

Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S
PREDIO No. ALMA 2- 0104 -2017

MARCO NORMATIVO

Ley 1673 de 2013; Ley 1682 de 2013; Ley 1742 de 2014, La Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte; Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Nal 1420 de 1998; Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- | | | |
|--|---|--|
| 1.1 Corredor vial | : | HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT |
| 1.2 Unidad funcional | : | Dos (2) |
| 1.3 Solicitante | : | Concesión Alto Magdalena |
| 1.4 Tipo de avalúo | : | Comercial - Corporativo |
| 1.5 Departamento | : | Cundinamarca |
| 1.6 Municipio | : | Nariño |
| 1.7 Vereda o corregimiento | : | Garbanzal |
| 1.8 Tipo y Uso actual del inmueble | : | Terreno rural - Agropecuario |
| 1.9 Uso permitido según Certificado Norma de Uso | : | Suelo Agropecuario Semi-mecanizado Semi-intensivo - Zona de protección del río Magdalena. |
| 1.10 Nombre del predio | : | La Esmeralda |
| 1.11 Abscisa inicial | : | K26+186,75 |
| 1.12 Abscisa final | : | K26+211,82 |
| 1.13 Información Catastral | : | 254830001000000010043000000000 |
| 1.14 Fecha visita | : | 8 de febrero de 2017 |
| 1.15 Fecha del informe | : | 5 de abril de 2017 |
| 1.16 Vigencia del avalúo | : | Un (1) año a partir de la fecha del informe. |
| 1.17 Elaborado por | : | CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA |
| 1.18 Profesional Avaluador | : | ALBERTO PINZÓN ROMERO |
| | | AVALUADOR PROFESIONAL CPR N. R.N.A No. 3454 |
| 1.19 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS | : | Ficha predial, plano del área requerida, norma de uso del suelo, certificado de tradición y libertad y escritura pública de adquisición. |

2. PROPÓSITO DEL AVALÚO

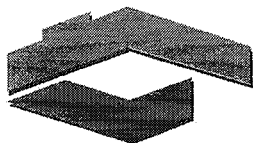
Establecer el valor comercial, en el mercado inmobiliario actual, del Inmueble que se describe a continuación. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Se supone que la transferencia de los derechos de propiedad en caso de venta puede ser efectuada sin limitaciones.

MIEMBRO FUNDADOR



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com
Página 1 de 8

5
CÓDIGO DE OBSERVACIÓN



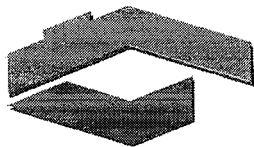
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S
PREDIO No. ALMA 2- 0104 -2017

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietario : BERTHA CELIS CELIS ✓
3.2 Título de adquisición : Escritura Pública No. 6524 del 15 de diciembre de 1995, otorgada en la Notaría 38 del circuito de Bogotá. ✓
3.3 Matrícula inmobiliaria : 307-46414 ✓
3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad solicitante.
3.5 Certificado de Uso de Suelo : Acuerdo No.041 del 1 de diciembre 2001, Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de Nariño.
3.6 Cédula catastral : 254830001000000010043000000000 ✓

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 4.1 Delimitación del sector : Vereda Garbanzal, la cual se localiza al occidente del casco urbano del municipio de Nariño, a la cual se llega por la vía intermunicipal denominada Girardot - Nariño.
4.2 Nivel socio económico : Sobre la colindancia de la vía, existen dos actividades económicas diferenciadas, una que desarrolla actividades agropecuarias extensivas manejadas por los propietarios de las fincas y otra donde hay viviendas localizadas en el centro poblado denominado San Lorenzo de buenas condiciones de habitabilidad y cercanas a la margen del río Magdalena.
4.3 Actividad predominante : La base económica está representada principalmente por las actividades de agricultura y la ganadería como subsectores de producción primarios, en los renglones principales como producción y explotación de ganado vacuno y cultivos transitorios como el maíz.
4.4 Topografía : >50 % Escarpado
4.5 Características climáticas : Se ubica en la región Andina, sobre la cuenca hidrográfica del Río Magdalena, con un clima cálido seco y con una temperatura promedio de 27° y 30° centígrados. Durante la mayor parte del año las lluvias son escasas o nulas salvo para los meses de marzo, abril, mayo, septiembre, octubre y noviembre.
4.6 Condiciones agrológicas del suelo : Son suelos en su mayoría sin vegetación nativa, donde se han desarrollado grandes zonas extensivas de pastoreo, dando origen a paisajes totalmente modificados, ausencia de cobertura arbórea, con drenajes naturales erosionados ocasionados por la tala de árboles, son suelos superficiales. Tiene mediana capacidad Agrológica.



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S
PREDIO No. ALMA 2- 0104 -2017

- 4.7 Servicios públicos : Acueducto veredal y energía eléctrica.
- 4.8 Servicio comunales : Sobre el corredor vial no se observaron servicios comunales.
- 4.9 Vías de acceso y transporte : Se accede por la vía intermunicipal Girardot - Nariño - Guataquí. Se presenta transporte de pasajeros de manera regular y con horarios fijos.
- 4.10 Situación de orden público : De acuerdo a consultas a las autoridades municipales, el sector no tiene inconvenientes de orden público.
- 4.11 Perspectivas de valorización : Altas, en la medida que se desarrolle el proyecto de mejoramiento y ampliación vial.
- 4.12 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE : Certificado de uso del suelo adoptado Mediante Acuerdo No. 041 de Diciembre 1 de 2001, expedido por la oficina de Planeación Municipal de Nariño, que se adjunta y hace parte integral de éste documento.

Uso Principal: Agropecuario tradicional a semi mecanizado y forestal, se debe dedicar como mínimo el 15% del predio a uso forestal Protector- Productor para promover la formación de la malla ambiental.

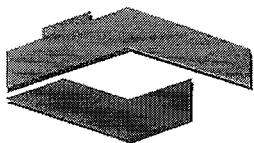
Usos Compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas agrícolas o cunícolas y vivienda de propietarios.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, Granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, Infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campesina siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Usos Urbanos y Sub Urbanos, Industriales y loteo con fines de construcción de Vivienda.

Certificado de uso del suelo adoptado Mediante Acuerdo No. 017 de Diciembre 30 de 2009, expedido por la oficina de Planeación Municipal de Nariño, que se adjunta y hace parte integral de éste documento.

El predio en mención Colinda con la ZONA DE PROTECCIÓN DEL RIO MAGDALENA por tal motivo se debe de tener en cuenta lo siguiente:



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S PREDIO No. ALMA 2- 0104 -2017

ARTICULO 32 ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO son aquellas áreas que por presentar características de amenazas a o de concurrencias de desastres naturales, se delimitaran y están excluidas de asignarles usos urbanos y residenciales o cualquier otro tipo de usos que tenga o genere alto riesgo.

Parágrafo Segundo. con carácter preventivo en el río Magdalena, mientras se desarrolla un estudio técnico para determinar su zona de ronda, se establecerá una franja de 150 metros de ancho para la ronda hidráulica y de protección. Respecto a los suelos de protección en suelos urbanos y rurales, en especial las determinaciones sobre franjas de ronda y limitaciones de usos en áreas aferentes a los ríos y quebradas, deben mantener las condiciones especiales vigentes en el Esquema de Ordenamiento Territorial, se debe tener en cuenta la articulación adecuada de los suelos de protección con los desarrollos previstos, fijando una franja mínima de (30) treinta metros de conformidad con el acuerdo CAR 016 de 1998. ✓

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

- | | | |
|--|---|--|
| 5.1 Ubicación | : | Lote que se localiza del Kilómetro K26+186,75 al Kilómetro K26+211,82 a la margen derecha de la vía Intermunicipal Girardot - Nariño - Guataquí. |
| 5.2 Área total | : | 5000,00 M2 ✓ |
| 5.3 Área requerida | : | 380,63 M2 ✓ |
| 5.3.1 Área escarpada en zona de ronda hidráulica | : | 380,63 M2 ✓ |
| 5.4 Área sobrante | : | 4619,37 M2 ✓ |
| 5.5 Linderos (área requerida) | : | Los descritos en la ficha predial |
| 5.6 Vías de acceso al predio | : | Presenta un relieve plano con leves ondulaciones. |
| 5.7 Frente sobre vía | : | 25,07 metros. ✓ |
| 5.8 Servicios públicos | : | Acueducto veredal y energía eléctrica. |
| 5.9 Unidad fisiográfica | : | Presenta un relieve fuertemente ondulado. Entre los accidentes orográficos más importantes y cercanos al predio está la cordillera Alonso Vera. |
| 5.10 Clima | : | Cálido seco |
| 5.11 Recursos hídricos sobre la zona requerida | : | No hay. |
| 5.12 Sistema de riego | : | No hay. |

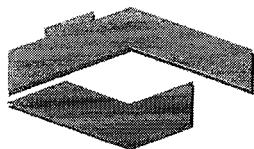
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 4 de 8

Caratula 40
10/05/2017



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S
PREDIO No. ALMA 2- 0104 -2017

5.13 Actividad económica del predio : Agropecuario ✓
5.14 Topografía de la zona requerida : > 50% Escarpada ✓

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

6.1 CONSTRUCCIONES : No hay

6.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS

6.2.1 CERCAS : No hay

6.3 Cerca viva : No hay

6.4 OTROS ANEXOS : No hay

6.5 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

6.6 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

6.6.1 Ornamentales	:	Ambuca ✓	1 ✓	UN	(D: 0,20 a 0,40m) ✓
	:	Diomate ✓	1 ✓	UN	(D: 0,20 a 0,40m) ✓
	:	Payande ✓	1 ✓	UN	(D: 0,10 a 0,20m) ✓
6.6.2 Cobertura vegetal	:	Vegetación nativa y rastrajos	380,63 ✓	m2 ✓	

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

7.1 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 o comparables al del objeto de avalúo.

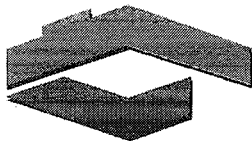
Se investigó los valores de la zona para propiedades comparables, no obstante lo anterior y tratándose de avalúo puntual, el valuador definió el valor teniendo en cuenta las características propias del predio y las investigaciones hechas a los expertos.

7.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA, INDIRECTA Y ENCUESTAS:

En cumplimiento de la Resolución 620 - 2008, puede leerse la nota en la cual se certifica que no se encontraron, ofertas, transacciones efectivas comparables al predio objeto de avalúo y por tal razón se realiza la investigación directa.

Investigación que se utilizará en los eventos de NO existir mercado.

Tratándose de avalúos puntuales, el valuador definió el valor teniendo en cuenta las características propias del predio y las investigaciones hechas a los expertos.



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S
PREDIO No. ALMA 2- 0104 -2017

El suscrito valuador certifica bajo la gravedad del juramento, que no se encontraron ofertas ni transacciones efectivas comparables con el predio objeto de avalúo, por tal razón se realiza la investigación directa.

METODOLOGÍA PARA EL VALOR DEL ÁREA EN SUELO DE PROTECCIÓN.

El valor comercial de un inmueble está asociado a la capacidad de generación de rentas que este pueda desarrollar en un momento dado. A partir de allí se desarrolla una comparación con las condiciones normativas que se establecen en el sector en la cual está circunscrito el inmueble.

El inmueble esta localización sobre suelo rural, el cual tiene por vocación desarrollar usos agropecuarios que están limitados por las condiciones agrologicas y físicas que tienen los suelos.

De acuerdo con el régimen de usos del suelo del municipio, el inmueble se ve afectado parcialmente por la restricción generada por la declaración de suelo protegido, donde solo se pueden desarrollar usos asociados a la preservación y conservación ambiental, buscando una zona de protección aledaña a los cuerpos de agua. A diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos en suelo protegido limita totalmente las posibilidades de desarrollo de usos rentables.

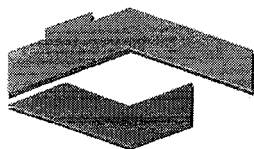
Para efectos de la asignación de valores comerciales para estos suelos protegidos, se parte de la estimación de valores comerciales de suelo que tengan restricciones ambientales comparativas en zonas aledañas u otras zonas del país, previendo que los inmuebles que se están comparando no tengan vocaciones de desarrollo agropecuarios u otros usos que generen rentas.

Una vez obtenido el escenario de mercado de terrenos en suelo protegido y no protegido, se procede a establecer la relación económica que existan entre ellos, es decir, el valor que se reconoce en el mercado por tener la restricción de uso.

Dado que sobre la zona en donde se localiza el inmueble no hay venta o transacciones efectivas de suelos de protección, se acude a estudios de otros sectores en los cuales exista la venta de inmuebles con restricciones de uso y de inmuebles que no la tengan.

Para el presente estudio se utilizó un estudio económico del municipio de San Juan de Río Seco de suelo protegido y no protegido, en la cual se concluye que la relación económica de restricción de uso del suelo y del que no la tiene es equivalente al 34% del valor comercial.

Es este porcentaje el que se aplica al presente estudio. Ver anexo del estudio económico.



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S
PREDIO No. ALMA 2- 0104 -2017

7.3 MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, del bien objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

8. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA ESCARPADA EN ZONA DE RONDA HIDRÁULICA	M2	380,63 ✓	\$ 340,00 ✓	\$ 129.414,20 ✓
AMBUCA (D: 0,20 A 0,40M) ✓	UN	1 ✓	\$ 30.000,00 ✓	\$ 30.000,00 ✓
DIOMATE (D: 0,20 A 0,40M) ✓	UN	1 ✓	\$ 30.000,00 ✓	\$ 30.000,00 ✓
PAYANDE (D: 0,10 A 0,20M) ✓	UN	1 ✓	\$ 20.000,00 ✓	\$ 20.000,00 ✓
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 209.414,20 ✓
SON: DOSCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS CATORCE PESOS CON VEINTE CENTAVOS MCTE.				

9. OBSERVACIONES

Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido.

La vigencia del avalúo es de un año, de acuerdo con el Decreto 1420 de 1998, siempre y cuando las condiciones físicas y económicas del bien no cambien.

Al momento de la visita no se encontraba propietario o cuidandero del inmueble. Por ser una franja paralela a la vía existente se revisó la ficha técnica, los inventarios y se tomó registro fotográfico.

Las áreas de las mejoras requeridas son las indicadas en la ficha predial.

De acuerdo con lo convenido con la Interventoría de la Concesión ALTO MAGDALENA S.A.S y la AGENCIA NACIONAL DE LA INFRAESTRUCTURA (A.N.I); los anexos constructivos se deprecian.

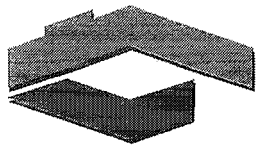
El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos, cobertura vegetal y nativa, natural, tierras desnudas y degradadas.

Mediante Acta de fecha 4 de Agosto de 2016 se ratifican los valores descritos en el acta 1 Octubre de 2015, para el predio ALMA-2-0104, se estudió y aprobó la suma de \$10.000.000 Ha para zonas escarpadas.

Mediante Acta de fecha 5 de Diciembre de 2016, el comité técnico determina tomar como porcentaje 34% sobre el valor del terreno colindante para las zonas de protección de ronda de río, de acuerdo al análisis de estudios particulares que se ha desarrollado la Cámara de Propiedad Raíz.

Se realiza avalúo con nueva ficha aprobada del 19 de enero de 2017.

Los valores aquí consignados son el producto de los análisis de mercado estudiados en el comité de avalúos y de la experiencia del evaluador y de la Lonja.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S
PREDIO No. ALMA 2- 0104 -2017

10. ANEXOS (DATOS RELACIONADOS CON LOS CÁLCULOS DE VALORES)

Como evidencia de la visita, se adjuntan 6 fotografías.

Uso del suelo.

Presupuestos para especies vegetales

Encuestas a expertos.

La Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no tiene interés actual o futuro en el inmueble avaluado.

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTA

BERNARDO BONILLA PARRA
DIRECTOR DEL PROYECTO
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO

ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR PROFESIONAL CPR No. 82

R.N.A No. 3454

Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 8 de 8

[Handwritten signature and stamp]

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
CONTRATO No.:		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015
CORRECTOR HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL			
APP 003 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2014		2			
PRECIO No.		SECTOR O TRAMO			
ALMA-2-0104		GIRARDOT - NARIÑO - GUATAQUÍ			
ABSC. INICIAL		MARGEN			
K26+186,75		LONGITUD EFECTIVA			
ABSC. FINAL		Derecha			
K26+211,82		25,07			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	DIRECCIÓN / EMAIL	LONGITUD (m)	MATRICULA INMOBILIARIA
BERTHA CELIS CELIS		DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA ESMERALDA	8,71	307-46414
VEREDA/BARRIO:		RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	CEDULA CATASTRAL
MUNICIPIO:		AGROPECUARIO	NORTE	17,83	2548300100000001001300000000
DPTO:		> 50 % Escarpado	ORIENTE	9,59	
Predio requerido para:		TOPOGRAFIA	OCIDENTE	27,45	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION		CANT	DENS	UN	
AMBUCA (D: 0,20 a 0,40m)		1			
DIOMATE (D: 0,20 a 0,40m)		1			
PAVANTE (D: 0,10 a 0,20m)		1			
VEGETACIÓN NATIVA, PASTOS NATURALES Y BASTROJOS		380,63			m2
TOTAL AREA CONSTRUIDA				0,00	m2
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		ITEM	N/A		
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?					SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal EY 675 DE 2017					NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?					NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?					NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?					SI
FECHA DE ELABORACIÓN:		04/01/2017			
Elaboró:		Noboa			
REVISÓ Y APROBÓ:		NELIO ORLANDO MURILLO GAITAN M.P. 25222-327767 CND			
Revisó y Aprobó:					
AREA TOTAL TERRENO		5.000,00	m²		
AREA REQUERIDA		380,63	m²		
AREA REMANENTE		0,00	m²		
AREA SOBRANTE		4.619,37	m²		
AREA TOTAL REQUERIDA		380,63	m²		
OBSERVACIONES:					
*Se realizó la visita en compañía del señor Granario Calderón, propietario del predio ALMA-2-0104.					
* Al momento de la visita predial no se evidenciaron construcciones en la zona requerida.					
*El predio cuenta con Zona de protección del río Magdalena correspondiente a 380,63 m², calculada a partir de la cartografía suministrada por la ANI por medio del radicado No. 2016-409-103566-2					



CONCESION
ALTO MAGDALENA

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.

NIT 900.745.219-8

Al contestar por favor cite:

Girardot, Cundinamarca, 19 de ENERO de 2018

Señora

BERTHA CELIS CELIS

Predio "SIN DIRECCIÓN LA ESMERALDA" (SEGÚN FMI) y

"LA ESMERALDA" (SEGÚN TITULO)

Vereda Garbanzal

Nariño, Cundinamarca

CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S

Fecha y hora: Viernes 12 Enero 2018 10:28:18

Dirigido a: Bertha Celis Celis

Enviado por: DIRECTOR PREDIAL

Procesado por: RADICACION BOGOTA

Asunto: NOTIFICACION POR AVISO de la Oferta de Compra

ALMA-2018-0130

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 003-2014 – "Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Corredor Honda – Puerto Salgar – Girardot".

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta de Compra OFC-332-2017 del 29 de diciembre de 2017, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas **INICIAL: K26+186,75 D – FINAL: K26+211,82 D**, la cual se segregará del predio de mayor extensión denominado **SIN DIRECCIÓN LA ESMERALDA** (SEGÚN FMI) y **"LA ESMERALDA"** (SEGÚN TITULO), ubicado en la vereda Garbanzal del municipio de Nariño, del departamento de Cundinamarca, identificado con la cédula catastral No. **254830001000000010043000000000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **307-46414** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Respetada Señora,

En razón a que mediante oficio de citación de fecha 29 de diciembre de 2017, enviado por la Concesión Alto Magdalena S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra OFC-332-2017 del 29 de diciembre de 2017, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas **INICIAL: K26+186,75 D – FINAL: K26+211,82 D** del proyecto de la referencia, dicha citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante No. de guía YP002713891CO, la misma fue devuelta el día 09 de enero de 2018, pues no pudo ser entregada, por lo cual, de conformidad con lo establecido en el inciso 2° del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la misma fue publicada del 11 al 18 de enero de 2018 en la página electrónica del Concesionario y de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Así las cosas, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

F-11-02/V.09/18-07-17

CO

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra mediante oficio OFC-332-2017 del 29 de diciembre de 2017 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas INICIAL: K26+186,75 D – FINAL: K26+211,82 D, y el cual se segregará del predio de mayor extensión denominado "SIN DIRECCIÓN LA ESMERALDA" (SEGÚN FMI) y "LA ESMERALDA" (SEGÚN TITULO), ubicado en la vereda Garbanzal del municipio de Nariño, del departamento de Cundinamarca, identificado con la cédula catastral No. 254830001000000010043000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 307-46414 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot"*.

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación de fecha 29 de diciembre de 2017, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra OFC-332-2017, copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-2-0104, copia del Avalúo Comercial Corporativo ALMA-2-0104, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO
Representante Legal.
Concesión Alto Magdalena S.A.S.

SEDE HONDA
Calle 13 N° 10 – 16
Centro Comercial Celi
PBX (578) 251 2243

Copia: Archivo
Elaboró: Natalia Ramirez Romero
Aprobó: Juan Harvey Vanegas Mojica

SEDE BOGOTA
Calle 102 A N. 47- 30
PBX (571)7657331

F-11-02/V.09/18-07-17

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

Girardot, Cundinamarca, 29 de Diciembre de 2017

OFC-332-2017

Señora
BERTHA CELIS CELIS
Predio “**SIN DIRECCIÓN LA ESMERALDA**” (SEGÚN FMI) y “**LA ESMERALDA**” (SEGÚN TITULO)
Vereda Garbanzal
Nariño, Cundinamarca.

ASUNTO: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO Y SUS MEJORAS UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS: **INICIAL: K26+186,75 D – FINAL: K26+211,82 D**; DEL PROYECTO VIAL CONCESIÓN HONDA - PUERTO SALGAR – GIRARDOT, UNIDAD FUNCIONAL 2, MUNICIPIO DE NARIÑO, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON **CÉDULA CATASTRAL 254830001000000010043000000000** Y **MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 307-46414** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT, CUNDINAMARCA.

Respetada señora,

La Concesión Alto Magdalena S.A.S., sociedad comercial con NIT.: 900.745.219-8, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, con ocasión del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP 003 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2014. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 1265 del 1 de noviembre de 2013 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-2-0104**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio denominado “**SIN DIRECCIÓN LA ESMERALDA**” (SEGÚN FMI) y “**LA ESMERALDA**” (SEGÚN TITULO), ubicado en la vereda de Garbanzal, del municipio de Nariño, del departamento de Cundinamarca, identificado con la cédula catastral No. **254830001000000010043000000000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **307-46414** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS OCHENTA COMA SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (380,63 m2)**, que incluye los siguientes cultivos y especies:

“1 Unidad de Ambuca (D: 0,20 a 0,40m), 1 Unidad de Diomate (D: 0,20 a 0,40m), 1 Unidad de Payandé (D: 0,10 a 0,20m) y 380,63 m2 de vegetación nativa, pastos naturales y rastrosj”.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y Resolución



	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2015. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del Avalúo Comercial Corporativo número ALMA-2-0104-2017 elaborado por la CAMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA y por ende de la presente Oferta Formal de Compra, es la suma de: **DOSCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS CATORCE PESOS CON VEINTE CENTAVOS M/CTE (\$209.414,20)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y las mejoras plantadas en el área objeto de oferta.

A partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la Oferta Formal de Compra, deberá suscribirse Escritura Pública de compraventa o Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta Formal de compra conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2015 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial ALMA - 2 - 0104 de fecha 4 de enero de 2017, copia del Avalúo Comercial Corporativo ALMA-2-0104-2017 de fecha 05 de abril de 2017, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO
Representante Legal.
Concesión Alto Magdalena S.A.S.

Elaboró: Natalia Ramírez Romero. Coordinadora Jurídica
Aprobó: Juan Harvey Vanegas Mojica. Director Predial

