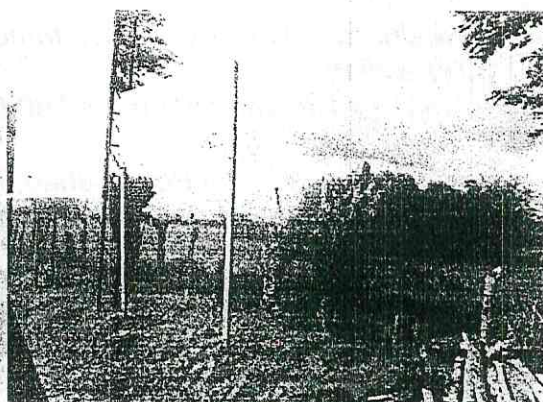
Montería, Junio 21 de 2015.

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y colegios inmobiliarios



15. DOCUMENTOS ANEXOS.

REGISTRO FOTOGRÁFICO PREDIO VA-Z2-10-04-001.



Presidencia Ejecutiva

ASOLONJAS

Asociación Nacional de Lonjas

y colegios inmobiliarios



o Comparativo en Zonas Rurales PROYECTO TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS

SAN MARCOS, MAJAGUAL - ACHI - GUARANDA

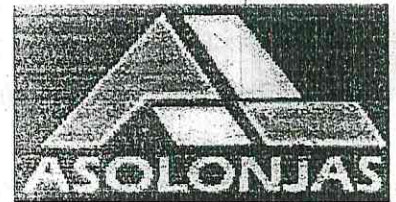
Contacto	Tipo de inmueble	Telefono	Valor Oferta	Area Const	Vr M2 Const	Vr Const	Area Lote M2	Vr M2 terreno	Vr Terreno	% de Comerc	Vr Venta	% Localización	% Area	% servicios	Vr Homog	Terreno (\$/m2)	Terreno Homog (\$/m2)
ores	Lote 3014043747		\$ 900 000 000.00	0	0	0	600 000.00	\$ 1 500.00	\$ 900 000 000.00	100%	\$ 900 000 000.00	1.0	1.0	1.0	\$ 900 000 000.00	\$ 1 500.00	\$ 1 500.00
y obiliaria	Lote 3153218501		\$ 4 000 000 000.00	0	0	0	3 000 000.00	\$ 1 333.33	\$ 4 000 000 000.00	100%	\$ 4 000 000 000.00	1.1	1.0	1.0	\$ 4 400 000 000.00	\$ 1 333.33	\$ 1 466.67
baquero	Lote 3118255108		\$ 450 000 000.00	0	0	0	280 000.00	\$ 1 607.14	\$ 450 000 000.00	100%	\$ 450 000 000.00	1.0	1.0	1.0	\$ 427 500 000.00	\$ 1 607.14	\$ 1 526.79

Nota: Los precios materia de investigación, corresponden a lotes ubicados en zonas de similares características económicas y físicas. USO RURAL

Promedio	\$ 1 466.67	MINIMO
Desviación	\$ 30.12	
% Desviación	2.0%	MAXIMO

Valr. Adoptado por M2	\$ 1 500
Valr. Adoptado por Ha	\$ 15 000 000

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y colegios inmobiliarios



COSTO DE 1 M3 DE CONCRETO 5000 LBS

8 BULTOS DE CEMENTO DE 50 KL.

650 KL DE ARENA

950 KL DE GRAVILLA

1.6 PESO ARENA X 1.4 GRAVILLA TON. X 1 M3 =

\$38.000 M3 GRAVILLA Y \$26.000 M3 ARENA

\$420.000 VALE HACER 1 M3 DE CEMENTO.

1 M3 DE CONCRETO REFORZADO PESA 2.4 TON X M3

1 M3 GRAVILLA VALE \$40.000 Y 1 M3 DE ARENA VALE \$26.000

\$520.000 VALE HACER EL M3 DE CONCRETO REFORZADO.

PRESUPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA ENRAMADA CON PISO EN TIERRA

PALMA AMARGA: Jornal \$80.000.00 o sea 200 palmas (4) jornales

POSTES DE 4" X 5" X 3 MTS: \$20.000.00 cada uno. (6)

DURMIENTE DE 4" X 3" X 6 MTS: \$30.000.00 cada uno. (2)

DURMIENTES DE 4" X 3" X 2,5 MTS: \$15.000.00 cada uno (3)

LISTONES DE 3" X 2" X 3 MTS DOCENA: \$60.000.00 cada una (2)

VARETILLA 1" X 4" X 3 MTS DOCENA: \$50.000.00 cada una (2)

CAJA DE PUNTILLA DE 2 1/2" CAJA: \$2.000.00 cada una (3)

AMARRES ALAMBRE ROLLO: \$6.000.00 cada uno (3)

MANO DE OBRA: 1 MAESTRO \$50.000.00

3 OBREROS \$30.000.00 cada uno

TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA: \$1.209.000.00 / 15 M2 = \$80.600.00

La excavación mecánica (Cargador AE-60 operador + Combustible) en Barranquilla el M3 cuesta **\$8.074.00.**

Como podemos ver el valor asignado a los jagüey que nosotros dimos está por debajo de este valor (**\$6.000.00**)

El Camellón se construye con máquina, ya que hay que estabilizar los taludes



En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término de los treinta (30) días hábiles establecidos en la norma, es obligación legal del INCO iniciar el procedimiento de la expropiación de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política, el artículo 61 inciso 4 y el artículo 62 Ley 388 de 1997 y demás normas que sean concordantes.

Artículo 58 de la Constitución Política

Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

Artículo 61 Ley 388 de 1997.-Inciso 4 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.

Artículo 62 Ley 388 de 1997.- Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán regíndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquirido.

En razón a lo anterior procederemos a homogenizar las muestras basados en los siguientes parámetros:

FACTORES DE HOMOGENIZACION:

La aplicación de estos factores debe aplicarse de tal forma que los estimadores estadísticos de tendencia central y de dispersión estén de acuerdo con los mínimos establecidos en la Resolución 620 del IGAC.

Una vez afectadas cada una de las muestras por las variables de homogenización, se obtiene el valor del M2 de terreno, el cual se ajusta a los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de Julio 24 de 1998 y de la resolución 620 de Septiembre 23 de 2008.

PROCESO DE HOMOGENIZACION:

La investigación arrojó que en el sector el valor varía de acuerdo a las condiciones físicas y geográficas de la zona, factor de inundabilidad, así como de los factores extrínsecos como el clima, temporadas de lluvias e inclusive, en algunos casos, seguridad y orden público.

Con base en lo anterior se promediaron las muestras, ubicándolas en un sector homogéneo de zona física y geoeconómica, que arrojó el valor a determinar, quedando para este predio en particular una zona fisiográfica de \$15.000.000/Ha

VARIABLES DE HOMOGENIZACION:

Se refiere a las variables escogidas como parámetros de comparación entre el lote en estudio y los lotes relacionados en la investigación de mercado como muestras estadísticas.

En el proceso de investigación se identificaron algunas variables, que para el caso en particular se consideran determinantes y que están reflejadas en los respectivos cuadros, en los que fueron relevantes:

- **Topografía:** Corresponde al factor que diferencia al lote en estudio de los lotes de las muestras, respecto de la característica que tienen los suelos, en cuanto a pendientes, que permiten en mayor o menor grado la facilidad de utilizar el predio agrológicamente.

- **Localización:** Corresponde al factor que diferencia por su localización al lote en estudio de los demás lotes del sector, con relación al sector de mayor emprendimiento y valor comercial y cercanía a centros de acopio y distribución. En esta variable también se analiza la localización con relación a la Vía Planeta Rica – Majagual.

10. RESULTADO DEL AVALÚO.

El valor del Lote de Terreno, correspondientes al predio VA-Z2-10-04-001, es:
- TERRENO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
ÁREA REQUERIDA EN UF1	8.358,69	M2	\$ 1.500,00	\$ 12.538.035,00
SUBTOTAL TERRENO				\$ 12.538.035,00

MEJORAS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Cerca frontal a 4 hilos de alambre de púas calibre 14, soportado por postes de madera burda a cada 0,50 m, diametro 0,10m y altura 1,5 m (trasladar)	483,03	ML	NA	
Cerca lateral a 3 hilos de alambre de púas calibre 14, soportado por postes de madera burda a cada 1,0 m, diametro 0,10m y altura 1,5 m	15,95	ML	\$ 19.000,00	\$ 303.050,00
Cerca interna a 3 hilos de alambre de púas calibre 14, soportado por postes de madera burda a cada 1m, diametro 0,10m y altura 1,5 m	29,59	ML	\$ 19.000,00	\$ 562.210,00
SUBTOTAL				\$ 865.260,00

- ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Campano < 140	1	UND	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
Campano < 120	1	UND	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
Oregero < 35	5	UND	\$ 60.000,00	\$ 300.000,00
Oregero < 45	3	UND	\$ 70.000,00	\$ 210.000,00
Oregero < 10	1	UND	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00
Ceiba < 30	1	UND	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00
Guayaba de 5 años	1	UND	\$ 70.000,00	\$ 70.000,00
Piñiqui < 10	320	UND	\$ 40.000,00	\$ 12.800.000,00
Piñiqui < 20	18	UND	\$ 50.000,00	\$ 900.000,00
Piñiqui < 30	26	UND	\$ 60.000,00	\$ 1.560.000,00
Pasto Climacuna	200	M2	\$ 200,00	\$ 40.000,00
Guasímo < 35	15	UND	\$ 60.000,00	\$ 900.000,00
Higo amarillo < 45	6	UND	\$ 80.000,00	\$ 480.000,00
Higo amarillo < 30	23	UND	\$ 60.000,00	\$ 1.380.000,00
Matarratón < 20	12	UND	\$ 30.000,00	\$ 360.000,00
Roble < 15	14	UND	\$ 80.000,00	\$ 1.120.000,00
Roble < 35	18	UND	\$ 100.000,00	\$ 1.800.000,00
Cedro < 30	6	UND	\$ 100.000,00	\$ 600.000,00
SUBTOTAL				\$ 23.140.000,00

15. DOCUMENTOS ANEXOS.

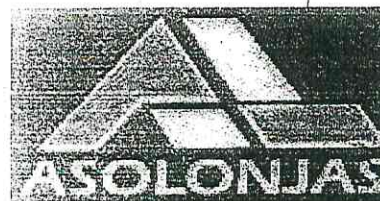
ESTUDIO DE MERCADO EN LA ZONA

- 1.- Venta finca en San Marcos donde inicia el pueblo.
Vende: Bohío Asesores Inmobiliarios. Cel. 301 404 3747 Tel 7917070.
Código Finca Raíz 1183075 actualizado el 11-06-15.
Área: 60 Ha, valor venta \$900.000.000.00, **promedio por Ha \$15.000.000.00**
- 2.- Venta finca ganadera y agrícola a orilla de carretera antes de llegar a majagual, con corrales y agua permanente.
Vende: Castellanos y Gómez Inmobiliaria Tel. 6254503 Cel. 315 331 8501
o la señora Luz Elena Vergara Cel. 3158007951.
Área: 270 Ha, valor venta \$2.700.000.000.00, **promedio por Ha \$10.000.000.00**
- 3.- Venta finca a la entrada de San Marcos, totalmente productiva y lista para trabajarla.
Vende: castellanos y Gómez Inmobiliaria. Cel. 315 331 8501 / 315 800 7951 y
Tel 6254503
Área: 300Ha, valor venta \$4.000.000.000.00, **promedio por ha \$13.333.333.00**
- 4.- Venta finca en san Benito abad, finca las palmas vereda corral viejo.
Vende: Hernando Baquero Gualteros Cel. 311 825 5108 / 316 897 5335 Tel (051) 2243097.
Área: 28 Ha, valor venta \$450.000.000.00, **promedio por ha \$16.071.429.00**

Presidencia Ejecutiva

ASOLONJAS

Asociación Nacional de Lonjas
y colegios inmobiliarios



ANALISIS DE COSTOS PARA LAS CONSTRUCCIONES EN MADERA DEPENDIENDO EL TAMAÑO DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO	CONCEPTO	\$ VALOR
Palma amarga	Cubrimiento techo por jornales (200 unidades)	\$ 80.000,00
Teja de zinc	Unidad de 3 metros de largo	\$ 17.000,00
Postes unidad	de 4" x 5" x 3 mts. (por cantidad) ej. 6 unidades	\$ 20.000,00
Durmientes unidad	de 4 1/2" x 3" x 8 mts. (por cantidad) ej. 2 unid.	\$ 40.000,00
Durmientes unidad	de 4 1/2" x 4 1/2" x 3 mts. (por cantidad) ej. 4 unid.	\$ 20.000,00
Listones docena	de 3" x 2" x 3 mts (por cantidad) ej. 3 docenas	\$ 60.000,00
Varetila docena	de 1" x 4" x 3 mts (por cantidad) ej. 3 docenas	\$ 50.000,00
Caja de puntillas	de 2 1/2" (por cantidad) ej. 3 cajas	\$ 2.000,00
Caja Amarres	de 50 unidades (por cantidad) ej. 3 cajas	\$ 6.000,00
Tornillos enroscados	Varilla de 1 metro con tuerca y arandela ej. 3 unid.	\$ 37.000,00
Tabla unidad	de 10" x 1" x 3 mts madera fina por unidad	\$ 25.000,00
Tabla unidad	de 10" x 1" x 3 mts madera regular por unidad	\$ 15.000,00
Mano de Obra	Maestro cobro por día	\$ 50.000,00
Mano de Obra	Obreros (3) por día valor de un obrero.	\$ 30.000,00
Piso en cemento	metro cuadrado	\$ 60.000,00
Alambra galvanizado	Calibre 18 para amarres x kilo	\$ 2.668,00

ANALISIS DE COSTOS PARA CONSTRUCCIÓN DE CERCAS EN ALAMBRE DE PÚAS CALIBRE 14 mm POR ML, Y VALOR HORCONES Y VARETAS PARA CORRAL O PUERTAS

ARTÍCULO	CONCEPTO	\$ VALOR
Horcon unidad	de 10 cms x 10 cms x 2 mts.	\$ 8.000,00
Alambre calibre 14 mm	Rollo de 330 Mts (\$145.000.00 / 330Mts) x 3 mts.	\$ 1.320,00
Caja de grapas	230 unidades (\$3.500.00 / 230 Und.) x 6 grapas	\$ 90,00
Mano obra	2 obreros dividido en 8 horas \$80.000	\$ 10.000,00
Total cerca de 3 hilos de almbra de púas		\$ 19.410,00

MADERA PARA CORRALES

Horcon unidad	de 10 cms x 10 cms x 250 mts	\$ 8.000,00
Estacones unidad	de 20 cms x 20 cms x 250 mts	\$ 28.000,00
Vareta para corral	de 4" x 1" x 3 mts madera fina por unidad	\$ 9.000,00
Tabla unidad	de 5" x 1" x 3 mts madera fina por unidad	\$ 12.000,00
Mano de Obra	3 obreros dividido en 8 horas \$110.000.00	\$ 13.750,00
Piso en cemento	metro cuadrado	\$ 60.000,00
Tornillos enroscados	Varilla de 1 metro con tuerca y arandela ej. 3 unid.	\$ 37.000,00
Caja de puntillas	de 3"	\$ 3.000,00

Calle 90 No. 14-26 Oficina 215 – 216 – Teléfonos: 623 4044 – 621 3692 – Fax: 256 1455
E-mail: Asolonjas@yahoo.es – www.asolonjas.net – Bogotá D.C. – Colombia



METODOLOGIA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

Debemos tener en cuenta si son cultivos tecnificados o sea si tienen registro de las labores en cuanto se refiere al abono de la tierra, poda, limpieza del cultivo, fumigación contra plagas, fecha de siembra y estado de conservación. Para esta información nos debemos sustentar en los informes que dan agremiaciones de las diferentes clases de cultivos como también la información que entregan las fincas donde se encuentran cultivos tecnificados las cuales llevan registro de toda la información del cultivo desde el momento en que se siembra. Sin embargo es de aclarar: **Primero**, que no se encontraron cultivos de especies que correspondieran a cultivos tecnificados o destinados a producción masiva para fuente de ingresos; **Segundo**, que las áreas de afectación por el diseño del proyecto vial, no incluye grandes porciones de terreno de manera que cause disminución o pérdida de la actividad de cultivo tecnificado y a gran escala; **Tercero**, que los predios son destinados principalmente a la ganadería y solo se observaron algunos pastos de corte.

Al momento de las visitas a los predios observamos que la mayoría de las especies se encuentran paralelas a las cercas, en muchos casos hacen parte de las cercas o divisorias de potreros (lo que llamamos cercas vivas) en las fincas ganaderas, estas cercas la mayoría se encuentran a orillas de las carreteras.

También encontramos muchas clases de árboles maderables los cuales están muy dispersos en las fincas y sirven para dar sombra al ganado. Adicionalmente dentro del mercadeo efectuado y que sirvió de base para determinar el justiprecio de cada predio, se encontró que los precios en los que se negocian las hectáreas, incluyen las especies que contienen las fincas, fuentes de agua y algunas construcciones, las cuales se están valorando, dentro de los respectivos informes de avalúo, en forma independiente y adicional al valor de la hectárea.

En cuanto a los árboles frutales la mayoría se encuentran en las huertas de las casas, también en las cercas los cuales no son cultivos tecnificados. Por lo tanto no se le puede dar un valor significativo.

NORMAS APLICABLES AL PROCESO DE ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION.

ENAJENACION VOLUNTARIA

El procedimiento de enajenación voluntaria será regulado por el artículo 11 de la Ley 9 de 1989 subrogado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, artículo 12 de la Ley 9 de 1989 subrogado por el artículo 60 de la Ley 388 de 1997, artículo 13 de la Ley 9 de 1989, incisos 2, 3 y 4 derogados por el artículo 138 numeral primero Ley 388 de 1997, artículo 14 de la Ley 9 de 1989, incisos 2 y 3 modificados por el artículo 34 de la Ley 3 de 1991, artículo 15 de la Ley 9 de 1989, incisos 1 sustituido expresamente por el artículo 138 numeral primero Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

Artículo 59°. *Entidades competentes.* El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Artículo 60°. *Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.* El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

ARTÍCULO 13° Ley 9 de 1989, ARTÍCULO 13°. Los incisos 2o, 3o, y 4o. fueron derogados por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997, y por tanto no se incluyen en la presente edición. "Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa.

"El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, 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 esta prohibición serán nulos de pleno derecho

ARTÍCULO 14° Ley 9 de 1989, incisos 2 y 3 modificados por el artículo 34 de la Ley 3 de 1991. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTÍCULO 15° Ley 9 de 1989, incisos 1 sustituido expresamente por el artículo 138 numeral primero Ley 388 de 1991. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

EXPROPIACION

Página 2 de 3

Oficina del Proyecto y dirección para notificaciones:
Carrera 13 No 60-29 B/La Castellana, Montería, Colombia.
Tel: (574)7911207
e-mail: contactenos@transversaldelasamericas.com

100

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS

En la ciudad de Majagual Sucre, a los 1 días del mes de noviembre de 2014 los señores: OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO, identificado con cedula de ciudadanía como aparece al pie de la firma, quien obra en nombre propio y en adelante y para efectos del presente contrato se denominara ARRENDADOR, y el señor: JUAN NEPOMUCENO MARTINEZ DIAZ, identificada con cedula de ciudadanía como aparece al pie de la firma quien obra en nombre propio y en adelante para tales efectos se denominara ARRENDATARIO. se celebra el presente contrato sujeto a las siguientes clausulas:

PRIMERO: El ARRENDADOR da al ARRENDATARIO una porción de terreno constante de (5) hectáreas de su finca de mayor extensión, de nombre FINCA LAS MELLAS #. ubicado en la Vereda Majagual, Municipio de Majagual Dpto. Sucre, adquirida mediante 334 de Fecha: 18/4/1997 de Notaria Unica de Sucre, identificada con Matricula Inmobiliaria N° 340-60179 de la oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo Sucre.

SEGUNDA: La duración del presente contrato será de (2) años contados a partir de la fecha de la firma del presente.

TERCERO: El ARRENDATARIO se compromete a dar buen uso y destinar el área únicamente a cultivos transitorios. Manteniendo las cercas en buen estado.

CUARTA: El ARRENDATARIO deberá pagar la suma de un Millón quinientos mil pesos M/Cte. (\$ 1.500.000.00) por cada año.

QUINTA: El ARRENDATARIO no podrá ceder, subarrendar, etc. el área en mención.

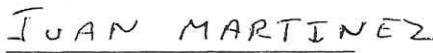
Para constancia se firma con reconocimiento de texto, a los 1 días del mes de noviembre de 2014.

Por las partes:

ARRENDADOR:


OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
C.C N° 22977013 de Majagual

ARRENDATARIO:


JUAN NEPOMUCENO MARTINEZ DIAZ
C.C N° 92126293 de Majagual

Contrato Arrendamiento Predio

M000400100711039706176

25 10

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRA PARA CULTIVO DE ARROZ

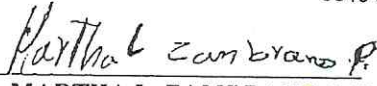
Entre los suscritos **OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO**, identificado con cedula de ciudadanía como aparece al pie de su firma, quien en adelante para todos los efectos de este contrato se denominara **EL ARRENDADOR** y **MARTHALUZ ZAMBRANO PADILLA**, identificado con cedula de ciudadanía como aparece al pie de su firma, quien en adelante para todos los efectos de este contrato se denominara **EL ARRENDATARIO**, han celebrado el siguiente contrato de arrendamiento, el cual está regido por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, Cuatro (4) HAS del predio denominado: LAS MELLAS, el cual está ubicado en la vereda Majagual, en el municipio de Majagual Sucre. Y se encuentra comprendido entre los siguientes linderos, por el **ESTE:** carreteable Guaranda-Majagual en medio con lote # 7 de José Flórez; por el **OESTE:** con predio que se reserva el vendedor; **NORTE:** Con predio que se reserva el vendedor; **SUR,** carreteable que conduce al jobo en medio con lote # 3 de Miguel Flórez.

SEGUNDA. El tiempo de duración de este contrato será de dos (2) años contados a partir del 18/02/2013. **TERCERO.** El precio de arrendamiento del bien inmueble objeto de este contrato es la suma de doscientos mil pesos (\$200.000) por Haz, para un total de millón seiscientos mil pesos M.Cte. (\$ 1.600.000.00) Anuales. los cuales pagara el arrendatario en dos partidas una al momento de firmar el contrato y la otra al finalizar dicho contrato, de la cual el arrendador expedirá un recibo en el que conste el respectivo pago. **CUARTA.** El bien inmueble objeto de este contrato será destinado para el cultivo de arroz. **QUINTA.** Que el arrendatario no podrá subarrendar sin el consentimiento escrito del arrendador. **SEXTA.** Que los gastos de cercas y desmontes de potreros serán por cuenta del arrendatario. **SÉPTIMA.** Que el arrendatario adquirió el bien inmueble objeto de este contrato, conforme a la escritura N° 334 otorgada en la notaria única de Sucre Sucre, el día 18/04/1997 y registrada en la oficina de instrumentos públicos de Sincelejo, bajo la matrícula inmobiliaria N°340-60179 **OCTAVA.** Que lo no tratado en este contrato será regido por el código civil colombiano. **NOVENA.** Que este contrato será terminado antes de vencerse los términos cuando una de las partes incumpla algunas o todas las cláusulas contenidas en este mismo.

Para constancia se firma este contrato a los Dieciocho (18) días del mes de febrero del año 2013



30494715202

 
OFELIA DEL C. ATENCIO DE FAJARDO **MARTHA L. ZAMBRANO PADILLA**
C.C N° 22977013 Majagual Sucre CC N° 42366586 de Guaranda Sucre
ARRENDADOR **ARRENDATARIO**

AVALUO DE SERVIDUMBRE

RAUL ANTONIO MARTINEZ BERRIO, mayor de edad y vecino de la ciudad de Sincelejo, identificado con la cedula de ciudadanía N° 9.038.740 expedida en San Onofre, de profesión Ingeniero Agrícola, con T.P 13781 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, inscrito en la lista oficial de auxiliares de la justicia.

Solicitante: **OFELIA ATENCIO DE FAJARDO**

Objeto determinar el avaluó de una franja de terreno segregada de una de mayor extensión ocupada por la vía que conduce de Majagual a Achí y Guaranda en la vereda Las Flores del Municipio de Majagual departamento de Sucre

Clase de inmueble: Finca agropecuaria.

Tipo de avaluó: Avaluó comercial

Inmueble que se avalúa: Una franja de terreno segregada de una de mayor extensión ubicada en la vereda Las Flores en la intersección de las vías que conducen a Guaranda y Achí.

Destinación actual de inmueble: Está destinado principalmente a la actividad agropecuaria y comercial.

Dirección del inmueble: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Las Flores del municipio de Majagual, en el departamento de Sucre donde se encuentra la Finca Las Mellas de propiedad de Ofelia Atencio de Fajardo.

Municipio: Majagual

Departamento: Córdoba

Fecha. 19 de septiembre de 2016

TITULACION

Propietario: OFELIA ATENCIO DE FAJARDO

Escritura pública N° 334 del 18 de abril de 1997 de la Notaria Única de Majagual.

Matricula inmobiliaria: N° 340-60179

AVALUO DE SERVIDUMBRE

Para entrar a determinar el posible valor comercial de un predio es indispensable analizar y evaluar una serie de variables tales como: productividad, localización, infraestructura productiva, construcciones, recursos naturales, características geográficas, aspectos políticos y sociales, cultivos, disponibilidad y cantidad de tierras para venta y condiciones económicas actuales del oferente, siendo estas las variables descritas son las que determinan el valor de la tierra en bruto, sin cultivos ni mejoras, y adecuaciones generales.

Productividad: Son suelos muy productivos con un clima cálido tropical ubicado en el municipio de Majagual, son suelos totalmente planos donde existen grandes cultivos de arroz y ganadería en época de verano.

Localización el predio: Se localiza en el departamento de Sucre municipio de Majagual en vereda Las Flores, ubicada al noreste de la cabecera municipal donde se encuentra la Finca Las Mellas y donde se encuentra ubicada la franja de terreno segregada de una de mayor extensión con un área de 1 Ha + 4369.35 Mts².

Infraestructura productiva: El predio cuenta con los servicios de energía y acueducto, en donde se piensa construir una estación de servicio de combustible, su extensión se encuentra totalmente cercado con alambre púas.

Construcciones: El predio cuenta con casas de habitaciones para viviendas.

Recursos naturales: Cuenta con drenajes naturales y un régimen de lluvias de 1.500-2.000 MM por años.

110

Características geográficas: Cuenta con un clima cálido tropical, un relieve plano de fácil inundación y un suelo con alto grado fertilidad hacia una ganadería y agricultura segura.

Aspectos políticos y sociales: En la región no hay problema de inseguridad, con una disponibilidad de mano de obra y buenos salarios, con unos vecinos de finca como se observa en el plano y grandes finca ganaderos y agrícolas.

Cultivos: Los cultivos transitorios más comunes son el arroz en gran escala.

Disponibilidad de tierra en ofertas en la vereda Flecha Sevilla:

Robert Alcides Monroy	valor hectárea	\$ 325.000.000
Diego Román estrada	valor hectárea	\$ 330.000.000
Leodoro Martínez	valor hectárea	\$ 335.000.000

1000
1.000 comprado
1.000 comprado

Con una media aritmética de $XA = 330.000.000$

Obteniendo un valor por metro cuadrado para la servidumbre de la franja de terreno de \$ 33.000 según avaluó efectuado al municipio de Majagual por la lonja de propiedad Raíz de Sucre de noviembre de 2012.

Vías de acceso: Carretera totalmente asfaltada.

Perspectivas de valorización: Son buenas por ser tierras altamente productivas en agricultura y ganadería.

Conceptos de servidumbre: La propiedad es el derecho real para usar una cosa y disponer de ella, pero su común denominador es que constituye una limitación al dominio de la propiedad privada digamos entonces que la servidumbre es una limitación total o parcial al derecho de la propiedad.

Actividad predominante: Es la agricultura, donde se observa grandes cultivos de arroz.

112

Característica del Terreno: Forma geográfica Polígono irregular con área de 1 Ha + 4369.35 Mts².

Topografía: El inmueble presenta una topografía plana a lo largo y ancho de toda su extensión.

Fertilidad: Alta.

Textura: Franco limosa.

Precipitación promedio: 1500 - 2000 mm

Altura sobre el nivel del mar: 28 metros

AVALUÓ DEL INMUEBLE

En cumplimiento a los establecido en decreto 1420/98, la Resolución IGAC 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimiento y se fija la metodología para la realización de avalúos y la resolución 898 del 19 de agostos de 2014, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que refiere la ley 168 de 2013; para la determinación del valor del inmueble se utilizaron los siguientes métodos:

Método de comparación o de mercado. Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la obtención de valor comercial de terreno que se presenta en la zona, se desarrolló un estudio de mercado de libre oferta y demanda teniendo en cuenta las características propias del inmueble objeto de avalúo; además se realizó una investigación directa presentando el predio en las condiciones actuales y propias. Para ello se indicaron las características individuales del mismo tales como área, topográfica,

norma de uso, etc.; de igual manera en la consulta se describió el entorno del inmueble, su localización, sus vías de acceso, la normatividad que pesa sobre el mismo y su ubicación.

Además del método comparativo de mercado se complementa a través de la aplicación del método de potencial de desarrollo y técnica residual factor alfa para el terreno.

Para el avalúo de las construcciones allí presentes se utilizó el método de costo de reposición estimando el valor comercial de la construcción a precios de hoy. Se tomó como referencia para el precio unitario de reposición a nuevo efectuando los respectivos análisis de costo unitarios de las mismas.

Área de Servidumbre = 1 Ha + 4369.35 Mts².

VALOR SERVIDUMBRE

Área de servidumbre = 1 Ha + 4369.35 Mts².

Valor servidumbre = \$ 33.000 X 14369.35 Mts² = \$ 474.188.550

Valor Total Servidumbre = \$ 474.188.550

NOTA: Según los datos de calificación de variable para la afectación de un predio, y lo observado en la visita de avalúo el porcentaje que se apta para la imposición de servidumbre para el área afectada es del 80% del valor comercial.

VALOR DE COMPENSACION POR AFECTACION POR OBRA PÚBLICA.

De acuerdo al artículo 21 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la compensación por afectación se determina a partir del valor comercial del bien antes de la afectación y se estima el rendimiento financiero con la tasa de interés bancaria corriente al momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación. Se calcula el valor comercial del bien multiplicado por la tasa de interés bancaria menos lo que corresponda al IPC del periodo que estuvo afectado.

① Afectación disuadida.
② con base en oferta de mercado hasta el valor de m²

→ Paso o emergente.

→ Paso o emergente.

El cálculo de la compensación de acuerdo a lo estipulado en la siguiente tabla.

Valor de la franja de avalúo indexado al año de inicio de la afectación:

AÑO	FACTOR IPC	VALOR FRANJA
2016	1.031	\$ 474.188.550

Calculo de lo compensación por ocupación:

AÑO	VALOR TERRENO	CORRECCIÓN MONETARIA O INFLACIÓN-%	TASA DE INTERES NETA - %	COMPENSACIÓN ANUAL EN CADA AÑO	VALOR INDEXADA A 2016
2016	474.188.550	3,31	13,59	\$ 64.916.412	\$ 73.803.468
TOTAL					\$ 73.803.468

Revisar conf. línea N° 89 p.

Calculo del daño al Remanente (DR):

$DR = AR \times VU \times FE \times FU \times FR$ (Esta fórmula fue desarrollada por el Instituto Costarricense de Electricidad - ICE)

Donde:

AR corresponde a la sección de la propiedad no afectada directamente por la franja de la servidumbre.

$$AR = AT - AS$$

Donde:

AT es igual área de la finca en metros cuadrados.

AS es igual área de la servidumbre en metros cuadrados.

$$AT = 22.15 \text{ HA}$$

$$AS = 1.436935 \text{ HA}$$

$$AR = 20.713065 \text{ HA}$$

VU = Valor unitario de la propiedad expresado en peso por metro cuadrado.

$$VU = 33.000.000$$

Factor de extensión (FE): En la valoración se tiene por norma que al aumentar el área de un terreno su valor unitario tiende a disminuir. El FE es una corrección del área de la servidumbre con respecto al área de la finca, cuando mayor sea el área remanente menor será el factor de extensión.

Se determina a través de la siguiente ecuación:

$$FE = 31.68489282 \times (AR)^{-0.363894}$$

$$FE = 31.68489282 \times (20.713065)^{-0.363894}$$

$$FE = 10.516683$$

Factor de ubicación (FU): Al constituirse una servidumbre dentro de un inmueble se produce un daño a la finca que se refleja en el uso y las condiciones en que queda el área remanente, la importancia del daño va a depender de la zona de la finca afectada.

El elemento para evaluar dicho daño es utilizar una matriz de factor de ubicación, el cual indica la distribución de las diferentes zonas de valor que componen el inmueble de acuerdo a su importancia dentro del mismo por medio de factores de la siguiente forma.

0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1
0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1
0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4
0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5
0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7

CALLE PUBLICA

Para su cálculo se debe dibujar el plano del predio la ubicación de la franja de servidumbre con respecto a dicho plano; posteriormente se relaciona la forma del plano con la forma de la matriz considerando como puntos homólogos la ubicación de la calle principal. Una vez hecha esta relación para determinar el "FU" se ubica la franja de la

servidumbre en la matriz, se suman los valores de las casillas afectadas y se divide entre el número de casillas involucradas.

$$FU = 20.4 / 24$$

$$FU = 0.85$$

Calculo de Factor de relación de área FR

Este factor relaciona el área de la servidumbre con respecto al área total del inmueble.

$$FR = AS / AT$$

$$FR = 1.436935 \text{ HA} / 22.15 \text{ HA}$$

$$FR = 0.064872911$$

De esta forma el daño al remanente será:

$$DR = 20.713065 \times 33.000.000 \times 10.516683 \times 0.85 \times 0.064872911$$

$$DR = \$ 398.277.109$$

Valor a indemnizar

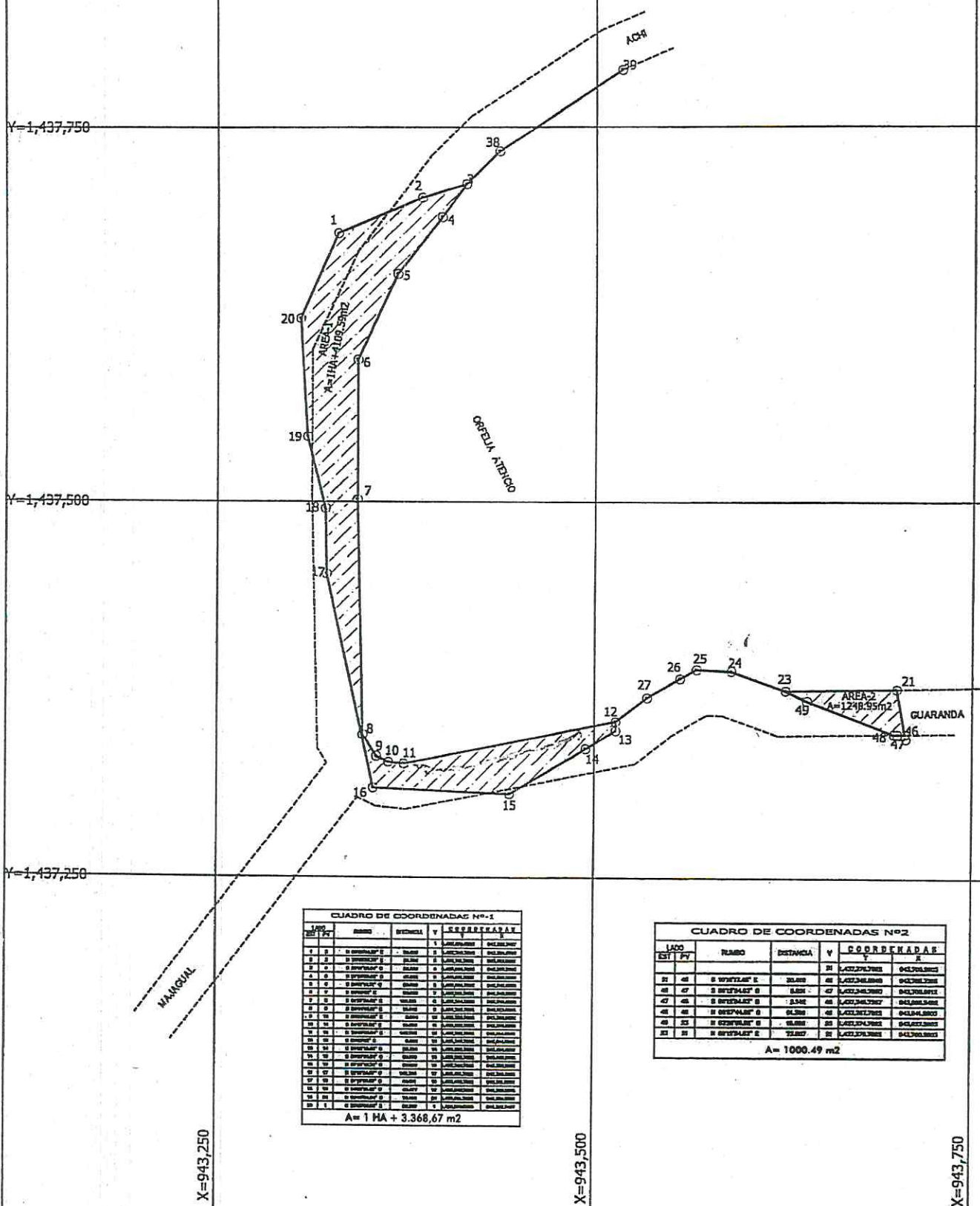
Descripción	Unid.	Cant.	Avaluó franja	Porcentaje indemnización	Valor parcial
Franja de servidumbre	M ²	14369.35	474.188.550	80%	\$ 379.350.840
Valor compensación por afectación (Art. 21 Res. 620 de 2008)					\$ 73.803.468
Daño al Remanente de la propiedad					\$ 398.277.109
TOTAL INDEMNIZACION POR SERVIDUMBRE ELECTRICA					\$ 851.431.417

Son: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE.

Anexo plano de servidumbre.

Atentamente

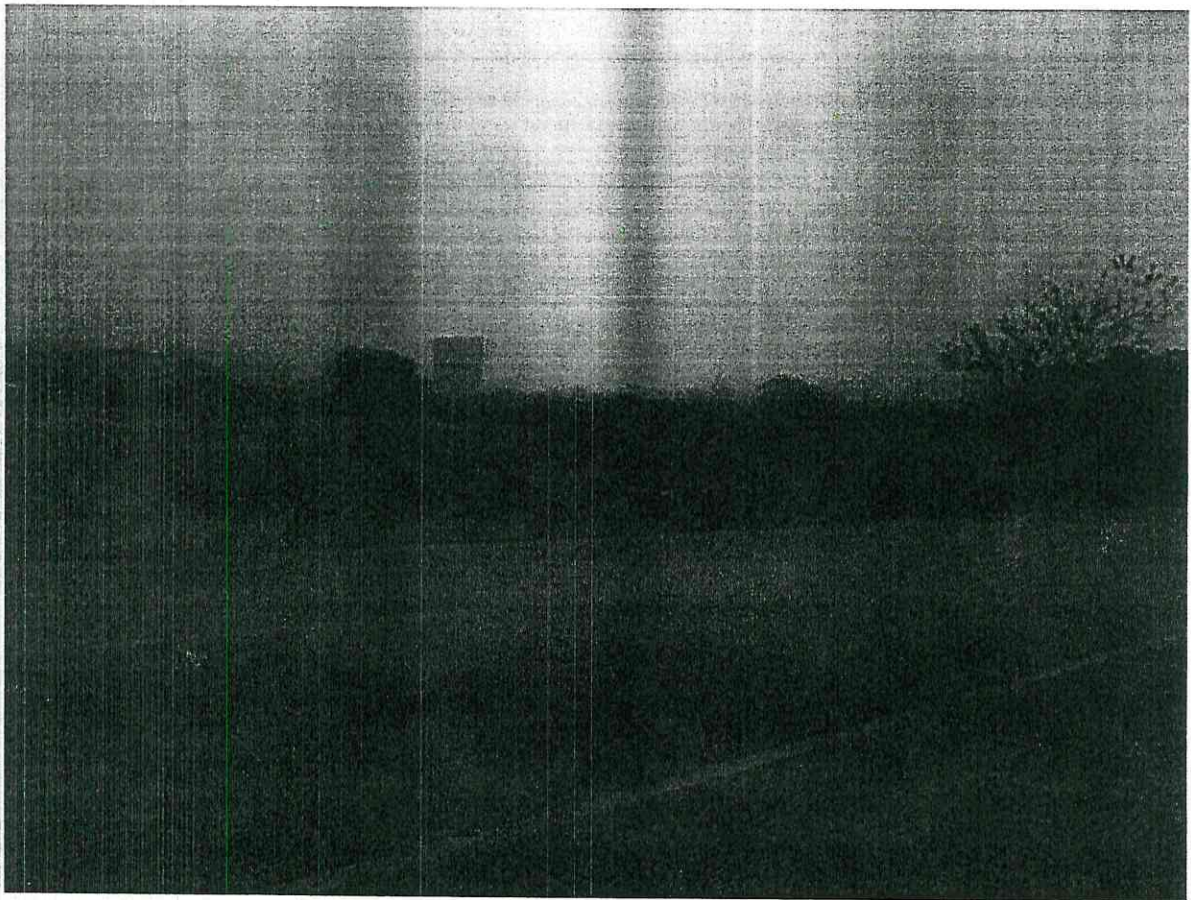
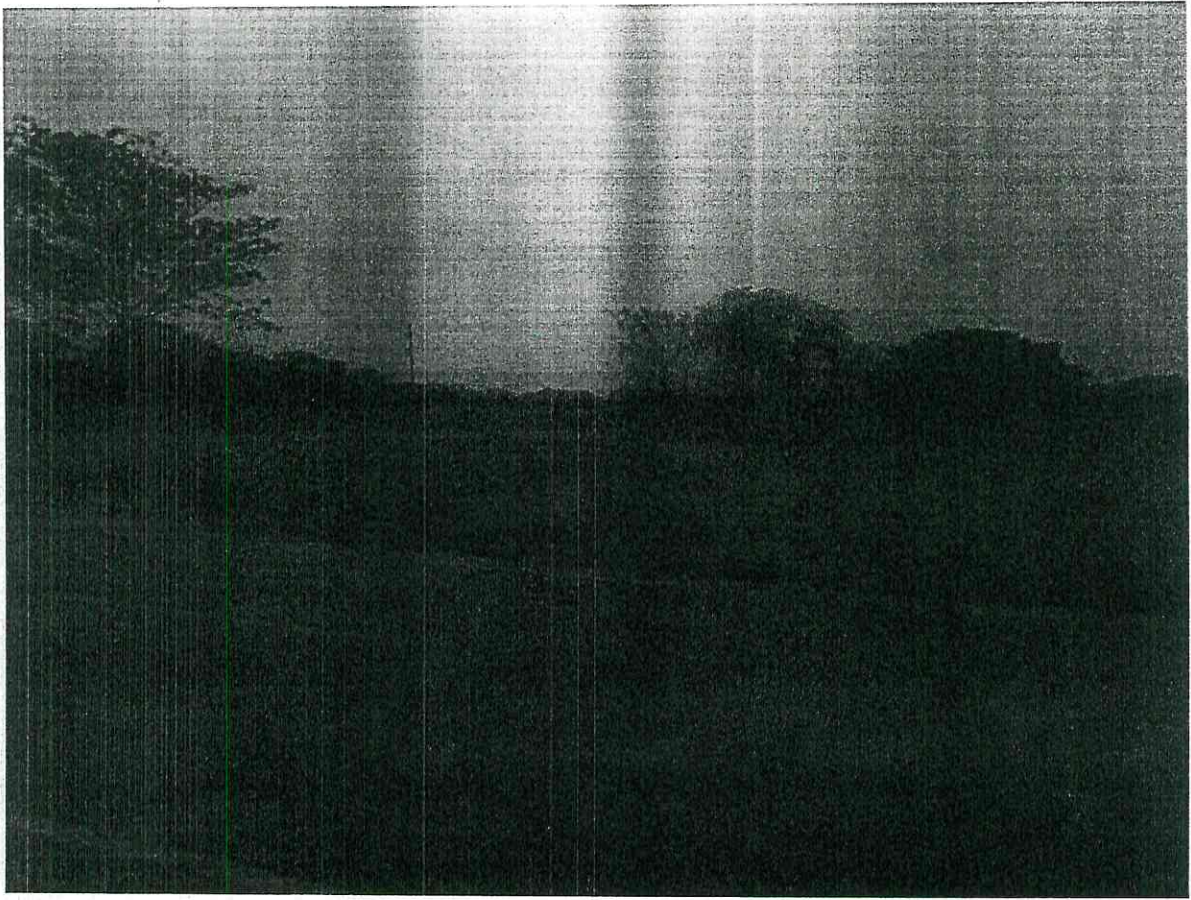

RAUL ANTONIO MARTINEZ BERRIO
C.C N° 9.038.740 de San Onofre



CUADRO DE COORDENADAS N°-1						
LINEA	TRAMO	NOMBRE	EXTENSIÓN	V.	COORDENADAS	COORDENADAS
1	2	3	4	5	6	7
1	1	22 "CALLE VIAL" E	10.00	1	4,941.000	4,941.000
1	2	21 "CALLE VIAL" E	10.00	2	4,941.000	4,941.000
1	3	20 "CALLE VIAL" E	10.00	3	4,941.000	4,941.000
1	4	19 "CALLE VIAL" E	10.00	4	4,941.000	4,941.000
1	5	18 "CALLE VIAL" E	10.00	5	4,941.000	4,941.000
1	6	17 "CALLE VIAL" E	10.00	6	4,941.000	4,941.000
1	7	16 "CALLE VIAL" E	10.00	7	4,941.000	4,941.000
1	8	15 "CALLE VIAL" E	10.00	8	4,941.000	4,941.000
1	9	14 "CALLE VIAL" E	10.00	9	4,941.000	4,941.000
1	10	13 "CALLE VIAL" E	10.00	10	4,941.000	4,941.000
1	11	12 "CALLE VIAL" E	10.00	11	4,941.000	4,941.000
1	12	11 "CALLE VIAL" E	10.00	12	4,941.000	4,941.000
1	13	10 "CALLE VIAL" E	10.00	13	4,941.000	4,941.000
1	14	9 "CALLE VIAL" E	10.00	14	4,941.000	4,941.000
1	15	8 "CALLE VIAL" E	10.00	15	4,941.000	4,941.000
1	16	7 "CALLE VIAL" E	10.00	16	4,941.000	4,941.000
1	17	6 "CALLE VIAL" E	10.00	17	4,941.000	4,941.000
1	18	5 "CALLE VIAL" E	10.00	18	4,941.000	4,941.000
1	19	4 "CALLE VIAL" E	10.00	19	4,941.000	4,941.000
1	20	3 "CALLE VIAL" E	10.00	20	4,941.000	4,941.000
1	21	2 "CALLE VIAL" E	10.00	21	4,941.000	4,941.000
1	22	1 "CALLE VIAL" E	10.00	22	4,941.000	4,941.000
1	23	0 "CALLE VIAL" E	10.00	23	4,941.000	4,941.000
1	24	24 "CALLE VIAL" E	10.00	24	4,941.000	4,941.000
1	25	25 "CALLE VIAL" E	10.00	25	4,941.000	4,941.000
1	26	26 "CALLE VIAL" E	10.00	26	4,941.000	4,941.000
1	27	27 "CALLE VIAL" E	10.00	27	4,941.000	4,941.000
1	28	28 "CALLE VIAL" E	10.00	28	4,941.000	4,941.000
1	29	29 "CALLE VIAL" E	10.00	29	4,941.000	4,941.000
1	30	30 "CALLE VIAL" E	10.00	30	4,941.000	4,941.000
1	31	31 "CALLE VIAL" E	10.00	31	4,941.000	4,941.000
1	32	32 "CALLE VIAL" E	10.00	32	4,941.000	4,941.000
1	33	33 "CALLE VIAL" E	10.00	33	4,941.000	4,941.000
1	34	34 "CALLE VIAL" E	10.00	34	4,941.000	4,941.000
1	35	35 "CALLE VIAL" E	10.00	35	4,941.000	4,941.000
1	36	36 "CALLE VIAL" E	10.00	36	4,941.000	4,941.000
1	37	37 "CALLE VIAL" E	10.00	37	4,941.000	4,941.000
1	38	38 "CALLE VIAL" E	10.00	38	4,941.000	4,941.000
1	39	39 "CALLE VIAL" E	10.00	39	4,941.000	4,941.000
1	40	40 "CALLE VIAL" E	10.00	40	4,941.000	4,941.000
1	41	41 "CALLE VIAL" E	10.00	41	4,941.000	4,941.000
1	42	42 "CALLE VIAL" E	10.00	42	4,941.000	4,941.000
1	43	43 "CALLE VIAL" E	10.00	43	4,941.000	4,941.000
1	44	44 "CALLE VIAL" E	10.00	44	4,941.000	4,941.000
1	45	45 "CALLE VIAL" E	10.00	45	4,941.000	4,941.000
1	46	46 "CALLE VIAL" E	10.00	46	4,941.000	4,941.000
A= 1 HA + 3.368.67 m2						

UBO	TRUNO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
EST	PI			R
21	48	S 30°W 141° E	30.00	41.000734883 041.0008383
48	27	S 30°W 141° S	0.50	41.000734883 041.0008383
47	48	S 30°W 141° S	2.545	41.000734883 041.0008383
48	48	S 30°W 141° S	0.438	41.000734883 041.0008383
49	25	S 30°W 141° S	0.688	41.000734883 041.0008383
53	26	S 30°W 141° S	22.887	41.000734883 041.0008383

A = 1000.49 m2



120

