

MANDADO
JUDICIAL -
ADMINISTRAT
A JUDICIAL
ADMINISTRAT
A JUDICIAL
ADMINISTRAT
OCURAC
AMA J
DE AD
RAMA
A DE F

125



REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SUCRE
SINCELEJO

CÓDIGO 70-001-23-33-000-2017-00343-00

PROCESO No. **2017-00343-00**

REPARACION DIRECTA

M.P. DR. CESAR ENRIQUE GOMEZ CARDENAS

DEMANDANTE: OFELIA ATENCIO DE FAJARDO

APODERADO: DR. ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ

DEMANDADO: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

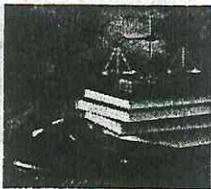
APODERADO: DR. _____

RADICADO EN OFICINA JUDICIAL EL 12 DE DICIEMBRE DE 2017

EL SECRETARIO DEL TRIBUNAL

GUSTAVO D'LUYZ MANOTAS

Original
1



ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

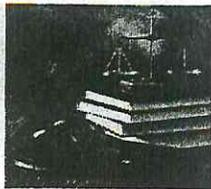
Sincelejo Sucre, Septiembre de 2016.



Señor:
JUEZ ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO -SUCRE
(reparto)
E.S.D.

REF: MEDIO DE CONTROL DE REPARACIÓN DIRECTA DE OFELIA ATENCIO DE FAJARDO
CONTRA LA AGENCIA NACIONAL DEL INFRAESTRUCTURA – ANI Y EL CONSORCIO VÍA DE
LAS AMÉRICAS S.A.S.

ENYER NUÑEZ HERNÁNDEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en ejercicio del poder especial, amplio y suficiente conferido por **OFELIA ATENCIO DE FAJARDO**, igualmente mayor de edad, identificada con C.C. No 22'977.013 y domiciliada en Majagual Sucre, con todo respeto comparezco ante su despacho, para presentar demanda que bajo el medio de control de reparación directa contra **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**- Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional con personería jurídica, quien actuará a través de su representante legal, el Dr. **LUÍS FERNANDO ANDRADE** o de quien se designe para el efecto, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 3 de noviembre de 2011, y el **CONSORCIO VÍA DE LAS AMÉRICA S.A.S.**, sociedad identificada con el Nit. No. 900.373.783.3, constituida el 5 de agosto de 2010 como resultado de la unión de las empresas Construcciones el Condor S.A., Valorcom S.A. y Grupo Odinsa S.A. y representado legalmente por el señor **CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN** o quien haga sus veces, de conformidad con los hechos y las pruebas que se presentan en los acápite que a continuación siguen así:



ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
 Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
 Sincelejo Sucre.
 EMAIL: enyerlee@hotmail.com



I. DESIGNACION DE LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES

PARTE DEMANDANTE:

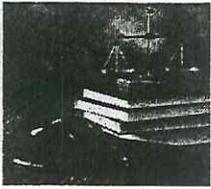
NOMBRE COMPLETO	IDENTIFICACION
OFELIA ATENCIO DE FAJARDO	22'977.013

PARTE DEMANDADA:

ENTIDAD	REP. LEGAL	IDENTIFICACION
LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.	DIRECTOR LUÍS FERNANDO ANDRADE	
CONSORCIO VÍA DE LAS AMÉRICA S.A.S., (Construcciones el Condor S.A., Valorcom S.A. y Grupo Odinsa S.A)	CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN	Nit. No. 900.373.783.3

II. HECHOS

PRIMERO.- Mi representada, señora **OFELIA ATENCIO DE FAJARDO**, es propietaria de un bien inmueble denominado "Las Mellas" identificado con el No.



ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

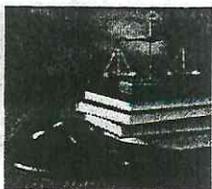
de matrícula inmobiliaria 340-006-0179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo Sucre, y con ficha predial VA-Z2-10-04-001, adquirido mediante escritura pública No. 334 del 18 de abril de 1997 de la Notaría única de Majagual Sucre, ubicado en jurisdicción del Municipio de Majagual Sucre, vía a Guaranda Sucre, a 1 km del casco urbano del Municipio de Majagual Sucre, sobre la margen izquierda de la vía que conduce del Municipio del Majagual Sucre al Municipio de Guaranda Sucre, predio destinado a la ganadería y a la agricultura.

SEGUNDO. El predio de propiedad de mí representada descrito en el numeral anterior tiene o tenía una extensión de 120.000. m2 (12 HECTÁREAS) y se encontraba completamente cercado con alambre frontal, lateral e internamente sembrado de árboles frutales, maderables y pastos y dedicado al levante de ganado y al cultivo de pan coger y arroz.

TERCERO. Los linderos del predio de mí representada, en la escritura pública No 334 del 18 de abril de 1997 y antes de que fuera ocupada permanentemente la propiedad y cercenada por las convocadas, son los siguientes ESTE. Carreteable Guaranda Majagual en medio con lote No. 7 de José Flórez, OESTE. Predio que es o era de Álvaro Flórez Blanquiseth, NORTE, Con predio de Álvaro Flórez Blanquiseth, SUR. Carreteable que conduce al Jobo en medio con lote No. 3 de Miguel Flórez.

CUARTO. Luego de la ocupación permanentemente del predio de propiedad mí mandante, éste varió en linderos, cabidas y configuración ya que no sólo se extrajo de él material para construir la obra sin la autorización de mí mandante, sino, que del predio fueron cercenadas porciones importantes e irregulares de áreas de terrenos por parte de las convocadas. Esta desautorizada intervención de las convocadas dio lugar a que, luego de ellas, el predio de mí representada quedara con una cabida de 100.200 metros cuadrados, con fragmentos o islotes





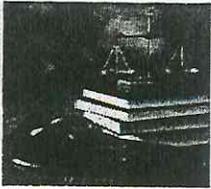
ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDÉZ
 Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
 Sincelejo Sucre.
 EMAIL enyerlee@hotmail.com

de terreno por fuera del área de los 100.200 metros cuadrados que miden, uno de 100 metros cuadrados, 200 metros cuadrados y una 500 metros cuadrados, porciones de tierra que no sirven para la explotación económica del predio y con otras áreas asfaltadas para servir como carretera o vía pública; en conclusión el predio de mí mandante mutó de 120.000 metros cuadrados (12 Hectáreas) que tenía antes a 100.200 metros cuadrados (10 hectáreas y doscientos metros cuadrados) y la ocupación permanente del predio privó a su propietaria de 1 hectáreas y ocho mil ochocientos metros cuadrados (dieciocho mil ochocientos metros cuadrados).

QUINTO. Ahora bien, para la construcción de la vía, el consorcio se aprovechó del material que había en la propiedad de mí mandante sin pagarle a ésta por dicho material, aprovechamiento que se calcula 100 volquetas de tierras que tienen un valor aproximado de \$5'000.000

SEXTO. LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- y el **CONSORCIO VÍA DE LAS AMÉRICA S.A.S.**, en virtud del contrato de concesión No. 008-2010 viene adelantando el proyecto vial transversal de las Américas Sector 1. Para efectos de la construcción de obras de este proyecto, el consorcio solicitó a mí representada el predio de propiedad de ésta con el fin de hacer trabajos de medición y otros requeridos para la obra, petición a la que accedió mí mandante con el compromiso de que se llegaría a un acuerdo sobre el valor del predio y la extensión requerida en caso que así se necesitara para el proyecto.

→ **SÉPTIMO.** En marzo de 2013, los encargados del procedimiento notifican e instan a la propietaria a concertar con ellos la venta forzosa del predio y en junio de 2013, el Consorcio hace el informe técnico de avalúo comercial por la Lonja, en Montería Córdoba, que arrojó un valor de metro cuadrado de mil quinientos pesos (\$1.500), con el que mi mandante no estuvo conforme, en razón a que, la

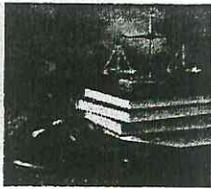


ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

propuesta económica no refleja el valor real del predio de mí mandante que requería el concesionario para la obra vial.

OCTAVO. El avalúo realizado por orden del concesionario y presentado por éstos a mí mandante, dice que utilizó el método de avalúo de comparación o de mercados señalados en el artículo 1º de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, expedido al amparo del Decreto 1420 de 1998 y la Ley 388 de 1997, método que parte del estudio de las ofertas y transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, las cuales deberán ser, en todo caso, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

NOVENO. Al revisar el avalúo de la lonja en Montería Córdoba se aprecia que, a) carece de fundamentos serios en el análisis de la oferta o transacciones realizadas recientemente en la región ya que no sólo no dio a conocer cuáles fueron las ofertas y transacciones analizadas, sino que desatendió varias de ellas; entre las desatendidas se encuentra la compraventa realizada entre Jaime Martínez Alemán y otros al Municipio de Majagual Sucre en febrero de 2013, compra que recayó sobre 150 metros de un predio rural denominado el recreo, identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria 340-52639 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo Sucre, y cédula catastral No. 000100010025000 del Municipio de Majagual Sucre, ubicado dentro de la misma zona en la que se encuentra el predio de mí representada y con igual destinación y explotación económica. Cabe anotar que para efectos de la negociación entre el Municipio de Majagual y los Vendedores Martínez Alemán, la Lonja del Departamento de Sucre realizó un avalúo previo que arrojó el valor del metro cuadrado para el 2013 de TREINTA Y TRES MIL CUATROSCIENTOS PESOS (\$33.400), b) realiza consideraciones que no son ciertas, pues si bien la zona de Mojana donde se encuentra el inmueble de mí mandante, presenta en inviernos

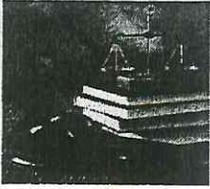


ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

buena cantidad de lluvias, no es verdad que el predio de mí mandante se inunde en esa época por las lluvias, pues es una de las partes altas que generalmente en invierno no se inunda, es más al 2011, fecha del periodo de lluvias más cruento de los últimos años que de hecho se vivió a nivel nacional, incluso en la capital del País, el sector donde se haya el predio de mí mandante tenía cerca de 40 años que no se inundaba; además contrario a lo sostenido por la Lonja de córdoba, los suelos de la Mojana, sector en el que se encuentra el predio de mí mandante, han sido y son calificados por Planeación Nacional, los estudios de la FAO, la Universidad Nacional y la de Cartagena como los segundos suelos más ricos y productivos del país, por tanto, en contra de la desfavorable e irreal manifestación de la Lonja de Córdoba, se arguye que el sector por ser rica en agua dulce y en consecuencia, bastante apetecidas por ganaderos y agricultores para cultivos, levante y mantenimiento de ganados bovinos, porcino, aves de corral y equinos, en lugar de desmerecer valor, éstas tierras son de gran valor. Finalmente se expone que, estando el predio cercano a la cabecera municipal de Majagual Sucre, lugar donde existen almacenes de acopio y es centro de comercialización de productos agropecuarios la comercialización de sus productos es más rentables por el menor costo requerido y por tanto los terrenos son de gran valor y el punto de su medida debe serlos, además de su riqueza de suelos y aguas, la cercanía con el municipio de Majagual Sucre, aristas no atendidas por la Lonja. Utilizada por el concesionario para estructurar su oferta de compra.

DÉCIMO. Mi representada también reprocha el método utilizado por el consorcio para el avalúo porque el predio ocupado en parte por las demandadas se encontraba dedicado a la explotación agrícola y ganadera para la época de la ocupación, lo que implica que de él mí representada percibía rentas, por tanto debió atenderse a otro método de avalúo que atendiera esta rentabilidad del predio, más si se toma en cuenta que el precio indemnizatorio por ocupaciones permanentes de predios debe atender el daño emergente y el lucro cesante, así





7

ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

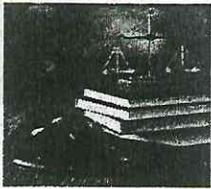
como los demás perjuicios que merezcan ser resarcidos para garantizar una indemnización integral, componentes que según la sentencia de la Sección Primera del Consejo de Estado, ponente María Claudia Rojas Lasso del dieciséis (16) de julio de dos mil quince (2015), proferida en el radicado 05001-23-31-000-2007-00285-01, constituyen el avalúo del bien a expropiar

DÉCIMO PRIMERO. La propuesta de compra realizada por las demandadas a mí representada, no corresponde al valor integral del predio ya que se basó en un avalúo en el que el precio dado al metro cuadrado y por ende al inmueble no refleja el valor real de la propiedad, contrario a lo que sucede con el avalúo realizado por la Lonja de Sucre, que obviamente habrá de actualizarse porque data del año 2013, el cual al atender los criterios jurídicos ya señalados, si refleja el verdadero valor indemnizatorio que para aquella época le correspondía al bien ocupado y que habrá de actualizarse.

DÉCIMO SEGUNDO.- Ante el inconformismo por el valor ofrecido, la señora **ATENCIO**, le manifestó por escrito al concesionario su objeción al avalúo y le solicitó un mejoramiento de la oferta, aduciendo que el precio ofertado por el concesionario no consideró o no cubría los perjuicios que la construcción de la obra pública le causaba a la propietaria y que el parámetro utilizado para fijar la base de la oferta (fincas de mayor extensión) no responden a la destinación, necesidades y características del predio de mí mandante, que se encuentra en una convergencia de dos carreteras y es el frente del predio por ambas carretera y ende más propicia a convertirse en zona comercial, circunstancias que atendidas indican que la oferta debía ser mayor.

DÉCIMO TERCERO. La construcción de la obra concesionada, obra vial, tuvo lugar en una franja del bien inmueble denominado "Las Mellas" identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 340-006-0179 de la Oficina de Registro de



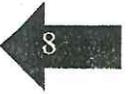


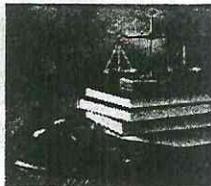
ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

Instrumentos Públicos de Sincelejo Sucre, y con ficha predial VA-Z2-10-04-001, de mí mandante. Dicha obra abarcó no solo los 9.494.12 m² inicialmente requeridos y socializados a mí mandante por la ejecutora del contrato, sino una mayor extensión del terreno de mí mandante que fue de facto, sin requerimiento previo ocupada permanentemente por los convocados sin el consentimiento de mí representada. En total el área ocupada y segregada permanentemente del predio es de 1 hectáreas y ocho mil ochocientos metros cuadrados.

DÉCIMO CUARTO.- En respuesta a las objeciones y propuesta de mí mandante, el concesionario se pronunció mediante documento recibido por mí representada el 31 de octubre de 2013, no aceptando la propuesta de la propietaria, aduciendo que la oferta del consorcio se ajustaba al ordenamiento jurídico y a la realidad económica del predio.

DÉCIMO QUINTO. 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 de la finca, el cual se perdió, y realizara movimiento y obras en el predio abarcando áreas que exceden lo que le habían socializado a mí representada como área requerida, que no corresponden al diseño que en la visita y plano le presentaron a la propietaria y, abarcó más terreno que fue apropiado por las convocadas, sin socializar a mí mandante, y sin inventariar, y que terminaron siendo aproximadamente 20.000 mts cuadrados; en esa dirección, no sólo afectaron en mayor proporción el predio, sino que perjudicaron la destinación económica del mismo en razón a que lo cercenaron en porciones irregulares que no son atractivas ni rentables para la explotación económica, toda vez que por lo pequeña que son, su mantenimiento, explotación cuidado y administración implica un aumento de gastos; en otros términos, el ejercicio del atributo del uso de las pequeñas porciones se volvió más oneroso, e impidió que las partes cercenadas





ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

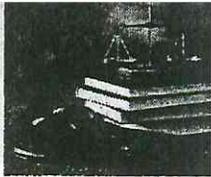
del predio fuera nuevamente utilizadas y explotadas económicamente como en otrora lo hacía su propietaria, situación que fue puesta en conocimiento por la propietaria al consorcio quien quedó en hacer visita de verificación sin que a la fecha éste se haya manifestado eficazmente al respecto.

DÉCIMO SEXTO.- Nuestra representada se ha visto afectada por la actuación de los responsables del proyecto vial transversal de las Américas Sector 1, porque desde que éstos variaron la topografía del inmueble, abarcando más terreno del que socializaron y disminuyendo la rentabilidad del predio, no ha podido disfrutar ni explotar con actividades a las que estaba destinado el predio, ganadería y agricultura, las áreas de terreno de las que ha sido privada por el consorcio y la ANI y en consecuencia ha dejado de percibir ingresos que dejan perjuicios aproximados de quince millones de pesos (\$15'000.000) durante todo el tiempo que transcurrió entre la ocupación permanente del predio y la presentación de esta solicitud, además de manera consciente le causaron destrozo a la reja de entrada y la conminaron a hacer modificaciones en su propiedad tales como movimientos de mejora, retrasos y cambio de actividades.

DÉCIMO SÉPTIMO.- No obstante la oposición de mí mandante frente a la negociación voluntaria, a la fecha, la ANI y el Consorcio no han notificado a mi representada de la iniciación de ningún proceso de expropiación forzosa.

DÉCIMO OCTAVO. Ante la Procuraduría Delegada ante la Jurisdicción Administrativa, se radicó solicitud de conciliación que fue admitida y adelantada por dicha autoridad.

DÉCIMO NOVENO. A mí representada, pese a que en mayo de 2015, le seguían realizando obras en su predio, a esa fecha ni actualmente le han iniciado proceso



de expropiación por vía administrativa y sólo se le ha realizado oferta de compra a la que ésta no se ha allanado.



VIGÉSIMO. La señora **OFELIA ATENCIO DE FAJARDO** me ha conferido poder para presentar la presente demanda.

III. PRETENSIONES

Que se declare patrimonialmente responsable a las demandadas por los **daños y perjuicios** que la indebida actuación de los convocados le ha causado a mi representada con la **ocupación permanente del predio de su propiedad** y que resultaron comprometidas por la obra pública desarrollada por las convocadas.

Para efectos de la pretensión de los **perjuicios materiales** éstos se tasan así:

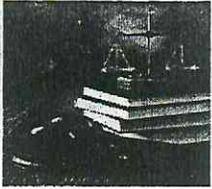
Quince millones de pesos de lucro cesante por la pérdida del atributo de la propietaria de usar y gozar la parte del predio comprometido en la obra vial desde la fecha en que ocuparon el predio, agosto de 2014 a mayo de 2015, fecha en la que dejaron de trabajar en dicho inmueble.

Cinco millones de pesos por el traslado de mejoras que hay que realizar y arreglos de rejas como daño emergente.

Seiscientos sesenta y ocho millones de pesos (**\$668'000.000**) que corresponden a los 20.000 metros cuadrados de los que el concesionario terminó privando a mí representada, liquidados a treinta y cuatro mil pesos (\$34.000) el metro cuadrado.

Que se condene en costas y gastos del proceso a la demandada

total \$ 688.000.000



ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDÉZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

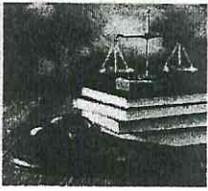
IV. PRUEBAS

Solicito se tengan en cuenta las siguientes pruebas documentales.

DOCUMENTALES:

Aportadas

1. Certificado de libertad y tradición No. 340-60179 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo que corresponde al bien de mí mandante afectado por la obra ejecutada por las convocadas. Consta de dos folios. ✓
2. Copia de la escritura pública No 334 del 18 de abril de 1997 de la Notaría Única de Majagual Sucre, que corresponde al bien de mí mandante afectado por la obra ejecutada por las convocadas. Consta de un folio. ✓
3. Plano del bien ocupado por las convocadas que muestra el área y linderos anteriores a la afectación por la construcción de la obra vial. Consta de un folio. ✓
4. Documento anunciando la visita al predio en marzo de 2013 ✓
5. Oferta de compra recibida en julio 30 de 2013 ✓
6. Documento y plano levantado por Vías de las América en el que aparece la obra proyectada. Consta de cinco folios. ✓
7. Levantamiento topográfico del estado actual del predio. Consta de un folio.
8. Oferta de compra del predio para venta voluntaria realizada por el concesionario. Consta de tres folios.
9. Avalúo realizado por el concesionario. Consta de once folios.
10. Respuesta de la convocante oponiéndose a la oferta de compra realizada por Vías de las Américas. Consta de tres folios. ✓
11. Respuesta de Vías de las Américas frente a la oposición de la propietaria. Consta de cuatro folios. ✓
12. Planos de la propiedad realizada por el contratista. Consta de seis folios. ✓



112

ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

13. Copia del avalúo de la Lonja de Sucre y escritura pública de compraventa de predio rural predio ubicado en el mismo sector donde se encuentra el bien de mí representada, negociado con el Municipio de Majagual Sucre. Consta de 31 folios. ← 12
14. Memorial presentado por mí mandante el 10 de abril de 2015 al concesionario manifestando su inconformismo ante la ocupación del predio en más del terreno inicialmente socializado por los ejecutores del proyecto vial. Consta de seis folios. ✓
15. Plano que muestra la cabida con la que quedó el predio de mí representada luego de la ocupación realizada por las convocadas. Consta de un folio.
16. Respuesta del Concesionario anunciando visita para verificar la mayor ocupación. Consta de dos folios.
17. Constancia de conciliación ante la Procuraduría. ✓
18. Documento de oferta de compra de junio de 2016
19. Dos contratos de arrendamientos de tierra

PERITAZGO (1)

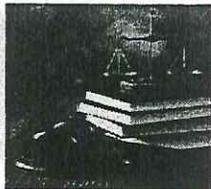
Sírvase señor Juez citar al señor RAÚL ANTONIO MARTÍNEZ BERRÍO, C.C. No. 9.038.740 de San Onofre, perito avaluado de la lista de auxiliares de la justicia que rindió el dictamen del valor comercial del predio de mí mandante y se le puede citar a través del suscrito para que se surta la contradicción del respectivo dictamen. *que se adjunta*

TESTIMONIO.

Sírvase señor Juez citar y hacer comparecer a su despacho a las siguientes personas, todas ellas mayores de edad, vecinos del Municipio de Majagual Sucre, a quien se les puede citar a través del Suscrito y son testigos de la explotación económica el predio y de la fecha en la que se materializó la ocupación permanente del predio de mi representada por las convocadas. Estas personas son:

JUAN NEPOMUCENO MARTÍNEZ DÍAZ. C.C. No. 92'126.293

MARTHA LUZ ZAMBRANO PADILLA. C.C. No. 42'376.586



ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com



LUÍS FERNANDO FAJARDO ATENCIO, persona a la que le consta la ocupación del predio, la fecha de la ocupación, la fecha en que terminaron los trabajos con los que ocuparon el predio y la explotación del mismo. Se le puede citar a través de la suscrita.

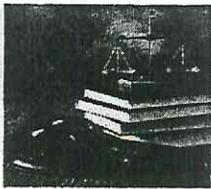
V. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y TÍTULO DE IMPUTACIÓN

Como quiera que la parte convocada le ha causado perjuicios materiales a la convocante, las convocadas son solidariamente responsable del pago de tales perjuicios en virtud del artículo 90 de la C.P.

El título de imputación es el de daño especial en razón a que el actuar lícito y legal de las entidades encargadas de la obra pública le ha hecho sufrir a mi representada un aumento en sus cargas públicas que le ha infligido daños y perjuicios que las convocadas deben resarcirle.

En efecto, el Honorable Consejo de Estado en sentencia de, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejera Ponente: María Claudia Rojas Lasso, del cuatro (4) de diciembre de dos mil catorce (2014), en el radicado número: 05001-23-31-000-2007-00607-01, dijo:

"(...) los daños y perjuicios que se originan en el acto mediante el cual se decreta la incorporación al dominio público de bienes de propiedad particular presupone indiscutiblemente la obligación de indemnizar de manera previa e integral al afectado, a fin de restablecer el equilibrio roto por la privación patrimonial a la cual se le somete. En efecto, la persona que se ve afectada



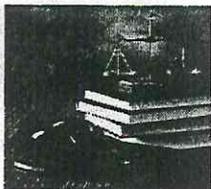
ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDÉZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

por la expropiación de un inmueble no debe asumir a título personal un detrimento en su patrimonio, pues es una garantía superior reparar el daño que se le ocasiona con una indemnización completa.(...)"



También sirven como sustrato de la pretensión de pago indemnizatorio y sus parámetros la sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejera Ponente: María Claudia Rojas Lasso, del dieciséis (16) de julio de dos mil quince (2015), en el radicado número: 05001-23-31-000-2007-00285-01, de la que se traen los siguientes apartes:

"(...) Estos artículos [61 y 67 de la Ley 388 de 1997] permiten diferenciar el llamado precio de adquisición del precio indemnizatorio, pues mientras el primero hace referencia al valor del inmueble, establecido conforme el avalúo que para dichos efectos realiza la entidad correspondiente; el segundo comprende, además de aquel, el daño emergente y el lucro cesante, así como los demás perjuicios que merezcan ser resarcidos para garantizar una indemnización integral. En este orden de ideas, se puede afirmar que el avalúo del inmueble determina el precio de adquisición, de manera que si este no cumple con los requisitos legales que permiten inferir que el valor otorgado fue el resultado de un estudio técnico apropiado, el precio indemnizatorio se verá necesariamente afectado. El método de comparación o de mercado: 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 se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial. El método de renta o capitalización por ingresos: Que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que puedan obtener el mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. El método de costo de reposición: Que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo estimando el costo total para construir a precios de hoy de un bien semejante al que es objeto de avalúo; restándole la depreciación acumulada y adicionando al valor así obtenido la utilidad. El método residual: Que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que



ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

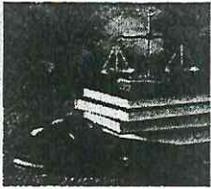
además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.



Si bien el avalúo realizado por el perito Jairo Gil González pareciera fijar el precio del inmueble con base en los métodos de renta y de mercado, cuando señala "...utilizó el método que asigna el valor comercial probable... mediante el retorno de su renta potencial y se confrontó dicho valor con el arrojado por el método de estudio de mercado", lo cierto es que no hace uso de ellos, pues no cuenta con ninguno de los elementos que se configuran para su cabal aplicación, ya que i) no establece el valor de las rentas o ingresos que se pueden obtener del bien o de inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés; ni ii) fija un estudio acerca de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo (...) Bajo el anterior contexto, se observa que el informe realizado por el perito Jairo Gil González carece de eficacia probatoria, pues no utiliza el método de comparación o de mercado, de renta o capitalización por ingresos, de costo de reposición, o el residual, o una combinación de estos, para calcular el precio del inmueble que le fue expropiado a la actora, sino que se vale de un método sui generis, que no valida el Decreto 1420 de 1998 ni la Resolución 762 de 1998 (23 de octubre) ni el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en "...resolución de carácter general", "...que asigna el valor comercial... mediante el retorno de su renta potencial... [confrontándolo] con el arrojado por el método de estudio de mercado..."; en otras palabras, "el valor comercial probable a septiembre de 2006 es la cifra asignada como una respuesta al mercado de la oferta y de la demanda de propiedad raíz en la zona, teniendo en cuenta los costos de construcción y su depreciación de acuerdo con la edad, el uso y su posible rentabilidad".(...)"

Y la sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejera Ponente: María Claudia Rojas Lasso, del dieciséis (11) de diciembre de dos mil trece (2013), en el radicado número: 05001-23-31-000-2007-00537-01, de la que se trae el siguiente aparte:

"(...) Además de lo anterior, se observa que el método de comparación supuestamente utilizado por la perito no tuvo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1° de la Resolución 762 de 1998, como quiera que esta normativa presupone que el método de comparación parte de la base de que el valor comercial del bien, surge a partir del estudio de las ofertas y transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, las cuales deberán ser en todo caso analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Ninguno de los presupuestos a que alude el



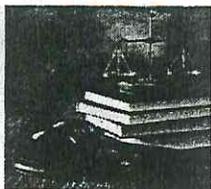
ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com



párrafo anterior, se cumplieron en el dictamen pericial acogido por el a quo, por cuanto los bienes objeto de comparación –faja de terreno expropiado de la actora frente a casas construidas al no ser semejantes-, no puede servir el documento de la Lonja de Medellín como “estudio de ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes y comparables con el expropiado”, tal y como lo exige el Instituto Agustín Codazzi en el método de comparación o de mercado. Resulta jurídica y comercialmente válido afirmar que un predio, al estar afectado por una quebrada en su totalidad, tiene limitaciones para su utilización ya que no puede ser dado en construcción, por lo que su valor no puede ser igual al de otros predios que sí se puedan ser edificados sin restricción alguna. De allí la expedición de la Resolución 182 de agosto 24 de 2006 “por medio de la cual se declara situación de urgencia para la adquisición de inmuebles requeridos para conformar el Parque Lineal de la Quebrada la Presidenta”. De acuerdo con lo expuesto, le asiste la razón al apelante al afirmar que no existe prueba alguna en el expediente que hubiera demostrado que el Municipio de Medellín hubiera pagado a predios similares al de la actora, un precio por m2 superior al que le fijó y le pagó la Subsecretaría de Catastro en el acto administrativo cuestionado. De acuerdo con el testimonio anterior, la Sala encuentra que la administración de Medellín no castigó el precio indemnizatorio de la faja de terreno expropiada por la afectación del predio por retiro de quebrada según la costumbre; la Sala observa que el precio señalado fue producto de un estudio comparativo de acuerdo con el comportamiento de otras enajenaciones voluntarias de predios cercanos al expropiado y que se requerían para el proyecto Parque Lineal Quebrada La Presidenta, como ya se advirtió en párrafos anteriores, además de atender las características propias del bien, dada su limitada comercialización. De todo lo anteriormente expuesto, advierte la Sala que el avalúo comercial practicado por la perito evaluadora, no prueba de manera cierta que la Resolución 1691 de 2006 acusada, sea contraria al artículo 67 de la Ley 388 de 1997, pues no logró desvirtuar que los avalúos AE-443 de agosto 15 de 2006 modificado por el avalúo AE-696 de diciembre 4 de 2006, desconocieron los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos, contenidos en la normatividad legal en que se apoyaron (...).”

VI. ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA

La suma correspondiente a la petición de perjuicios morales es de 100 salarios mlmv y la solicitud de prestaciones y derechos del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho es de **setecientos tres millones de pesos (\$703.000.000)**



ENYER BAUTISTA NUÑEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

VII. COMPETENCIA



Es usted competente señor Procurador atendiendo a la naturaleza del servicio prestado (empleado público), a la cuantía (\$703.000.000) y al territorio (sucre) para conocer de esta solicitud.

VIII. ANEXOS

1. Lo referenciado en el acápite de pruebas
2. Pude debidamente diligenciado
3. Recibido de la parte convocada.

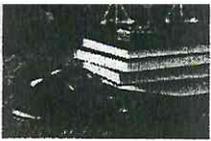
IX. NOTIFICACIONES

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- en la calle 24ª No. 59-42-Ed. T3, torre 4 piso 2, ciudadela empresarial Sarmiento Ángulo Bogotá D.C. **email:** contactenos@ani.gov.co

El CONSORCIO VÍA DE LAS AMÉRICA SAS en la carrera 13 No. 60-29 Barrio La Castellana de Montería Córdoba. Tel. (574)7911207. Email contactenos@transversaldelasamericas.com

La demandante en la calle 3 No. 19-68, barrio José Gavaldá de Majagual Sucre. CEL 3107181077. Email ferdondepipo@gmail.com

El apoderado recibirá notificaciones en la carrera 17 No. 23-51. Edificio Nariño. Oficina 401. Sincelejo Sucre. Cel. 3017863785. Email: monik241547@hotmail.com.



ENYER DAUTISTA NUNEZ HERNANDEZ
Carrera 17 No. 23-51. Oficina 401. Edificio Antonio Nariño
Sincelejo Sucre.
EMAIL enyerlee@hotmail.com

Desde ya solicito que todas las notificaciones y citaciones sean enviadas al correo señalado y a medicaljuris.sas@hotmail.com



Respetuosamente,

ENYER NUNEZ HERNANDEZ
C.C. No.92.527.563
T.P. No. 219416 del C.S.J.

OFICINA JUDICIAL SINCELEJO
RECEBIDO
DA 15 FEB. 2017

Majagual Sucre, septiembre de 2016.

Señor:

JUEZ ADMINISTRATIVO ORALES DEL CIRCUITO DE SINCELEJO – SUCRE

(reparto)

E.S.D.

REF: DEMANDA A TRAMITARSE BAJO EL MEDIO DE CONTROL DE REPARACIÓN DIRECTA DE OFELIA ATENCIO DE FAJARDO CON LA AGENCIA NACIONAL DEL INFRAESTRUCTURA – ANI Y EL CONSORCIO VÍA DE LAS AMÉRICAS S.A.S.

OFELIA ATENCIO DE FAJARDO, igualmente mayor de edad, identificada con C.C. No 22'977.013 y domiciliada en Majagual Sucre, con todo respeto comparezco ante su despacho, para manifestarle que confiero poder especial amplio y suficiente al Dr. **ENYER NUÑEZ HERNÁNDEZ**, mayor de edad, abogada en ejercicio, identificado como aparece al pie de su firma, para que en mi nombre y representación instaure demanda bajo el medio de control de reparación directa contra **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI-** Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional con personería jurídica, quien actuará a través de su representante legal, el Dr. **LUÍS FERNANDO ANDRADE** o de quien se designe para el efecto, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 3 de noviembre de 2011, y el **CONSORCIO VÍA DE LAS AMÉRICA S.A.S.**, sociedad identificada con el Nit. No. 900.373.783.3, constituida el 5 de agosto de 2010 como resultado de la unión de las empresas Construcciones el Condor S.A., Valorcom S.A. y Grupo Odinsa S.A. y representado legalmente por el señor **CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN** o quien haga sus veces, de conformidad con los hechos y las pruebas que se presenten en la demanda, dirigida a lograr la indemnización de los daños y perjuicios que las futuras demandadas me ocasionaron desde hace más de un año largo con la ocupación permanente bien inmueble denominado "Las Mellas" identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 340-006-0179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo Sucre, y con ficha predial VA-Z2-10-04-001, adquirido mediante escritura pública No. 334 del 18 de abril de 1997 de la Notaría única de

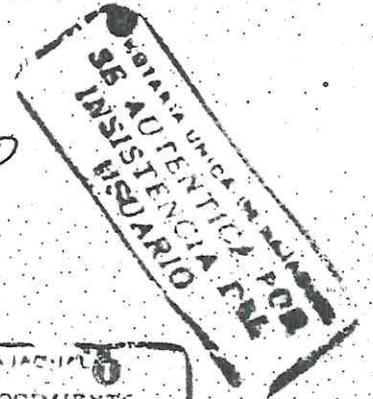


Majagual Sucre, ubicado en jurisdicción del Municipio de Majagual Sucre, vía a Guaranda Sucre, a 1 km del casco urbano del Municipio de Majagual Sucre, sobre la margen izquierda de la vía que conduce del Municipio del Majagual Sucre al Municipio de Guaranda Sucre, predio destinado a la ganadería y a la agricultura.

Mi apoderado queda facultado para conciliar, transigir, sustituir y reasumir este poder, demás generales de Ley y tendientes a la defensa de mis intereses.

PODERDANTE

Ofelia Atencio de Fajardo
OFELIA ATENCIO DE FAJARDO
C.C. No 22'977.013 *de m. f. l.*



ACEPTO

En

ENYER NUÑEZ HERNANDEZ
C.C. No. 92.527.563
T.P. No. 219416 del C.S.J.

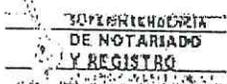
NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO CON CERTIFICACION DE HUELLA

Ante mi, *Anibal Garcia Amador*
Notario Unico del Circulo de Majagua

Comparacion *Ofelia del Carmen*
Fajardo de Fajardo
quien se identifica con *22'977.013*
expedida en *Guayaquil*
y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento con cuyas fue el contenido de mismo, es cierta y autentica huella y autentica.

Ofelia Atencio de Fajardo
28 SET. 2016
Anibal Garcia Amador
NOTARIO UNICO





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 3953568857279597

Nro Matrícula: 340-60179

Impreso el 9 de Febrero de 2016 a las 02:08:39 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 340 SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: MAJAGUAL VEREDA: MAJAGUAL

FECHA APERTURA: 24/4/1997 RADICACIÓN: 1997-3796 CON: ESCRITURA DE 22/4/1997

COD CATASTRAL: 00-01-0001-0296-000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 334 DE FECHA 18-04-97 EN NOTARIA UNICA DE SUCRE PREDIO LAS MELLAS. CON AREA DE 12 HAS (SEGUN DECRETO 1711. DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACIÓN:

1. EL SEVOR ALVARO ALFONSO FLOREZ BLANQUICET, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION DE TERRENO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL DE LA COMUNIDAD QUE TENIA FORMADA CON LOS SEIORES JOSE INOCENCIO BLANQUICET, LUIS GABRIEL, ANA GREGORIA, MIGUEL ALFREDO EMIL CLARET FLOREZ BLANQUICET, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #183 DE FECHA 07-12-96. DE LA NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL, REGISTRADA EL DIA 12-12-96, EN EL FOLIO 340-0058.558. LOS SEIORES FLOREZ BLANQUICET, HABIAN ADQUIRIDO POR COMPRA A ABIGAIL DE SALES ROSALES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #10 DE 02-03-85, DE LA NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL, REGISTRADA EL DIA 29-05-85, EN EL FOLIO 340-001602 POSTERIORMENTE POR ESCRITURA 31 DE FECHA 05-03-94, DE LA NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL, REGISTRADA EL 09-03-94, EN EL FOLIO 340-0001602. EL COMUNERO JOSE INOCENCIO FLOREZ BLANQUICET VENDIO LA PARTE QUE LE CORRESPONDIA A LUIS GABRIEL FLOREZ BLANQUICET. 2. EL SEVOR EUSEBIO ABIGAIL DE SALES ROSALES, ADQUIRIO POR COMPRA A EMMA ALVAREZ DE SAMPAYO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 988 DE FECHA 14-05-80, DE LA NOTARIA UNICA DE MAGANGUE, REGISTRADA EL 28-05-80, EN EL FOLIO 340-0001602. EMMA RAQUEL ALVAREZ DE SAMPAYO, HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA DE FRANCISCO JAVIER VANEGAS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1712 DE 21-08-73, DE LA NOTARIA 1. DE SINCELEJO, REGISTRADA EL DIA 13-09-73, EN EL FOLIO 340-0001602.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) FINCA LAS MELLAS #

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)

(En caso de Integración y otros)

340-58558

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 22/4/1997 Radicación 1997-3796

DOC: ESCRITURA 334 DEL: 18/4/1997 NOTARIA UNICA DE SUCRE VALOR ACTO: \$ 3.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ BLANQUICETH ALVARO ALFONSO CC# 9057264

A: ATENCIO DE FAJARDO OFELIA DEL CARMEN CC# 22977013 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 9/8/2013 Radicación 2013-340-6-7117

DOC OFICIO 2013-110-002189-1 DEL: 17/6/2013 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE

MONTERIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI

A: ATENCIO DE FAJARDO OFELIA DEL CARMEN X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

Majagual, Marzo de 2013

Señor:
ATENCIO DE FAJARDO OFELIA DEL CARMEN
LAS MELLAS

Municipio de Majagual.

Referencia: Contrato de Concesión No. 008 de 2010. Proyecto Vial Transversal de las Américas Sector 1. Subcontrato para Gestión Predial Evolution Services & Consulting. S.A.S.

Asunto: Elaboración ficha predial y diagnostico socioeconómico tramo Majagual - Guaranda.

Respetado Señor:

En desarrollo de las actividades del Proyecto de la referencia, se adelantara la elaboración de las fichas prediales con la identificación de las áreas de afectación y la toma de información socioeconómica requerida para el diagnóstico correspondiente en la obra de mejoramiento de calzada.

Para las visitas a los predios hemos designado a los siguientes profesionales, quienes se identificarán en todo momento con el carné de la Empresa EVOLUTION SERVICES & CONSULTING S.A.S:

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| ➤ Carlos Albeiro Vargas Vargas | 18.590.680 |
| ➤ William Cristian Medrano Beltrán | 3.837.933 |
| ➤ Abraham Junior Dovale Sajona | 1.104.375.336 |
| ➤ Ana Raquel Garrido Mercado | 42.207.247 |

Solicitamos su colaboración para con nuestros funcionarios, especialmente en el momento de la visita al predio de su propiedad, brindándoles acompañamiento para la identificación de los puntos de linderos, el inventario del área afectada (construcciones, mejoras, cultivos, etc.) así como suministro de la información solicitada, que facilite los procesos de adquisición para dar inicio a las obras correspondientes.

Cualquier inquietud o información adicional acerca de la realización de estas visitas, será atendida por la ingeniera XIOMARA PATRICIA JURIS JIMENEZ o el señor GERARDO RAFAEL GOMEZ en las oficinas del Proyecto, carrera 13 # 60 -29 Montería o con el ingeniero YOVANNY MARTÍNEZ en las oficinas de la empresa Evolution Services & Consulting. S.A.S en la Calle 32 No. 10-34, Municipio de Montería o en el correo electrónico: contactenos@transversaldelasamericas.com

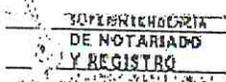
Agradezco de antemano su gentil colaboración e interés por el avance de la obra.

Cordialmente,

YOVANNY MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Coordinador de Gestión predial
Elaboró: R. Gómez
C.C. carpeta de predios

Constancia de Recibido

Fecha: 20/03/2013
Nombre: _____
Cédula: _____
No. Ficha: VIA-22-10-04-001
No. Predial: _____
Calidad en que recibe el oficio



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SINCELEJO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 3953568857279597

Nro Matrícula: 340-60179

Impreso el 9 de Febrero de 2016 a las 02:08:39 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 340 SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: MAJAGUAL VEREDA: MAJAGUAL
FECHA APERTURA: 24/4/1997 RADICACIÓN: 1997-3796 CON: ESCRITURA DE 22/4/1997

COD CATASTRAL: 00-01-0001-0296-000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 334 DE FECHA 18-04-97 EN NOTARIA UNICA DE SUCRE PREDIO LAS MELLAS. CON AREA DE 12 HAS (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACIÓN:

1. EL SEÑOR ALVARO ALFONSO FLOREZ BLANQUICET, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION DE TERRENO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL DE LA COMUNIDAD QUE TENIA FORMADA CON LOS SEÑORES JOSE INOCENCIO BLANQUICET, LUIS GABRIEL ANA GREGORIA, MIGUEL ALFREDO EMIL CLARET FLOREZ BLANQUICET, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #183 DE FECHA 07-12-96. DE LA NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL, REGISTRADA EL DIA 12-12-96, EN EL FOLIO 340-0058.558. LOS SEÑORES FLOREZ BLANQUICET, HABIAN ADQUIRIDO POR COMPRA A ABIGAIL DE SALES ROSALES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #10 DE 02-03-85, DE LA NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL, REGISTRADA EL DIA 29-05-85, EN EL FOLIO 340-001602. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA 31 DE FECHA 05-03-94, DE LA NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL, REGISTRADA EL 09-03-94, EN EL FOLIO 340-0001602, EL COMUNERO JOSE INOCENCIO FLOREZ BLANQUICET VENDIÓ LA PARTE QUE LE CORRESPONDIÓ A LUIS GABRIEL FLOREZ BLANQUICET. 2. EL SEÑOR EUSEBIO ABIGAIL DE SALES ROSALES, ADQUIRIÓ POR COMPRA A EMMA ALVAREZ DE SAMPAYO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 988 DE FECHA 14-05-80, DE LA NOTARIA UNICA DE MAGANGUE, REGISTRADA EL 28-05-80, EN EL FOLIO 340-0001602. EMMA RAQUEL ALVAREZ DE SAMPAYO, HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA DE FRANCISCO JAVIER VANEGAS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1712 DE 21-08-73, DE LA NOTARIA 1. DE SINCELEJO, REGISTRADA EL DIA 13-09-73, EN EL FOLIO 340-0001602.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) FINCA LAS MELLAS #

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
340-58558

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 22/4/1997 Radicación 1997-3796

DOC: ESCRITURA 334 DEL: 18/4/1997 NOTARIA UNICA DE SUCRE VALOR ACTO: \$ 3.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ BLANQUICETH ALVARO ALFONSO CC# 9057264

A: ATENCIO DE FAJARDO OFELIA DEL CARMEN CC# 22977013 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 9/8/2013 Radicación 2013-340-6-7117

DOC OFICIO 2013-110-002189-1 DEL: 17/6/2013 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE

MONTERIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI

A: ATENCIO DE FAJARDO OFELIA DEL CARMEN X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

~~SUPERINTENDENCIA~~
~~DE NOTARIADO~~
~~Y REGISTRO~~

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SINCELEJO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Certificado Generado con el Pin No: 3953568857279597

Nro Matrícula: 340-60179

Impreso el 9 de Febrero de 2016 a las 02:08:39 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

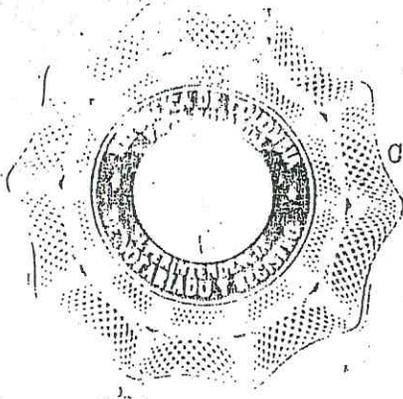
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 57372 Impreso por: 57372
TURNO: 2016-340-1-4942 FECHA: 9/2/2016
NIS: 3sO/41WgXoUk32jsJg619H4QnH8N85KeEBxfepYJMpH5s72tRMh93w==
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: PORTAL

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL RODOLFO MACHADO OTALORA



ESCRITURA PUBLICA DE CUATRO CIENTOS TREINTA Y
 CUATRO (334) = = = = =
 En Majagual, Departamento de Sucre, República de
 Colombia, a ¹⁰ dieciocho (18) días del mes de A-
 bril = = de mil novecientos noventa y siete
 (1.997), ante mí, EVER FERIA TOVAR, Notario Unico

de esta cabecera municipal, compareció: ALVARO ALFONSO FLOREZ BLANQUICELLI,
 varon, mayor de edad, vecino de este municipio, con unión libre,
 identificado con C.C.# 9'057.264 de Cartagena y dijo: PRIMERO.-Que por
 este acto transfiere a título de venta real y verdadera, con enajenación
 perpetua, a favor de OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO, los derechos de
 dominio y plena posesión que tiene constituídos sobre un predio rural con
 extensión superficiaria de doce (12) hectáreas, que hace parte de un globo
 de mayor extensión denominado "EL SOCORRO" o "LOTE NUMERO CUATRO", ubicado
 en jurisdicción de Majagual Sucre. Los linderos especiales del lote que se
 desprende, son: ESTE, carretable Guaranda-Majagual en medio con lote # 7
 de José Florez; OESTE, con predio que se reserva el vendedor; NORTE, con
 predio que se reserva el vendedor; SUR, carretable que conduce al Jobo en
 medio con lote # 3 de Miguel Florez. Este predio se denominará de ahora en
 adelante "LAS HELLAS". SEGUNDO.-Que el lote que se reserva el vendedor
 tiene una extensión superficiaria de cincuenta (50) hectáreas, cuyos
 linderos generales son: ESTE, en parte con predio vendido a Ofelia Atencio
 y lote # 7 de José Florez; OESTE, carretable que conduce al Jobo en medio
 con lote # 8 de Emil Florez; NORTE, en parte con lote # 8 de Emil Florez;
 con lote # 6 de José Florez; con predio de Lucía Navarro y predio de
 Gregorio Arriola; SUR, carretable que conduce al Jobo con lote # 3 de
 Miguel Florez. TERCERO.-Que el precio de esta venta es la suma de TRES
 MILLONES DE PESOS (\$3'000.000), moneda colombiana, que el vendedor declara
 haber recibido a satisfacción en la moneda expresada. CUARTO.-Hace constar
 el vendedor que admite...

JAIMÉ 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

CORRAL

WOSCO

CASA

CORRAL

QUEBRADA

VIA MAJAGUAL A GUARANDA

LA
AJUAL

ACCESO

VIA MAJAGUAL A GUARANDA

ACCESO

WOSCO

ACCESO

ACCESO

FINCA: LAS MELLAS

LEV. CAL: JORGE ORDOSGOITIA RUIZ | PROP: OFELIA ATENCIO DE FAJARDO | AREA: 12. HECTÁREAS

T.P. N°: 003280 C.N.T.P | MPIO. DE: MAJAGUAL | ESCALA: 1: 2500

DIBUJO: JORGE ORDOSGOITIA | VEREDA: LAS FLORES | FECHA: FEBRERO DEL 2013

Majagual, Marzo de 2013

Señor:
ATENCIO DE FAJARDO OFELIA DEL CARMEN
LAS MELLAS

Municipio de Majagual.

Referencia: Contrato de Concesión No. 008 de 2010. Proyecto Vial Transversal de las Américas
Sector 1. Subcontrato para Gestión Predial Evolution Services & Consulting. S.A.S.

Asunto: Elaboración ficha predial y diagnostico socioeconómico tramo Majagual - Guaranda.

Respetado Señor:

En desarrollo de las actividades del Proyecto de la referencia, se adelantara la elaboración de las fichas prediales con la identificación de las áreas de afectación y la toma de información socioeconómica requerida para el diagnóstico correspondiente en la obra de mejoramiento de calzada.

Para las visitas a los predios hemos designado a los siguientes profesionales, quienes se identificarán en todo momento con el carné de la Empresa EVOLUTION SERVICES & CONSULTING S.A.S:

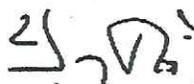
- | | |
|------------------------------------|---------------|
| ➤ Carlos Albeiro Vargas Vargas | 18.590.680 |
| ➤ William Cristian Medrano Beltrán | 3.837.933 |
| ➤ Abraham Junior Dovale Sajona | 1.104.375.336 |
| ➤ Ana Raquel Garrido Mercado | 42.207.247 |

Solicitamos su colaboración para con nuestros funcionarios, especialmente en el momento de la visita al predio de su propiedad, brindándoles acompañamiento para la identificación de los puntos de linderos, el inventario del área afectada (construcciones, mejoras, cultivos, etc.) así como suministro de la información solicitada, que facilite los procesos de adquisición para dar inicio a las obras correspondientes.

Cualquier inquietud o información adicional acerca de la realización de estas visitas, será atendida por la ingeniera XIOMARA PATRICIA JURIS JIMENEZ o el señor GERARDO RAFAEL GOMEZ en las oficinas del Proyecto, carrera 13 # 60 -29 Montería o con el ingeniero YOVANNY MARTÍNEZ en las oficinas de la empresa Evolution Services & Consulting. S.A.S en la Calle 32 No. 10-34, Municipio de Montería o en el correo electrónico: contactenos@transversaldelasamericas.com

Agradezco de antemano su gentil colaboración e interés por el avance de la obra.

Cordialmente,


YOVANNY MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Coordinador de Gestión predial
Elaboró: R. Gómez
C.C. carpeta de predios

Constancia de Recibido

Fecha: 20/03/2013

Nombre: _____

Cédula: _____

No. Ficha: VA-22-10-04-001

No. Predial: _____

Calidad en que recibe el oficio

Montería,

Señor (es)
OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
Ciudad



Al responder por favor cítese este número

No 2013-110-002188-1

Fecha Radicado 14/06/2013 10:07:44
Se recibe para Verificación, no implica Aprobación.

Editorial SANCA S.M.A.R.T.A.

Vías de las Américas S.A.S.

Sistema de Gestión - Bogotá

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

ASUNTO. Oficio de Oferta formal de compra de un área del predio identificado con Cedula Catastral N° 70429000100010296000 PARTE y Matrícula Inmobiliaria número 340-0060179, de la oficina de Instrumentos Públicos de SINCELEJO, cuyo número de Ficha Predial es el No. VA-Z2-10_04-001 del tramo San Marcos - Majagual - Achi- Guaranda, del Proyecto de la referencia, quedando en los siguientes términos:

Respetado (a) señor (a).

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 2006-2014

De acuerdo con el Contrato de Concesión No. 008 de 2010, el artículo 34 de la Ley 195 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.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la administración, adelanta el Proyecto Vial Transversal de las Américas Sector 1, por lo cual VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S en nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO, requiere comprar el inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No VA-Z2-10_04-001 del Tramo San Marcos - Majagual - Achi- Guaranda de fecha Marzo 20 del 2013, de la cual se anexa copia, esta contiene: a) un área requerida de terreno de nueve mil cuatrocientos noventa y cuatro con doce metros cuadrados (9494.12 m²), debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial Km 00 + 4,551 y final Km 00 + 208,591 del mencionado tramo.

El valor de la oferta de compra es por la suma de TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$33.106.440,00), por concepto de la totalidad del terreno, construcciones y anexos 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

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE

OFERTA FORMAL DE COMPRA

elaborado por La Lonja ASOLONJAS, según informe técnico de avalúo de fecha Junio 04 de 2013, del predio VA-Z2-10_04-001 Vereda LAS FLORES, en su parte pertinente.

A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuenta Usted con un plazo de treinta (30) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la oficina de la VÍAS DE LAS AMÉRICAS S.A.S ubicada en la Carrera 13 N° 60-29 Barrio la Castellana de la ciudad de Montería.

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 y aplicables al caso

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 de la ANI iniciar el procedimiento de la expropiación por vía judicial, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 61 inciso 4 y el artículo 62 Ley 388 de 1997 y demás normas que sean concordantes y aplicables al caso

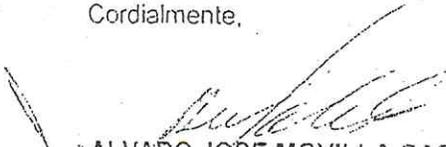
Según estudio de títulos de fecha 08 de Abril de 2013, el propietario (a) de la zona de terreno que se requiere es OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO por eso es el destinatario de esta oferta de compra.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

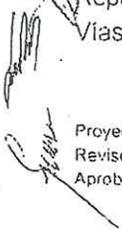
Acompaño, para su conocimiento, de la franja de terreno a adquirir: copia de la ficha técnica y del plano predial; copia del avalúo; copia del certificado de uso del suelo expedido por la oficina de planeación municipal, así como la transcripción de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

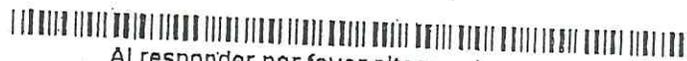
Cordialmente,



ALVARO JOSÉ MOVILLA CASTILLO
Representante Legal
Vías de las Américas S.A.S



Proyectó Evolution
Revisó: g. Gómez
Aprobó: x. juris



Al responder por favor citese este numero

No 2013-110-004070-1

Fecha Radicado 29/10/2013 10:56:50
Se recibe para Verificación, no implica Aceptación

Radicaedor SANDRA SWANCA

Vías de las Américas S.A.S

Sistema de Gestión - OrfeoCp

Montería, Octubre 29 de 2013

Señora
OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
Majagual - Sucre

*Recibido octubre 31/10/13
Ofelia Atencio de F.
C 929 + 2013 4 / PL*

Referencia: Contrato de Concesión 008 de 2010
Proyecto Vial Transversal de las Américas - Sector 1

Asunto: Respuesta a su oficio radicado en nuestras oficinas en fecha de 18 Octubre del 2013. Con ref.: Respuesta al oficio oferta formal de compra de un predio identificado con la matricula Inmobiliaria No 340-0060179 de la oficina de instrumentos públicos de Sincelejo y con ficha predial No VA-Z2-10_04-001.

Cordial saludo,

En atención a su comunicación de fecha Octubre del 2013, recibida en nuestras oficinas, Nos permitimos realizar las siguientes apreciaciones:

- De acuerdo a lo manifestado por usted, respecto al primer punto, el área de intervención corresponde a la levantada por topografía y reflejada en la respectiva ficha predial.
- Con respecto al punto Segundo de la comunicación, Le Informamos que su petición fue trasladada a la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios ASOLONJAS, por ser de su competencia lo solicitado por usted y los cuales dieron respuesta informando que de acuerdo a lo estipulado en la ley 9 del 1989 y Ley 388 de 1997 que reza en su Artículo 61: MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la ley 9Ade 1989: el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre aval expida el gobierno. El valor comercial se determinara teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica. La forma de pago de precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie en lítulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.



45-29



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 del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. 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.

No obstante lo anterior durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

PARAGRAFO 1: Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso.

PARAGRAFO 2: Para todos los efectos de que trata la presente ley el gobierno Nacional expedirá reglamento donde se precisaran los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Decreto 1420/98, en su capítulo cuarto, artículo 20 al 26, indica que el avalúo debe ser comercial y teniendo en cuenta, terreno, construcciones, mejoras y cultivos y especies, en ningún momento incluye "Daños y perjuicios"

Como se puede observar, la ley no nos permite estimar los daños y perjuicios que los afectados consideren se les han causado, ya que estos deben ser comprobados y dictaminados por un juez de la república en procesos diferentes a la "Enajenación voluntaria" (Ley 388/97, Art. 62 numeral 6).

- En el mismo punto, usted manifiesta que no se le tuvieron en cuenta las construcciones, lo cual obedece simplemente a que estas no se ven afectadas por el diseño de la vía, por lo que únicamente se afectaron mejoras y especies, las cuales están referenciadas en las respectivas ficha predial.



- 50
46
- Con respecto al punto tres, manifestamos que de acuerdo a lo que estipulan las normas para avalúos de inmuebles para el Estado, estas señalan que para efectos de estimar el valor del predio, se deben establecer zonas homogéneas físicas y económicas, ya que corresponden a avalúos masivos; y estas zonas corresponden a los estudios de forma, ubicación, destinación y uso del inmueble, entre otros, que dan como resultado el valor del terreno para los sectores donde se llevara a cabo la intervención por el proyecto vial; más aún cuando el predio materia de estudio correspondió a un terreno con área total de 12 hectáreas, y si tenemos en cuenta solo el área afectada, como un predio independiente, se debería castigar por su forma y uso, lo que redundaría en un menor valor. Además no es del todo cierto que los frentes de los predios rurales tengan un valor mayor al área restante, ya que hacen parte de un todo y generalmente allí se ubican los servicios públicos (líneas eléctricas, acueductos, canales, cercos, lagos etc.) Que no permiten el desarrollo agrícola que es la destinación principal de estos inmuebles.
 - Con respecto al punto cuarto; Si bien es cierto que los predios son en muchas ocasiones, divididos por causa del diseño del proyecto vial, no lo es el que necesariamente esto sea un perjuicio para el mismo, teniendo en cuenta que en muchas ocasiones la vía trae como consecuencia, mejores formas de acceder al predio, facilidad en la comercialización de los productos agrícolas, seguridad y transporte público; así como tampoco se puede afirmar que necesariamente se debe incurrir en costos de inversión adicionales como construcciones de nuevas instalaciones, que además son atribuirles a las actividades propias de la finca y no a la construcción de la vía. Respecto a las cercas de cerramiento de los predios, es labor de la concesión hacer dichos cerramientos, pues no pueden quedar predios abiertos.

Tal y como reza en el PBOT, del cual usted anexa una definición de la zona de Expansión Urbana, esta corresponde a la zona del municipio donde se está "proyectando el crecimiento de la ciudad", pero es de tener en cuenta que para que esta condición se dé, hay que cumplir con una serie de requisitos, tales como contar con un Plan Parcial debidamente aprobado por la Oficina de Planeación; disponibilidad de servicios públicos y licencias ambientales entre otras. Condiciones que en este momento no cumple su predio, por lo que sigue con la connotación de zona rural, tal como figura en la certificación de Planeación Municipal de Majagual y calidad sobre la cual se liquida el impuesto predial, o de lo contrario se debe tener en cuenta la Plusvalía por cambio de uso.

El valor adoptado para el terreno es el resultante del estudio en el cual se tiene en cuenta, entre otros aspectos, que el uso del suelo para este predio es "rural", tal como lo certifico la oficina de Planeación del municipio de Majagual, actividad desarrollada, tecnificación de la tierra, comercialización de la misma en el sector, evacuación de aguas, etc., lo que hace que en algunos casos corresponda a precios similares a los adoptados en otros sectores del municipio e inclusive del mismo departamento. Aunque la cercanía a centros poblados cabeceras municipales también influyen, pero como se ve, no es el único y determinante factor.

En ningún momento se tomó como cabecera municipal la de San Marcos, pues esta se toma solamente como referencia y se tuvo en cuenta la cercanía al municipio de Majagual, que de hecho es su cabecera municipal.



47 31

Con base en lo anterior, no es posible tener en cuenta su "Propuesta", ya que no cuenta con los argumentos sólidos que sustenten los valores sugeridos, por los que ASOLONJAS con base en sus estudios y análisis, para lo cual empleo las metodologías y normas dadas en la Res. 620 de 2008 del IGAC y Decreto Nacional 1420 de 1998; RATIFICA el valor dado en el informe de avalúo de Junio 04 de 2013.

Por tal motivo solicitamos a usted, tenga en cuenta que el avalúo presentado se trata de un estudio serio, con miras a llegar a justiprecio de su inmueble, sin ningún interés particular por parte de los avaluadores que intervinieron en el avalúo y en el comité, de las directivas de ASOLONJAS o de Vías de las Américas y sin ningún tipo de presión sobre el valor adoptado; y que por lo tanto invitamos a que acepte la propuesta hecha.

Cordialmente,

Alvaro Jose Movilla Castillo
ALVARO JOSE MOVILLA CASTILLO
Director de Proyecto

Anexo lo enunciado (4 folios)

Elaboró: C. Moreno *C.M.*
Revisó: X. Juris

Con Copia: Omar Barrios – Gerente de Proyecto EVOLUTION SC S.A.S



208

ASOCIACION DE VIAS
 VIAL DE LAS AMERICAS S.A.S.
 IM BOL STRA LINDA

MINISTERIO DE TRANSPORTE
 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
 PROYECTO: CONTRATO DE CONCESION NO. 008 DE 2010

PROYECTO DE CONCESION
 TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1
 San Marcos - Majaqual - Achi
 PRECIO No. VA-27-10 01-001
 ABS. INICIAL Km 00 - 4,551
 ABS. FINAL Km 00 + 200,991
 Clasificación del suelo: RURAL
 Actividad Económica del Predio: Agropecuario
 Fecha Realización del Censo: 2009/2013

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO:
 OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
 CÉDULA Y/O NIT: 2897013
 TELÉFONO:
 LINDEROS NOR 10MG 213,83 m ORI 10MG 0,00 m SUR 10MG 213,78 m OCC 10MG 31,67 m
 PROPIET. CON PREDIO RESTANTE DE OFELIA TERMINA EN PUNTA CON ZONA DE CARRETERA CON VÍA QUE CONDUCE DE MAJAGUAL A GUARANDA CON LA VÍA QUE CONDUCE DE MAJAGUAL A ACHI

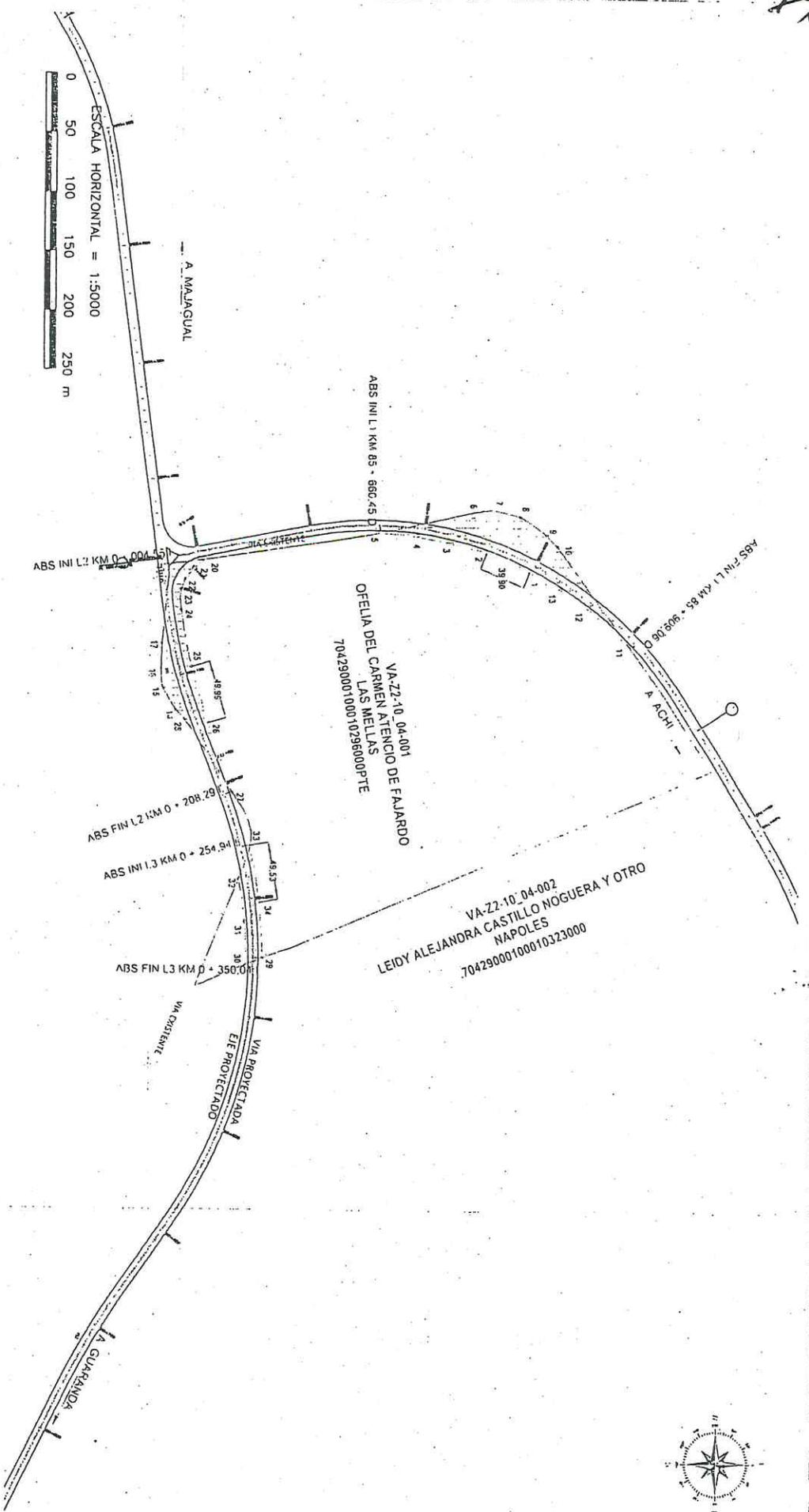
CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN	ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE	NOTARIA	UNICA	LIBRO	CANTIDAD	UNID
CAMPANO Ø < 140	1,00	0,00	Und	TIPO TENENCIA	FECHA		TOMO		
CAMPANO Ø < 120	1,00	0,00	Und	PROPIETARIO	18/04/1997				
GUASIMO Ø < 35	4,00	0,00	Und	MATRIC. INMOB	CIUDAD	MAJAGUAL	PAGINA		
HIGO AMARILLO Ø < 45	3,00	0,00	Und	No ESCRITURA	No CATASTRAL				
HIGO AMARILLO Ø < 30	6,00	0,00	Und	DESCRIPCION DE LAS MEJORAS REQUERIDAS:					
PLANTARION Ø < 20	1,00	0,00	Und	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:					
ROBLE Ø < 11	5,00	0,00	Und	CERCAJO FRONTAL 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CALIBRE 14, SOPORTADO POR POSTES DE MADERA BURDA A CADA 0,50 METRO, DIAMETRO APROXIMADO 10 CM Y ALTURA 1,5 M (TRASLADADA)					
ROBLE Ø < 35	6,00	0,00	Und	CERCAJO LATERAL A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CALIBRE 14, SOPORTADO POR POSTES DE MADERA BURDA A CADA 1,0 M, DIAMETRO DE POSTES APROXIMADO 10 CM Y ALTURA 1,5 M					
CEBOLLO Ø < 30	1,00	0,00	Und	CERCA INTERNO A 2 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CALIBRE 14, SOPORTADO POR POSTES DE MADERA BURDA A CADA 1,0 M, DIAMETRO APROXIMADO DE POSTES 10 CM Y ALTURA 1,5 M					
OREGANO Ø < 35	5,00	0,00	Und						
OREGANO Ø < 45	3,00	0,00	Und						
OREGANO Ø < 10	1,00	0,00	Und						
CITRA Ø < 30	1,00	0,00	Und						
GUAYABA DE 5 AÑOS	1,00	0,00	Und						
PINAJILI Ø < 10	320,00	0,00	Und						
PINAJILI Ø < 30	18,00	0,00	Und						
PINAJILI Ø < 30	46,00	0,00	Und						
PASIO CLIMACUINA	200,00	0,00	m2						

CONSULTOR YOVANNY MARTINEZ MARTINEZ
 FIRMA CONSULTOR
 M.P. 25222109138 CND

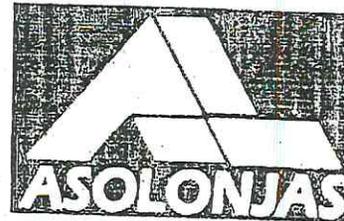
AREA CONSTRUIDA 0,00 m²
 AREA REQUERIDA 9494,12 m²
 AREA SOBREPANTE 110505,85 m²
 AREA TOTAL 120000,00 m²

OBSERVACIONES:

26



AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1		FECHA: ABRIL 2013	
ESCALA: 1:5000		DISEÑO Y CALCULO: VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S	
PREDIO N°: VA-22-10_04-001		CED: 70429000100010296000PTE MAT: 140-60179	
PROPIETARIO: OFEJA DEL CARMEN ATENCIO DE FALARDO		CUADRO DE AREAS	
AREA REQUERIDA: 9494.12 m ²	AREA TOTAL: 120000.00 m ²	AREA SOBRIANTE: 110505.88 m ²	AREA CONSTI: 0.00 m ²
ARCHIVO: 008-MEJ-SAMJ-PRE-TT-001-VA-22-10_04-001		TRAYECTO: SAN MARCOS - MAJAGUAL - ACHI - GUARANDA	
CONVENIONES		PLANO 1 DE 5	
BORDE VA PROYECTADA E/E VIA PROYECTADA BERMIA PUENTE PROYECTADO ALCANTARILLA PROYECTADA ALCANTARILLA PROYECTADA CHAFLAN DE CORTE CHAFLAN DE RELLENO	AREA REQUERIDA AREA CONST. REQUERIDA OTRAS CONSTRUCCIONES AREA SOBRIANTE POSTE ARBOL REPRESA - ARROYO		



**ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS
INMOBILIARIOS - ASOLONJAS**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL - CORPORATIVO

PROPIETARIO	OFELIA DEL CARMEN ATENCIO 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 17 de Mayo de 2013.

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

1.3. *Tipo de avalúo:* Comercial Rural.

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 00 + 4.55 l.

Abscisa Final: K 00 + 208.59 l.

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

1.10. *Información Catastral*

Cedula Catastral: 70429 0001 000 10296000

1.11. *Fecha de la visita al predio:* Mayo 18 de 2013.

1.12. *Fecha del informe de avalúo:* Junio 04 de 2013.



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.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietario: *OFELIA DEL CARMEN ATENCIO 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 Achi (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, distribuyéndose un 90% en los meses comprendidos entre julio y diciembre, siendo los más lluviosos septiembre, octubre y noviembre. En el periodo seco que va de diciembre a mediados de julio, los niveles de las aguas de inundación descienden y las tierras comienzan a ser aprovechadas en las actividades agrícola y ganadera. Estas manifestaciones ambientales inciden en la economía municipal, puesto que la 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 quemadas 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, 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 izquierda 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 terreno

Área total del predio	120.000,00 M2
Área requerida	9.494,12 M2
Área sobrante	110.505,88 M2

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

6.3 Linderos:

Norte	213,83 m, con predio restante de OFELIA DEL CARME ATENCIO FAJARDO
Oriente	0,00 m, Termina en punta con zona de carretera.
Sur	211,78 m, Con vía Majagual – Guaranda
Occ.	31,67 m, Con vía Majagual – Achi
Fuente:	Ficha Predial VA-Z2-10-04-001.

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*

6.7 *Áreas construidas: ND*

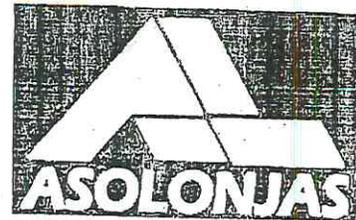
6.8 *Características Constructivas: ND.*

6.9 *Mejoras requeridas:*

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

6.10 *Cultivos, especies:*

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND
Campano grande	2	UND
guasimo	4	UND
Higo Amarillo	9	UND
Matarraton	1	UND
Roble pequeño	5	UND
Roble mediano	6	UND
Cedro	1	UND
Oregero	9	UND
Ceiba	1	UND
Guayaba de 5 años	1	UND
Piñiqui	364	UND
Pasto Climacuna	200	M2
SUBTOTAL		



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 (MERCADEREO).

8.1. Relación de ofertas obtenidas: (Ver anexos)

Fecha de la investigación: Marzo de 2013. - ASOLONJAS (Estudio ZHFE)

8.2. Depuración del mercado: HOMOGENIZACION DE LAS MUESTRAS.

Con base en la información obtenida en las diferentes ofertas, se estableció el valor de la tierra para cada muestra, homogenizando por los factores más relevantes en cada caso, y obtener así el valor homogéneo para el sector materia de investigación. Se homogenizó la muestra, partiendo de las características del predio materia del presente informe, con respecto al valor de los predios mercadeados, para así obtener el valor resultante.

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.
- **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.

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	9.494,12	M2	\$ 1.500,00	\$ 14.241.180,00
SUBTOTAL TERRENO				\$ 14.241.180,00

MEJORAS



DESCRIPCION	CANTIDAD	UND	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Cerca frontal a 4 hilos de alambre de puas 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 puas 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 puas 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

DESCRIPCION	CANTIDAD	UND	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Campano grande	2	UND	\$ 220.000,00	\$ 440.000,00
guasimo	4	UND	\$ 50.000,00	\$ 200.000,00
Higo Amarillo	9	UND	\$ 80.000,00	\$ 720.000,00
Matarraton	1	UND	\$ 50.000,00	\$ 50.000,00
Roble pequeño	5	UND	\$ 70.000,00	\$ 350.000,00
Roble mediano	6	UND	\$ 140.000,00	\$ 840.000,00
Cedro	1	UND	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00
Oregero	9	UND	\$ 60.000,00	\$ 540.000,00
Ceiba	1	UND	\$ 70.000,00	\$ 70.000,00
Guayaba de 5 años	1	UND	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00
Piñiqui	364	UND	\$ 40.000,00	\$ 14.560.000,00
Pasto Climacuna	200	M2	\$ 200,00	\$ 40.000,00
SUBTOTAL				\$ 18.000.000,00



- TOTAL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL
TERRENO	\$ 14.241.180,00
MEJORAS	\$ 865.260,00
ESPECIES	\$ 18.000.000,00
TOTAL AVALÚO	\$ 33.106.440,00

SON: TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.



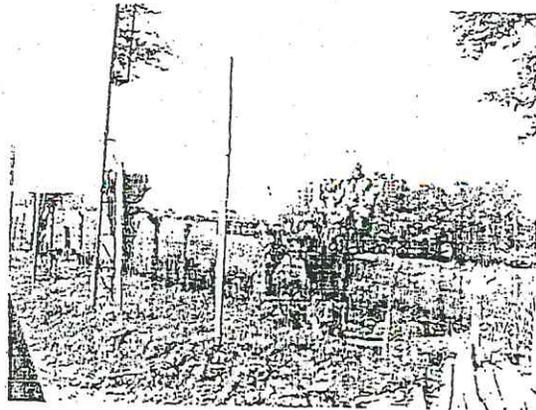
CARLOS OCTAVIO OCAMPO
MAT. R.N.A.MI 0844

URIEL RAMÍREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

Montería, Junio 04 de 2013.

15. DOCUMENTOS ANEXOS.

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



Señores:

VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S.
E. S. D.

Ref.: Respuesta al oficio de oferta formal de compra de un predio identificado con la matrícula inmobiliaria 340-0060179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y con ficha predial VA-Z2-10-04-001.

Predio: Las Mellas.

Municipio: Majagual.

OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO, mayor de edad, vecina del municipio de Majagual, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de propietaria del bien inmueble de la referencia y próximamente a afectar en la construcción vial, del tramo San Marcos – Majagual – Achi- Guaranda, ante ustedes muy respetuosamente y por medio del presente escrito manifiesto a ustedes que me opongo al precio a pagar por las siguientes

CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Su dignísima empresa me presento oferta formal de compra de la extensión de tierra de Nueve Mil Cuatrocientos Noventa y cuatro punto doce metros cuadrados (9.494.12 m2), por un valor de treinta y tres millones ciento seis mil cuatrocientos cuarenta pesos.

SEGUNDO: Los avalúos realizados por su empresa solo tuvieron en cuenta el valor comercial del área afectada, pero extrañamente no se consideraron los perjuicios que se sufrirán

por la construcción de la obra pública y que legalmente deben ser reconocidos por la entidad que asume la compra del inmueble de igual manera tampoco tuvieron en cuenta las construcciones .

TERCERO: El análisis adoptado por el perito de ASOLONJAS considera el valor encontrado con base en el estudio de fincas y/o parcelas de mayor tamaño tomando como valor por hectárea de de mil pesos (1.000⁰⁰), sin embargo las área requeridas son mucho menores y el estudio debió enfocarse a determinar el valor del área afectada, tomando como referencia valores de metro cuadrado de lotes similares entendiéndose que el frente de la finca tiene un valor mayor que el área restante.

CUARTO: Los predios son afectados son divididos rompiendo con la unidad productiva lo que genera mayores costos de producción tales como mantenimiento de cercas, vigilancia cuidado y transporte de maquinarias y equipos de un lado a otro al igual que los semovientes. Las nuevas unidades productivas generadas por la división del predio deberán contar con los elementos mínimos para desarrollar sus actividades siendo necesaria la construcción de de nuevos corrales, cercas y demás que al momento del avalúo debieron necesariamente ser tenidas en cuentas.

El valor adoptado para el área de terreno en predios colindantes con el área urbana de majagual y considerado como expansión urbanística es el mismo que para un predio localizado 5-10 kilómetros distantes de la cabecera municipal lo cual a todas luces es descabellado.

Toman como base el casco urbano de san marcos como cabecera municipal, lo cual pareciera un entuerto pues la cabecera municipal debe ser majagual que solo queda a escasos metros del terreno.

4347

Con base en lo anterior presento la siguiente:

PROPUESTA.

Con todo el respeto que asiste le propongo un justo precio que a continuación describo, el cual baso en los siguientes factores:

DESCRIPCION	UNIDAD	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	9.494,12	6.000	56.964.720
MEJORAS	Construcción de cercas en nuevos linderos			9.177.570
	traslado y reconstrucción de corral de varetas y vaquera			10.000.000
ESPECIES	maderables, frutales			20.000.000
AFECTION	Artículo 37 de la Ley 9a de 1989 - Minimo 3 años por obra pública			17.377.008
			TOTAL	113.519.298

SON: CIENTO TRECE MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M.CTE.

Cordialmente,

Ofelia Atencio de Fajardo

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

Anexos:

924



Montería, 21 de abril de 2015

20152500059361

Señora
OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO
Propietaria Predio (VA-Z2-10_04-001)
Dirección correspondencia: calle 5 No 19-85 Barrio San José- Miscelánea las mellas
Majagual- Sucre
Sociedad

Referencia: Referencia: Contrato de Concesión No. 008 de 2010.
Proyecto Vial Transversal de Las Américas Sector 1.

Asunto: Respuesta derecho de petición rad. No. 2015-180-008372-2-
radicado en nuestra oficina de fecha 10 de abril de 2015.

Respetada señora,

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 departamentos que atraviesa el proyecto, así como dentro de las inversiones estratégicas del Plan Nacional de Desarrollo, Ley 812 de 2003, para los años 2006-2014. El proceso de adquisición que actualmente adelanta VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S., sobre el predio, se surte de conformidad con lo establecido en el Artículo 58 de la constitución, la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 Capitulo VII, el Decreto Nacional 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008 y la Ley 1682 de 2013,

De acuerdo con su solicitud con la presente Vías de las Américas S.A.S da respuesta en los siguientes términos:

En los próximos días se realizará una verificación por parte de una comisión topográfica de la información suministrada por usted, con el fin de aclarar las inquietudes.



Página 1 de 2

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



SC-CER238258 SA-CER238261 OS-CER238263

934



A razón de lo anterior de ser necesario se realizará el ajuste de los insumos prediales y en su debida oportunidad procesal procederemos a notificar los correspondientes actos modificatorios de la oferta de compra inicial al titular del derecho de dominio y de los demás derechos reales, que son de interés para darle continuidad al proceso constructivo del Proyecto de Infraestructura Vial Transversal de La Américas Sector 1, tal y como lo estipula el Apéndice Predial que forma parte integral del Contrato de Concesión No. 008-2010, Ley 388 de 1997, Ley 1450 de 2011, Decreto 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013, demás normas concordantes y aplicables al caso contrato.

Cualquier inquietud adicional que surja estamos prestos a aclararla.

Cordialmente,

[Handwritten signature]
Andrés Mauricio Osorio
Director Gestión Predial

Elaboró: A. Rivera
Revisó: C. Soto
Aprobó: A. Osorio

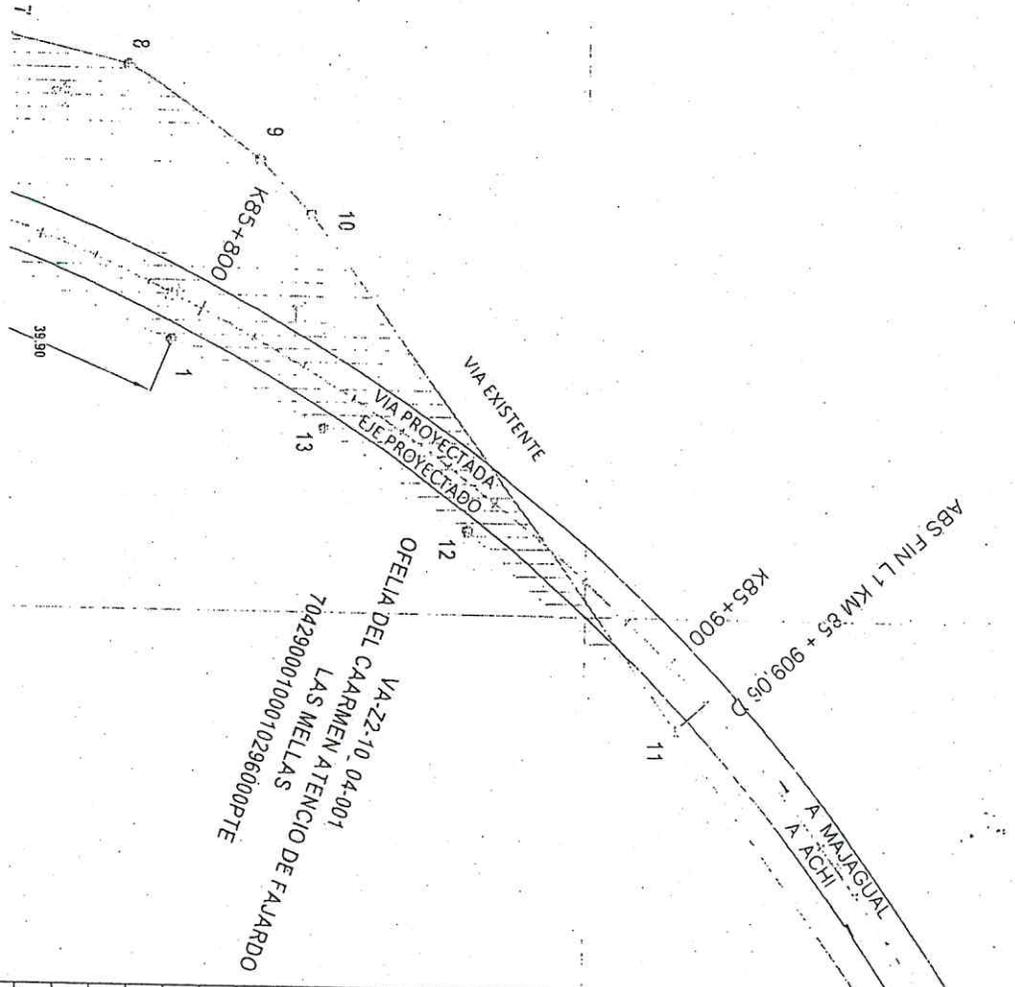


Página 2 de 2
Oficina del Proyecto y dirección para notificaciones:
Carrera 13 No 60-29 B/La Castellana Montería, Colombia.
Tel: (574)7911207
e-mail: contactenos@transversaldelasamericas.com



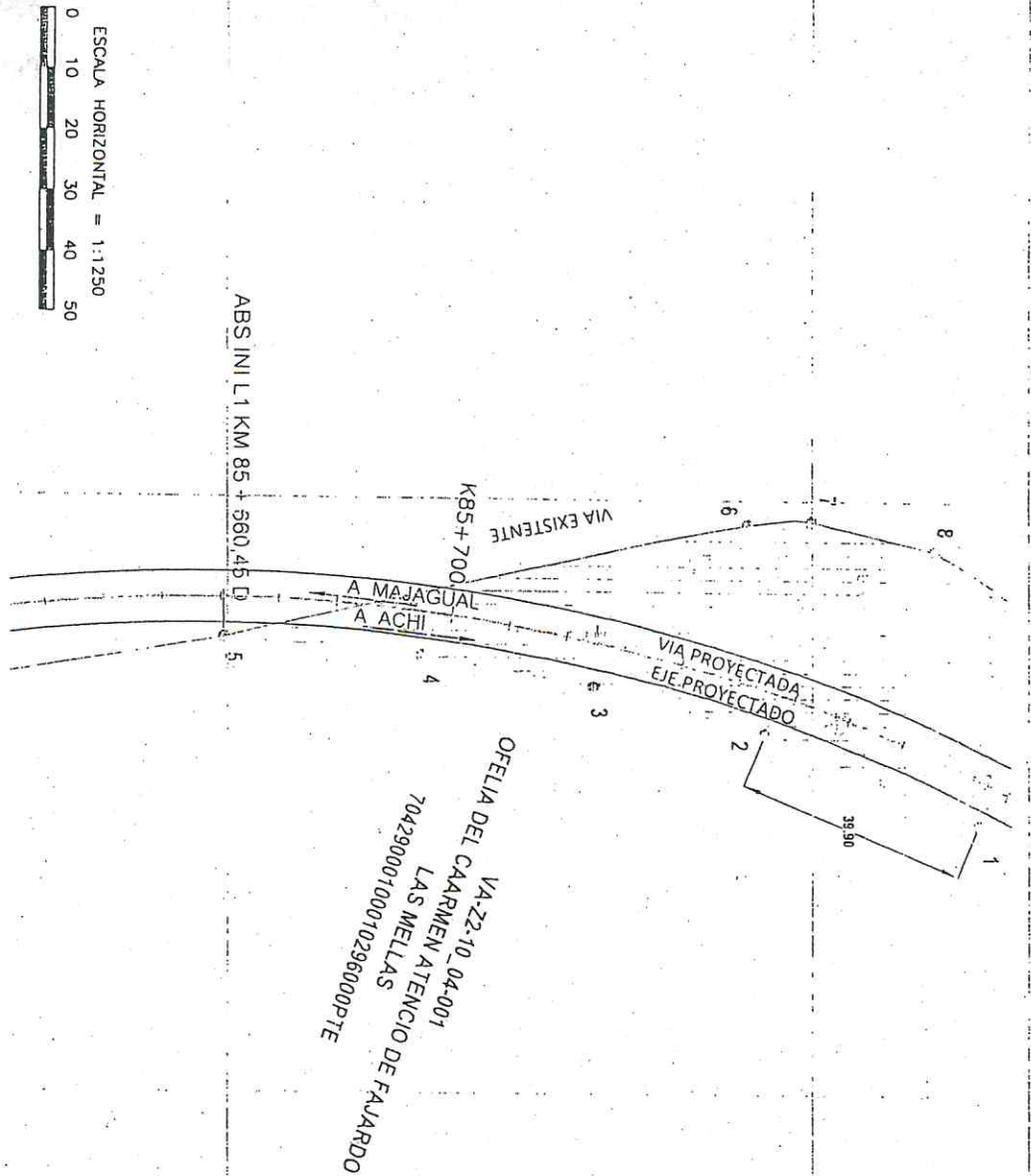
SC-CER238258 SA-CER238261 OS-CER238263

575



AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1		FECHA: ABRIL 2013	ESCALA: 1:1250
		DISEÑO Y CALCULO: VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S.		CED: 70-29000100010296000PTE MAT: 140-60179	
PREDIO N°: VA-22-10.04-001 OFICINA DEL CARMEN ATENCION DE FAJARDO		CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 120000.00 m ² AREA SOBROGANTE: 110505.88 m ² AREA CONST.: 9494.12 m ²			
ARCHIVO: 008-MEJ-SMUJ-PRE-TT-001-VA-Z2-10.04-001 TRAYECTO: SAN MARCOS - MALAGUAL - ACHI - GUARANDA		CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA: ——— EJE VIA PROYECTADA: ——— BERMA: ——— PUENTE PROYECTADO: ——— ALCANTARILLA PROYECTADA: ——— ALCANTARILLA PROYECTADA: ——— CHAFLAN DE CORTE: ——— CHAFLAN DE RELENO: ———			
		AREA REQUERIDA AREA CONST. REQUERIDA OTRAS CONSTRUCCIONES AREA SOBROGANTE POSTE ARBOL REPRESENTA - ARROYO		AREA REQUERIDA AREA CONST. REQUERIDA OTRAS CONSTRUCCIONES AREA SOBROGANTE POSTE ARBOL REPRESENTA - ARROYO	
PLANOS: 008-MEJ-SMUJ-PRE-TT-001-VA-Z2-10.04-001 TRAYECTO: SAN MARCOS - MALAGUAL - ACHI - GUARANDA		PLANO 2 DE 5			

No PREDIO VA-22-10-04-001				
AREA REQUERIDA 1				
ID_PUNTO	X_ESTE	Y_NORTE	DISTANCIA	
1	943354.65	1437628.71		39.90
2	943339.39	1437591.84		29.98
3	943331.73	1437562.86		29.97
4	943326.52	1437533.35		34.22
5	943323.80	1437499.24		92.00
6	943304.08	1437589.10		10.82
7	943303.49	1437599.90		21.65
8	943306.29	1437621.01		27.54
9	943323.97	1437643.66		12.74
10	943333.09	1437652.55		106.50
11	943418.96	1437715.55		48.60
12	943366.01	1437679.82		29.95
13	943369.20	1437655.03		30.07
1	943354.65	1437628.71		
AREA: 9494.12 m2				

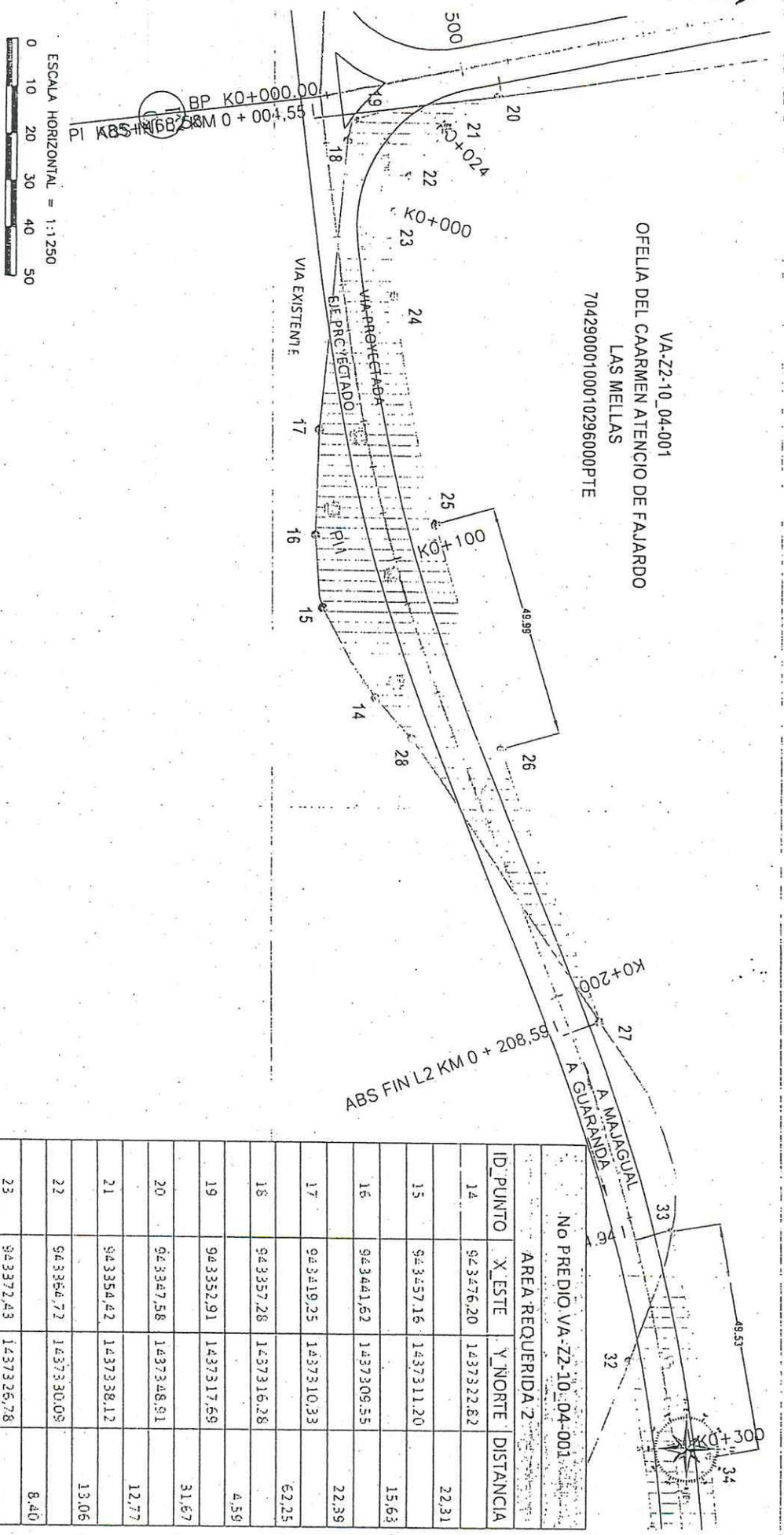


AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		FECHA: ABRIL 2013	
TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1		ESCALA: 1:1250	
		DISEÑO Y CALCULO: VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S	
PREDIO N°: VA-Z2-10_04-001	PROPIETARIO: OFELIA DEL CARMEN ATENCIO DE FAJARDO	CED: 70429000100010296000PTE	MAT: 140-60179
CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA: 9494,12 m ²	AREA TOTAL: 120000,00 m ²	AREA SOBROBANTE: 110505,88 m ²	AREA CONST: 0,00 m ²
ARCHIVO: 008-MEJ-SMKJ-PRE-TT-001-VA-Z2-10_04-001 TRAYECTO: SAN MARCOS - MAJAGUAL - ACHI - GUARANDA PLANO 3 DE 5			

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

No. PREDIO VA-Z2-10_04-001			
AREA REQUERIDA-1			
ID_PUNTO	X_ESTE	Y_NORTE	DISTANCIA
1	943354,65	1437628,71	39,90
2	943339,39	1437591,84	29,98
3	943331,73	1437562,86	29,97
4	943326,52	1437533,35	34,22
5	943323,80	1437499,24	92,00
6	943304,08	1437589,10	10,82
7	943303,49	1437599,90	21,65
8	943308,29	1437621,01	27,54
9	943323,97	1437643,66	12,74
10	943333,09	1437652,55	106,50
11	943418,96	1437715,55	48,60
12	943386,01	1437679,82	29,95
13	943369,20	1437655,05	30,07
1	943354,65	1437628,71	
AREA: 9494,12 m ²			

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



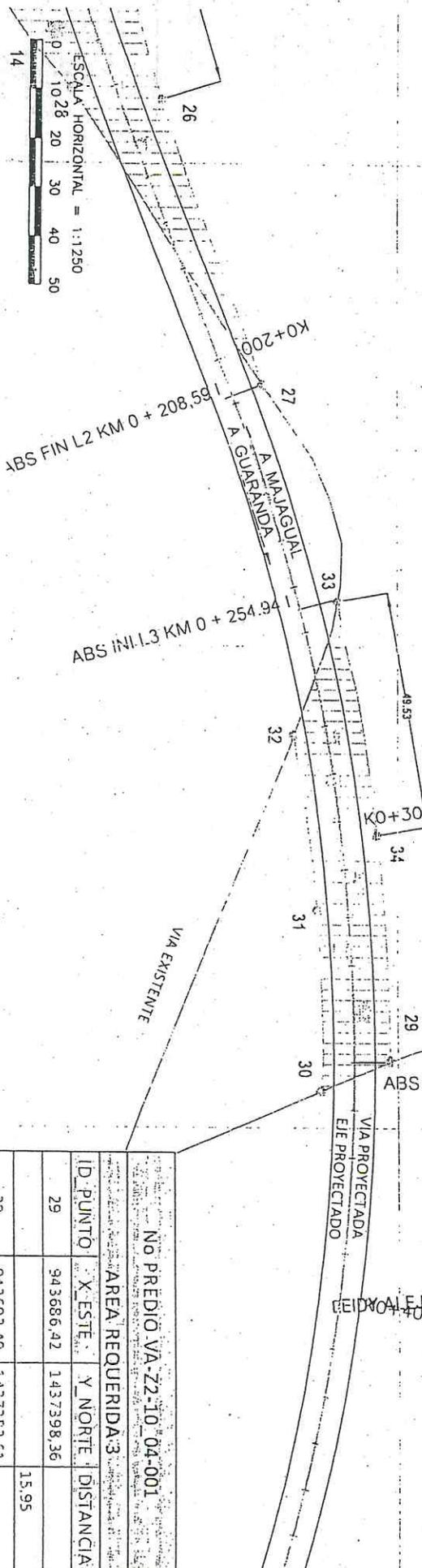
ESCALA HORIZONTAL = 1:1250



AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		FECHA: ABRIL 2013	
TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1		ESCALA: 1:1250	
		DISEÑO Y CALCULO: VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S	
PREDIO N° VA-22-10-04-001	PROPIETARIO: OFELIA DEL CAARMEN ATENCIO DE FAJARDO	CED: 70429000100010296000PTE	MAT: 140-60179
CONVENCIONES			
BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONST. REQUERIDA	
BERMA		OTRAS CONSTRUCCIONES	
PUENTE PROYECTADO		AREA SOBROGANTE	
ALCANTARILLA PROYECTADA		POSTE	
ALCANTARILLA PROYECTADA		ARBOL	
CHAFLAN DE CORTE		REPRESA - ARROYO	
CHAFLAN DE RELLENO			
ARCHIVO: 008-MEJ-SMMJ-PRE-TT-001-VA-Z2-10_04-001			
TRAYECTO: SAN MARCOS · MAJAGUAL · ACHI · GUARANDA		PLANO 4 DE 5	

ID_PUNTO	X_ESTE	Y_NORTE	DISTANCIA
14	943476.20	1437322.62	22.31
15	943457.16	1437311.20	15.63
16	943441.62	1437309.55	22.39
17	943419.25	1437310.33	62.25
18	943357.26	1437316.26	4.59
19	943352.91	1437317.69	31.67
20	943347.58	1437348.91	12.77
21	943354.42	1437338.12	13.06
22	943364.72	1437330.08	8.40
23	943372.43	1437326.78	17.55
24	943389.99	1437326.77	49.97
25	943439.13	1437335.81	49.09
26	943487.06	1437350.01	62.09
27	943545.36	1437371.39	72.87
28	943484.91	1437330.70	11.74
14	943476.20	1437322.62	

AREA: 9494,12 M2



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

VA-Z2-10_04-002
 GEIDYA E JANDRA CASTILLO NOGUERA Y OTRO
 NAPOLES
 70429000100010323000



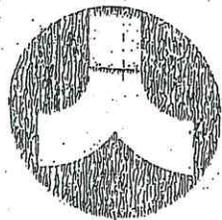
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		FECHA: ABRIL 2013	
TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS SECTOR 1		ESCALA: 1:1250	
		DISEÑO Y CALCULO: VIAS DE LAS AMERICAS S.A.S	
PRECIO N° VA-22-10_04-001	PROPIETARIO: OFELIA DEL CAARMEN ATENCIO DE FAJARDO	CED: 70429000100010296000PTE	MAT: 140-60179
CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA: 9494,12 m ²	AREA TOTAL: 120000,00 m ²	AREA SOBROBANTE: 110505,88 m ²	AREA CONST: 0,00 m ²
ARCHIVO: 008-MEJ-SMAJ-PRE-IT-001-VA-Z2-10_04-001		TRAAYECTO: SAN MARCOS - MAJAGUAL - ACHI - GUARANDA	
PLANO 5 DE 5			

CONVENCIONES

- BORDE VIA PROYECTADA
- EJE VIA PROYECTADA
- BERMA
- PUNTE PROYECTADO
- ALCANTARILLA PROYECTADA
- ALCANTARILLA PROYECTADA
- CHAVILAN DE CORTE
- CHAVILAN DE RELLENO
- AREA REQUERIDA
- AREA CONST. REQUERIDA
- OTRAS CONSTRUCCIONES
- AREA SOBROBANTE
- POSTE
- ARBOL
- REPRESA - ARROYO

ID. PUNTO	X	ESTE	Y	NORTE	DISTANCIA
29	943686,42	1437398,36	15,95		
30	943692,49	1437383,61	37,44		
31	943655,06	1437382,95	36,82		
32	943618,6	1437377,82	29,59		
33	943590,53	1437387,19	49,53		
34	943639,33	1437395,67	47,17		
29	943686,42	1437398,36			

No PREDIO VA-Z2-10_04-001
 AREA REQUERIDA: 3
 AREA: 9494,12 m²



LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DE SUCRE
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas "FEDELONJAS"

Carrera 19 No. 22-46 Of. 302 Tels. 281 36 60 - 280 91 12
NIT: 000.019.262-6 SINCELEJO - COLOMBIA
E-mail: lonja@uore@yahoo.es



LOJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
Miembro de la Federación Colombiana de Lojas "FEDELOJAS"

INFORME DE AVALUO RURAL
AV-LPRS-187A-2012

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

DOCUMENTO IDENTIFICACION DE : 892.280.057-6

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

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

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

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

FECHA DE LA VISITA : 26 de octubre de 2012

FECHA DEL INFORME : 13 de noviembre de 2012

Carrera 19 No. 2245 Of. 302 Tels. 261 38 68 - 280 81 12
NIT 000.019.262-5 SINCÉLEJÓ - COLOMBIA
E-mail: lonjesucre@yahoo.es



LOJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE
Miembro de la Federación Colombiana de Lojas "FEDELOJAS"

PROPIETARIO (S):

ROBERT ALCIDES MARTINEZ MONROY

DOCUMENTO
IDENTIFICACION

DE : 8.709.366

TITULO ADQUISICION DE LA
PROPIEDAD

Escritura de compraventa No 93, de 24 de
Junio de 2002, Notaria J. J. de Majagual

MATRICULA INMOBILIARIA

34868555

CEDELA CATASTRAL

00-01-0001-0293-000

(tomado de la
matricula Inmobiliaria)

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

NORTE

Colinda con predio propietario Robert Alcides
Martínez Monroy, con medida de 15.0 metros

SUR

Colinda con predio de José de León con
medida de 15.0 metros

ORIENTE

Colinda con la carretera destapada que de
Majagual conduce a Guaranda en medio, Tulio
Sánchez, con medida de 10.0 metros.

OCCIDENTE

Colinda con predio de Robert Alcides Martínez
Monroy con medida de 10.0 metros.

FUENTE

Levantamiento topográfico realizado por Omar
Marmolejo Meza en agosto de 2013
documento anexo a la solicitud de avalúo

NOMBRE O DIRECCION DEL
PREDIO

Franja de terreno que hace parte de un predio
de mayor extensión denominada "Pantanal"

Carrera 18 No. 22-45 Of. 302 Tels. 281 38 68 - 280 81 12
NIT 800.019.252-6 SINCELEJO - COLOMBIA
E-mail: lonjasucre@yahoo.es



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SUCRE

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas "FEDELONJAS"

VEREDA O ASENTAMIENTO

Ladera

MUNICIPIO

Majagual

DEPARTAMENTO

Sucre

PAIS

Colombia

FORMA DE LLEGAR AL INMUEBLE

Partiendo de Majagual por la carretera en terreno natural, que conduce a los municipios de Guaranda (Sucre) y Achí (Bolívar) en un recorrido de 1.5 kilómetros y sobre la margen izquierda se encuentra el lote de terreno en estudio, el cual es parte integral de la finca Platanal.

ACTIVIDAD ECONOMICA PREDOMINANTE DEL SECTOR

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 PUBLICO

Actualmente se observó en el sector tranquilidad entre sus moradores.

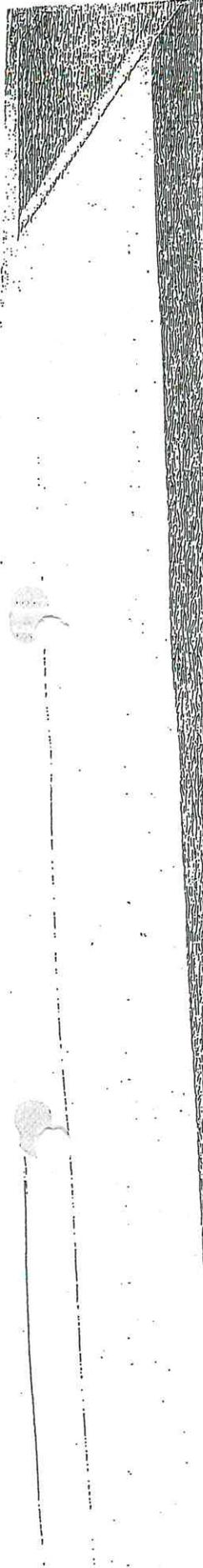
VIAS DE ACCESO, CARACTERISTICAS Y ESTADO

Carreteables en terreno natural y regular estado.

Carrera 19 No. 22-46 Of. 302 Teléfono: 281 30 58 - 280 91 42
NIT 800.019.262-5 SINGELEJO - COLOMBIA
E-mail: lnh@seure@yahoo.es



POBLACIÓN MÁS CERCANA	Majagual
TRANSPORTE	Escaso, en vehículos particulares y público informal
DISTANCIA (Km)	1,5
TIEMPO RECORRIDO	15 minutos en vehículo automotor.
CENTRO DE MERCADEO	Majagual
SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR ESTADO	Energía eléctrica.
INFRAESTRUCTURA URBANIZACIONAL	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 (%):	Hasta 3%
EROSION	Ligera.
INUNDABILIDAD	Esporádica.
CLASES AGROLOGICA	II
PRECIPITACION ANUAL (mm):	3.000 mm.
TEMPERATURA °C	28 Grados Centígrados
ALTITUD (msnm)	750 metros.
CLIMA	Cálido Húmedo.



RECURSOS NATURALES

HIDRICOS : El río La Mojana, Chagás y Arroyos.

PERIODICIDAD

Permanente.

USO:

- Todo uso posible.

REQUISOS ARTIFICIALES

HIDRICOS : Pequeños jagüeyes para uso en actividades agropecuario.

PERIODICIDAD

Permanentes.

USO

Consumo humano y actividades agropecuarias.

FRENTE SOBRE LAS VIAS

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

VIAS INTERNAS

Camino de herradura.

CERCAS PERIMETRALES INTERNAS

E : De pilanibre púas y postes de madera.

RECURSOS DISPONIBLES

HIDRICOS : No tiene.

SERVICIOS PUBLICOS Y CALIDADES

No existen.

SISTEMA DE RIEGO

No hay

DISTRITO DE RIEGO

No hay

EXPLORACION ECONOMICA Y : Una franja de terreno en estudio como parte del
POSIBILIDADES DE : cultivo de mayor extensión, se explota en el
MECANIZACION : pastoreo de ganado bovino de doble utilidad y
se puede mecanizar con el apoyo de
maquinaria agrícola, en el 100%.

AREA (HAS): : 0.015 Has (150.00 M²) : área de estudio
solicitado

FORMA GEOMETRICA : Rectangular.

RELIEVE : Plano.

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

USO PERMITIDO POR LA : Ganadero pecuario;

SERVIDUMBRES : No se observan, ni se registran.

LOCALIZACION : Al del oriente del perímetro urbano de
Majagual, en un corredor de 1.500 metros y
sobre la margen izquierda de la carretera en
terreno natural, que conduce a los municipios
de Guaranda (Sucre) y Asa (Bol.).

CONSTRUCCIONES : No hay.

Uso principal: Ganadería Extensiva

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



- Usos complementarios: Agropastoril, Inter-calado Intensivo.
- Usos restringidos: Turismo-recreación, residencial-comercial.
- Usos prohibidos: Minería.

PROBLEMAS DE EQUILIBRIO Y
RUELOS

No se detectaron condiciones restrictivas para el desarrollo de la actividad predominante del sector.

IMPACTO AMBIENTAL Y
CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No existen factores de riesgo que afecten el medio ambiente y que generen vectores productores de enfermedades.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y
AFECTACIONES

Ninguna registrada.

SEGURIDAD

Comando de Policía Nacional en Majagual.

PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:

No existen elementos que lesionen los intereses de la comunidad residente en el sector.

En la elaboración de éste 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 derivan.

* 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 garantiza 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 esté 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.



No se observó en la diligencia de inspección ocular:



METODOLOGIA UTILIZADA:

De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1997, el Decreto No. 1420 del 27 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 METEOROLOGICA:

LA : El estudio consta de valuaciones de tipo objetivo y medibles, además de las subjetivas del evaluador, basados en la experiencia y conocimiento del mercado, y el análisis en perspectiva de la región, 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 fijación, y fijación del precio comercial a calcular.

COMPETITIVIDAD 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.

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

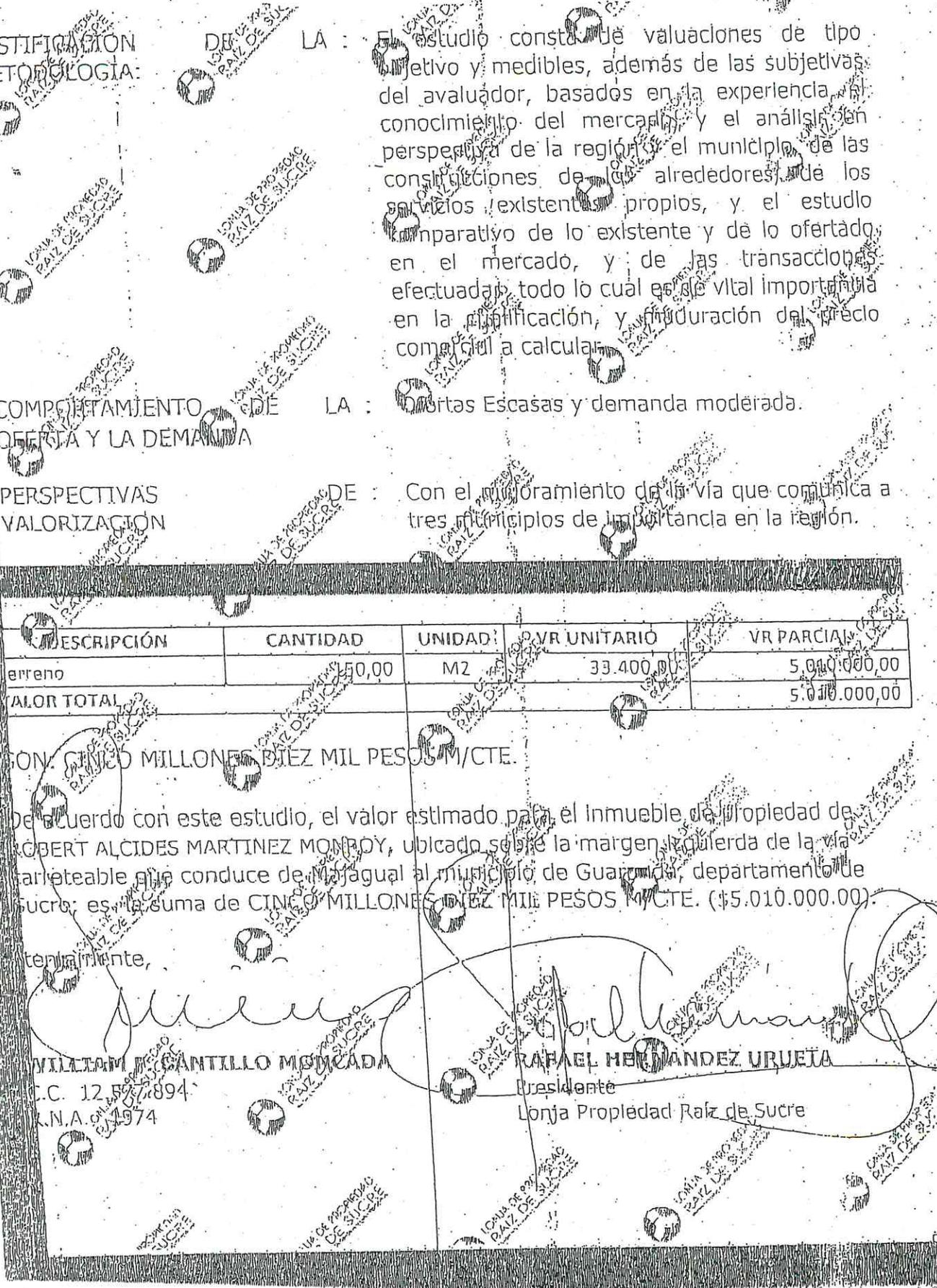
CON CINCO MILLONES DIEZ MIL PESOS M/CTE.

De acuerdo con este estudio, el valor estimado para el inmueble de propiedad de ROBERT ALCIDES MARTINEZ MONROY, ubicado sobre la margen izquierda de la vía variable 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).

entonces,

WILLIAM P. GANTILLO MONCADA
 C.C. 12.577.894
 N.A. de 1974

RAFAEL HERNANDEZ URUETA
 Presidente
 Lonja Propiedad Raiz de Sucre



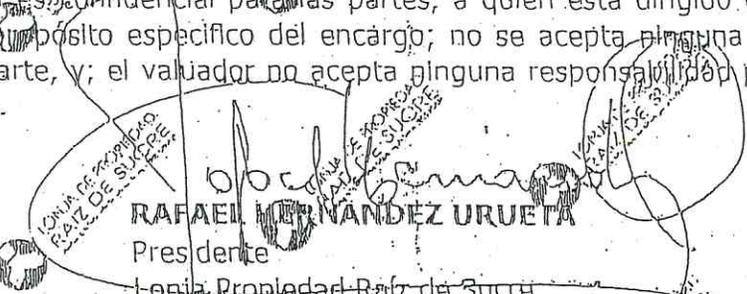
RESERVA DE INFORMACION:

"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."

- 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 nada con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia en la preparación del informe.

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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del Informe.


RAFAEL HERNANDEZ URUEÑA
Presidente
Lonja Propiedad Raíz de Sucre