

Formulario: 2. CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 04-01-20250909019757

Fecha: 09/09/2025 01:52:02 p. m.

Usuario: eliana.palacio

Entidad: ALVARO SERGIO GUILLERMO COCK CARDONA y OTROS

Folios: 8 FOLIOS

Fecha generación: 09/09/2025 01:52:07 p. m.



04-01-20250909019757

Señores

|                                                                              |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>ALVARO SERGIO GUILLERMO COCK CARDONA</b>                                  | C.CN°21.542.293 Propietario 20%         |
| <b>FREDDY JOVANY OCHOA COCK</b>                                              | C.C N°1.127.238.610 Propietario 20%     |
| <b>GLORIA DE JESÚS ATEHORTUA DE COCK</b><br>(fallecida)                      | C.C N° 21.377.236 Propietaria 20%       |
| Herederos determinados e Indeterminados de Gloria de Jesús Atehortua de Cock |                                         |
| <b>MARIA MERCEDES BOTERO COCK</b>                                            | C.C N°43.027.057 Nuda Propietaria 10%   |
| <b>AMALIA MARIA BOTERO COCK</b>                                              | C.C N°39.167.677 Nuda Propietaria 6%    |
| <b>JUAN EDUARDO BOTERO COCK</b>                                              | C.CN°71.391.452 Nudo Propietario 12%    |
| <b>LILIANA MARIA BOTERO COCK</b>                                             | C.C N°39.168.600 Nuda Propietaria 6%    |
| <b>EMMA BOTERO SPERA</b>                                                     | T.I N°1.034.994.401 Nuda Propietaria 3% |
| <b>ROSA BOTERO SPERA</b>                                                     | T.I N°1.034.996.481 Nuda Propietaria 3% |
| <b>PEDRO JOSÉ BOTERO JARAMILLO</b><br>(Fallecido)                            | C.C N°524.900 Usufructuario del 38%     |
| Herederos determinados e Indeterminados de Pedro José Botero Jaramillo       |                                         |
| <b>RUTH ELISA COCK DE BOTERO</b><br>(fallecida)                              | C.C N°21.357.724 Usufructuaria del 2%   |
| Herederos determinados e Indeterminados de Ruth Elisa Cock De Botero         |                                         |
| Personas: Naturales.                                                         |                                         |

Predio denominado: **SIN DIRECCIÓN/ LOTE DE TERRENO (Según títulos de adquisición)**  
**/GALES (Según ficha catastral)**  
Vereda: **SALINAS**  
Municipio: **CALDAS**  
Departamento de Antioquia

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP N°. 007 de 2014 –  
Proyecto Autopista Conexión Pacífico 1.

**ASUNTO:** Predio ACP1-PJCAL-001. Oficio por el cual se dispone DAR ALCANCE A LA  
OFERTA FORMAL DE COMPRA bajo el radicado N° 04-01-

20250117018425 del 17-01-2025, respecto a la compra parcial de una franja de terreno y sus mejoras, ubicado en las siguientes abscisas: Inicial: **PR 89+280**- Final: **PR 89+620**, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio denominado SIN DIRECCIÓN / LOTE DE TERRENO / GALES, Ubicado en la Vereda SALINAS, del Municipio de CALDAS, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 1292001000001400008 y Matrícula Inmobiliaria N°001-140753 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur.

Cordial Saludo:

Como es de conocimiento general a través del Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI- NIT: 830.125.996-9 y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. NIT: 900.744.773-2, sociedad Comercial, domiciliada en Sabaneta - Antioquia, constituida por Documento Privado del 19 de Junio de 2014, inscrita el 25 de mayo de 2015 bajo el Número 00102447 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Aburra Sur, en desarrollo del Contrato de Concesión APP N°.007 del 15 de septiembre de 2014, y en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13 de la ley 9 de 1989, Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 delegación del Estado al Concesionario, Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 19 y siguientes de la Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la ley 1742 de 2014 y ley 1882 de 2018, se contrató con esta Concesionaria para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

En virtud de lo anterior, esta Concesionaria expidió Oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20250117018425 del 17-01-2025, debidamente notificada a los titulares del derecho real de dominio y titulares de otros derechos reales inscritos en el certificado de libertad y tradición del inmueble, dicha oferta de compra aún sin inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria N°001-140753 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur.

Con posterioridad a la notificación de la oferta formal de compra, los propietarios del inmueble presentaron objeciones frente a: Informe de avalúo comercial corporativo, área total y linderos generales del predio, así como también observaciones respecto a las especies vegetales y construcciones anexas descritas en el inventario predial, además de presentarse modificaciones en cuanto a los titulares del derecho real de dominio del predio por inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de actos de transferencia de dominio consistentes en sucesiones, lo que conllevó al ajuste del informe de avalúo por parte de la empresa de Avalúos y Tasaciones Valorar, así como la modificación en la ficha predial con la

posterior aprobación por parte de la Interventoría, por lo que se procede a dar alcance al citado acto administrativo.

Bajo este contexto, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, realizar una compra parcial de un área del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial N° **ACP1-PJCAL-001** de fecha **01 de septiembre del 2025**, la cual se anexa en copia, consistente en la compra parcial de un área de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN / LOTE DE TERRENO / GALES, Ubicado en la Vereda SALINAS, del Municipio de CALDAS, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 1292001000001400008 y Matrícula Inmobiliaria N°001-140753 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur, con un área parcial requerida de terreno de **UNA HECTÁREA SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,725200ha)**, el cual presenta lo siguiente:

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:** 2 unidades de Guayabo DAP (m) 0,30 H (m) 5,00, 1 unidad Pino DAP (m) 0,40 H (m) 12,00, 4 unidades Palmera DAP (m) 0,15 H (m) 5,00, 1,00 unidad Planta Limón, 1,00 unidad San Joaquín, 1,00 unidad Cresta de Gallo, 1,00 unidad Yarumo DAP (m) 0,20 H (m) 3,00, 1.208,24 m2 de Grama macana, 2,00 unidades de Planta Banano, 1,00 unidad Liberal DAP (m) 0,20 H (m) 3,00, 2,00 unidades Planta Guineo, 4,00 unidades Planta Plátano hartón, 1,00 unidad Planta Aguacate (3 años), 6,00 unidades Palma botella DAP (m) 0,60 H (m) 6,00, 7,00 unidades Palma sancona DAP (m) 0,50 H (m) 6,00, 1,00 unidad de Aguacatillo DAP (m) 0,30 H (m) 2,00, 14,28 m2 de Bambú, 1,00 unidad de Eucalipto DAP (m) 0,40 H (m) 20,00, 1,00 unidad de Quiebrabarrigo DAP (m) 0,20 H (m) 5,00, 3.221,98 m2 de Pasto Estrella, 2.416,49 m2 de Pasto Brachiaria, 805,50 m2 de Pasto Uribe, 402,75 m2 de Maní Forrajero.

**CONSTRUCCIONES:** N/A. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** **M1: 27,36 m** Cerca en malla eslabonada de 1,50 m de altura, soportada por parales cilíndricos metálicos con punta en ángulo de 45°. Soportada en su parte inferior sobre un muro bajo en concreto pañetado y pintado con una altura de 0,30 m. Incluye portada metálica de 3,40 m de ancho x 1,40 m de alto, sostenida por dos postes metálicos verticales. **M2: 488,56 m** Cerca en poste de madera de 1,50 m de altura, separados cada 1,50 m y 4 hilos de alambre de púas. **M3: 503,48 m2** Enramada 1 (Vivero), con estructura en postes de madera (guadua) soportada en su base por pilotes de concreto 0,20 m de diámetro X 0,10 m de alto, piso en tierra y cubierta en plástico Agrolene. En su interior, cuenta con 2 muros en madera (guadua) en los costados norte y sur, de 6,00 m de largo cada una; 9 mesas de madera de medidas variables ancladas a la superficie piso, y 2 enramadas internas en madera, una de (3,90 x 2,00)m, en la que existe un baño y dos depósitos de herramientas y la otra, de (1,80 x 3,00)m, que se emplea como comedor. **M4: 319,67 m2** Enramada 2 (Vivero), con estructura en postes de madera (guadua) soportada en su base por pilotes de concreto 0,20 m de diámetro X 0,10 m de alto, piso en tierra y cubierta en

polisombra. **M5: 1,00 un** Pozo séptico con estructura en concreto de dimensiones (1,00x2,50x2,50). Incluye tubo de PVC de desfogue de 3". **M6: 1.00 un** Valla Publicitaria 1, con estructura en madera, de 3,50m de alto y con dimensiones en la publicidad de (1,52x 1,00) m. **M7: 1.00 un** Valla Publicitaria 2, con estructura metálica en forma de "v", con altura aproximada de 8,00 m, soportada en pilotes de concreto de (0,70 x 0,80) m y postes metálicos de 0,40 m de diámetro. **M8: 12,24 m2** Enramada 3, con estructura en madera de (4,90 x 2,50) m, soportada en postes de madera, piso en concreto y cubierta en teja de fibrocemento. **M9: 46,32 m2** Zona dura 1, de medidas variables en concreto, enchape de baldosa y espesor de 0,30m. **M10: 13,56 m2** Fuente en piedra de medidas variables. **M11: 14,53 m2** Camino en piedra de medidas variables. **M12: 318,09 m2** Zona dura 2, de medidas variables en concreto y espesor de 0,05 m. Incluye 28 dados en concreto de (0,28 x 0,16 x 0,40) m y líneas divisorias pintadas, empleadas para la zona de parqueo. **M13: 60,05 m2** Zona dura 3, de dimensiones (5,50x11,00) m en concreto y espesor de 0,05m. **M14: 20,00 m2** Zona dura 4, de dimensiones (4,00x5,00) m en concreto y espesor de 0,05m. **M15: 1,00 un** Puente metálico de 15,76 m de largo por 1,50 m de ancho; cuenta con cuatro dados de concreto en cada esquina del puente de 0,27 m de largo por 0,25 m de ancho. La estructura en general está soportada en una columna de concreto, reforzada en varilla y malla de 1,80 m de largo por 1,80 m de largo y 2,00 m de alto. **M16: 18,00 m2** Enramada 4, con estructura en madera de (6,00 x 3,00) m, soportada en postes de madera, piso en concreto y cubierta en teja de Zinc. **M17: 2,00 un** Dos muros de contención en gavión: • Muro 1: muro de contención conformado por gaviones rellenos de piedra apilados y unidos con alambre, consta de dos filas: -fila 1: 19,70 m de largo x 1,00 m de ancho x 2,00 m de alto. -fila 2: 19,70 m de largo x 1,00 m de ancho x 2,00 m de alto, con recubrimiento en concreto. • Muro 2: muro de contención formado por gaviones rellenos de piedra apilados y unidos con alambre, consta de dos filas: -fila 1: 14,40 m de largo x 1,00 m de ancho x 2,00 m de alto. -fila 2: 14,40 m de largo x 1,00 m de ancho x 1,00 m de alto, con recubrimiento en concreto. **M18: 289,15 m²** Vía carretable, se realiza la adecuación del terreno, nivelación, compactación y mejoramiento del terreno. **M19: 4,00 un** Valla Publicitaria 3, estructura metálica de 3,50 m de alto y con dimensiones en la publicidad de (0,87 x 2,00) m. **TRASLADO. M20: 12,00 m³** Filtro francés: de 50,00 m de largo x 0,60 m de alto x 0,40 m de ancho, sistema de drenaje envuelto en geotextil, con capas de grava que facilitan la filtración y conducción del agua, evitando la acumulación de humedad en el terreno y asegurando su estabilidad. **M21: 50,00m** Drenaje 1: alcantarillado en tubo corrugado de 16" para facilitar el flujo de aguas fluviales o pluviales. **M22: 50,00 m** Drenaje 2: alcantarillado en tubo corrugado de 16" para facilitar el flujo de aguas fluviales o pluviales. **M23: 1,00 un** Pozo séptico de plástico con capacidad de 12,000 litros. **M24: 25,00m** Drenaje 3: de 0,50 m de alto x 0,40 m de ancho. **M25: 13,50m** Drenaje 4: alcantarillado en tubo corrugado de 14" para facilitar el flujo de aguas fluviales o pluviales. **M26: 68,17m** Baranda en madera de 1,00 m de altura, separados cada 2,00 m. **M27: 74,54m** Cerca en poste de guadua de 1,50 m de altura, separados cada 1,50 m y 4 hilos de alambre de púas. Alinderado dentro de las abscisas: **Inicial: PR 89+280 - Final: PR 89+620**, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, sector peaje.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo **ACP1-PJCAL-001 -AV-20250052-3** de fecha 06 de diciembre del 2024, actualizado el 29 de abril de 2025 y modificado el 13 de agosto de 2025 y el **04 de septiembre de 2025** en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa Avalúos y Tasaciones de Colombia – Valorar S.A., contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 de 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas del predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. **ACP1-PJCAL-001** la presente oferta formal de compra se discriminará así:

#### **DAÑO EMERGENTE**

- 1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO: SETECIENTOS DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$702.670.319),** el cual incluye el área de terreno afectado, especies vegetales y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 37.279.469).**
- 1.3. DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE: UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.458.800).**
- 1.4. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS: CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.142.600).**

**TOTAL DAÑO EMERGENTE: SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$746.551.188).**

## LUCRO CESANTE

**2.1 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN: SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$78.953.517)**

**2.2 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: \$0.**

**TOTAL LUCRO CESANTE: SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$78.953.517)**

Se le manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el artículo 17 literal I. de la Resolución N° 898 de 2014, expedida por el IGAC, serán pagados a nombre del propietario directamente en las Notarías y Oficinas de Registro, una vez se obtenga la liquidación del valor total a pagar por parte de las mismas dependencias.

Por lo anterior, el valor de la presente oferta formal de compra por valor del avalúo y daño emergente es de **SETECIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$709.271.719)**, el cual incluye el área de terreno afectado, especies vegetales, construcciones, construcciones anexas y las mejoras plantadas en él, perjuicios derivados de la terminación de contratos y Desmonte, embalaje, traslado y montaje, en este valor no fue incluido los gastos de Notariado y Registro.

Por lucro cesante la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$78.953.517)** por pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

Por otra parte, se le informa que, si sobre el predio objeto de compra recae alguna limitación al dominio, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, esta Concesionaria podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, o a quien corresponda, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificado y adicionado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

Cabe resaltar que la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. - COVIPACÍFICO S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, deberá suscribir escritura pública de compraventa o contrato de promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar

correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la entidad valuatoria contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, particularmente lo dispuesto en la Resolución 898 de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

A partir de la notificación del presente alcance a la oferta formal de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con la Abogada Predial Daniela Vanessa Gallego Almario al número telefónico (604) 5209300 ext 130, en el número celular 3105249547, en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico [notificaciones@covipacifico.co](mailto:notificaciones@covipacifico.co).

En caso de que no se logre un acuerdo para la enajenación voluntaria de la zona de terreno en el término señalado, la Concesionaria iniciará los trámites propios del proceso de expropiación judicial o administrativa, conforme lo estipulado en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018 Artículo 10.

Así mismo, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que, al pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta formal de compra.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la ficha técnica predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia de la actualización del Avalúo Comercial, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa y judicial según corresponda, certificado del uso del suelo del predio y el documento anexo elementos de daño emergente y lucro cesante, en caso de que proceda.

Le sugerimos comedidamente allegar su respuesta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación, con el objeto de llegar a un acuerdo en los términos establecidos por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**MAURICIO MILLÁN DREWS**  
**Representante Legal**

Vobo Dirección Predial