

PUBLICACIÓN DE AVISO

No. 026 DEL 30 ABR. 2015

EL COORDINADOR DEL GRUPO INTERNO DE TRABAJO DE ASESORÍA JURÍDICA
PARA GESTIÓN PREDIAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER

Bogotá D.C.,

Señor:
GUILLERMO MUÑOZ GALARCIO
Dirección: Parcela Sevilla No. 5
Montería, Córdoba

ASUNTO: PROYECTO CONCESIÓN VIAL "PROYECTO VIAL CÓRDOBA – SUCRE".
NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Resolución N°535 del 12 de marzo de 2015. Predio CNT-PCM-005 de GUILLERMO MUÑOZ GALARCIO.

En razón a que el oficio de citación No. 2015-706-006033-1 de fecha 19 de marzo de 2015, enviado por la Agencia Nacional de Infraestructura se le instó a comparecer para realizar la notificación de la Resolución N°535 del 12 de marzo de 2015, por medio de la cual se inician los trámites judiciales de expropiación del predio CNT-PCM-005, fue enviado el 20 de marzo de 2015 a la dirección de notificación, tal como lo indica la planilla de envío No. YP001537405CO de la sociedad Servicios Postales Nacionales 472, y teniendo en cuenta que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por Aviso dando aplicabilidad del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió la Resolución N°535 del 12 de marzo de 2015, del Predio CNT-PCM-005 *"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA"*

Así mismo, se indica que contra el mencionado Acto Administrativo, procede el recurso de reposición previsto en el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal o por aviso, ante el Vicepresidente Jurídico de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA en concordancia con lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 21 de la Ley 9 de 1989.

Es de indicar, que en la comunicación de citación No. 2015-706-006033-1 de fecha 19 de marzo de 2015, se le indicaron 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 íntegra de la Resolución por medio de la cual se ordena la expropiación judicial, objeto de notificación a través de este medio.

Atentamente,

(ORIGINAL FIRMADO)

JAIFER BLANCO ORTEGA

Coordinador G.I.T. de Asesoría Jurídica para Gestión Predial

Anexo:
Proyectó:
No. Borrador

Copia íntegra Res. de Expropiación N°535 del 12 de marzo de 2015 expedida por la ANI en 5 Folios.
Edgar Sánchez Montoya- Abogado Gerencia Predial
2015706007846

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ubicada en la Calle 26 No. 59-51 Torre 4 Piso 2 y/o Calle 24 A No. 59-42 Torre 4 Piso 2 en la ciudad de Bogotá y en la página WEB de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar al señor: GUILLERMO MUÑOZ GALARCIO, propietario del terreno rural llamado Parcela Sevilla No. 5 ubicado en el Municipio de Montería, Departamento de Córdoba, el contenido de la Resolución de Expropiación N°535 del 12 de marzo de 2015, del Predio No CNT-PCM-005 "Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA" surtiendo previamente el trámite de notificación personal mediante el oficio No. 2015-706-006033-1 de fecha 19 de marzo de 2015, tal como lo indica la certificación de envío No. YP001537405CO de la sociedad Servicios Postales Nacionales 472 y notificación por aviso mediante oficio N° 2015-706-008808-1 del 28 de abril de 2015, sin que se haya presentado a notificarse.

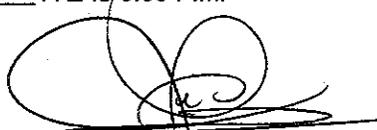
La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Con el presente aviso se publica la Resolución de Expropiación de N°535 del 12 de marzo de 2015, contenida en cinco (5) folios.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE

INFRAESTRUCTURA Y EN LA PÁGINA WEB EL 04 MAY. 2015 A LAS 7:30 A.M.

DESIJADO EL 11 MAY. 2015 A LAS 5:30 P.M.



JAIFER BLANCO ORTEGA
Coordinador Grupo Interno de Trabajo
de Asesoría Jurídica para Gestión Predial

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

RESOLUCIÓN NÚMERO 535 DE 2015

12 MAR. 2015

Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución de la OBRA: PROYECTO VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA A LA CIRCUNVALAR EN MONTERÍA, jurisdicción del Municipio de Montería, Departamento de Córdoba.

EL VICEPRESIDENTE JURIDICO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

En ejercicio de sus facultades otorgadas por el artículo 58 de la Constitución Política, el capítulo VII de la Ley 388 de 1997 la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Resolución No. 399 del 17 de Abril de 2013, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo N° 01 de 1999 consagra: "se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones"... "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado..."

Que el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 regula el procedimiento de adquisición de inmuebles por expropiación judicial, prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.

Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 define como un motivo de utilidad pública e interés social, la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere dicha ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Que el artículo 20 de la mencionada ley, dispone que la adquisición predial es responsabilidad del estado, y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para tal efecto los procedimientos previstos en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo de conformidad con lo previsto en las leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en dicha ley.

Que de conformidad con el Artículo 1 del Decreto 4165 del 03 de noviembre del 2011 el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO cambio su Naturaleza, Jurídica de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con patrimonio propio y autonomía administrativa,

[Firma manuscrita]

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

El presente documento es fiel copia del original que
Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura.

Firma: *[Firma manuscrita]*

Fecha: 18 MAR. 2015

RESOLUCIÓN NÚMERO 535 DE 2015

"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA

Página 2 de 9

financiera y técnica la cual se denomina AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA adscrita al MINISTERIO DE TRANSPORTE.

Que el objeto del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO se modifica como consecuencia del cambio de la Naturaleza, por lo tanto, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA tendrá por objeto según el Artículo 3 del Decreto 4165 del 03 de Noviembre del 2011, el de "Planear, Coordinar, Estructurar, Contratar, Ejecutar, Administrar y Evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Pública Privada - APP, para el diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de los servicios conexos o relacionados y el desarrollo de proyectos de asociación público privada para otro tipo de infraestructura pública cuando así lo determine expresamente el Gobierno Nacional respecto de Infraestructura semejantes a las enunciadas en este artículo, dentro del respeto a las normas que regulan la distribución de funciones, competencia y su asignación".

Con base en lo previsto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA que atiende en el territorio nacional la ejecución de las obras viales por el sistema de concesión en aras de mejorar la infraestructura del país, recibió la competencia para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

Que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, en coordinación con el concesionario AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S, en virtud del Contrato de Concesión 002 de 2007 celebrado con el Instituto Nacional de Concesiones, se encuentra adelantando el proyecto vial CÓRDOBA - SUCRE, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, contemplada en la Ley 812 de 2003-Plan Nacional de Desarrollo, Capítulo II, literal E, Sección Transporte, y en el marco de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 2 de la Resolución 399 de 17 de Abril de 2013 se delegó en el Vicepresidente Jurídico de la Agencia Nacional de Infraestructura la facultad específica de suscribir los actos administrativos mediante los cuales se ordena el trámite de expropiación, así como aquellos en los cuales se resuelvan los recursos de reposición.

Que para la ejecución del proyecto vial "CÓRDOBA – SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA A LA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA", la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de una zona de terreno del predio identificado con la ficha predial N° CNT-PCM-005 de abril de 2013, elaborada por la Concesión AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.; con una extensión superficial de MIL CUATROCIENTOS SESENTA COMA CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1460,42 M2) de terreno requerido, con todas sus mejoras y anexidades relacionadas en la ficha predial. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: inicial K 0+779,45 D y final K 0+968,87 D; denominado Parcela Sevilla N°5, en jurisdicción del Municipio de Montería, Departamento de Córdoba, identificado catastralmente con el N° 01-01-0628-0001-000-001-001 y Matricula Inmobiliaria N° 140-17052 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería; comprendida dentro de los siguientes linderos actualizados, tomados de la mencionada ficha predial: NORTE: en longitud de 188,34 m, con CALLE 78 DREN A EN MEDIO (PTOS 1-2); ORIENTE: en longitud de 8,59 m, con ARNALDO TAPIA RAMOS (PTOS 2-3); SUR: en longitud de 187,77 m con MISMO PROPIETARIO (PTOS 3-4), y; OCCIDENTE: en longitud de 8,55 m, con URBANIZACIÓN ROBLES DEL NORTE (PTOS 4-1).

Que en adelante para los efectos de esta resolución el bien descrito se denominará como el INMUEBLE.

Que del INMUEBLE, figura como propietario el señor GUILLERMO MUÑOZ GALARCIO, identificado con cédula de ciudadanía número 6.865.854 expedida en Montería, quien lo adquirió por adjudicación del INCORA obrante en la resolución No 0895 del 5 de Octubre de 1982, como consta en la anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 140-17052 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

Que los linderos generales se encuentran determinados como área restante luego de la segregación de tres predios determinados en la Escritura Pública N° 169 de 23 de enero de 2013 de la Notaría Segunda de Montería, de la siguiente manera: NORTE, con área del dren A; ESTE: con parcela No. 4, SUR; con predio de Alicia Suarez de Londoño; OESTE con predio de Carolina Viuda de Guerra.

Que AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S., en desarrollo de su objeto contractual, una vez identificado plenamente el

	El presente documento es fiel copia del original que Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de Infraestructura.
Firma:	
Fecha:	18 MAR. 2015

RESOLUCIÓN NÚMERO 535 DE 2015

"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA

Página 3 de 9

INMUEBLE y su requerimiento para el desarrollo del mencionado proyecto vial, solicitó a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MONTERÍA, el avalúo comercial de mayo 06 de 2013, determinando la suma de TRESCIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS M/CTE. (\$303.527.415,00).

Que una vez entregado el informe de avalúo por la Lonja de Propiedad Raíz de Montería al Concesionario, este identifica inconsistencias técnicas en relación a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC; y procede mediante oficio CCS-BOG-0535-13 radicado en el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC bajo el número 8002013ER5679-01F:12-A:2 de fecha 24 de mayo de 2013, a presentar impugnación del avalúo expedido por la Lonja ante el IGAC, de conformidad con los términos y procedimientos establecidos en el Decreto 1420 de 1998, argumentando:

"Método residual:

Teniendo en cuenta lo evocado en el artículo 14 de la Resolución 620 de 2008 el cual cita: "Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.", el método residual empleado no señala las ofertas de compra que puedan ser usadas como referencias de valores para las ventas proyectadas de los productos inmobiliarios que se plantean en la técnica, por lo tanto consideramos que si no se indican o señala tales ofertas para el respectivo proceso de verificación, la concesión no puede establecer si el ítem "análisis de ventas" es producto de un buen análisis o de una mera especulación del perito.

Por otro lado, no se indica la fuente de información usada como referencia de los costos directos, sin embargo el valor usado de \$780.000 corresponde al costo de una vivienda unifamiliar mínimo 1 o unifamiliar de interés social, cuyo valor de venta no correspondería a \$320.000.000 por unidad.

Así mismo, falta señalar dentro del informe la fuente de información y análisis estadístico producto del promedio de los costos indirectos que presuntamente se usan para obtener los porcentajes de financiamiento diseños y licencias, promoción ventas y notarias.

Así las cosas, es preciso que la concesión tenga un producto limpio y transparente pues cualquier manipulación o error en la fuente de información puede repercutir directamente en el valor final del terreno.

Por otro lado, no se debe olvidar la investigación económica realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para la adquisición predial adelantada para el Tramo Paralela Mocarí, toda vez que parte de este tramo y la conectante Unicordoba se encuentran ubicados en clases de suelo con normatividades urbanísticas similares. (...)

Teniendo en cuenta esta situación el IGAC planteo la siguiente investigación en la paralela Mocarí, puntualmente para los predios cercanos a la zona en donde se encuentra la Conectante Unicórdoba (...)

Por lo cual, existe una diferencia abismal entre los predios con Plan Parcial aprobado de \$96.000 el m2 de terreno, así las cosas se estaría hablando de una cifra sobreestimada de \$140'200.320

Por lo anterior solicitamos la revisión e impugnación de este predio debido a las inconsistencias de fondo en la metodología avaluatoria."

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, resuelve la impugnación en mención, mediante la Resolución 1053 de 22 de noviembre de 2013, la cual fue notificada el 25 de noviembre de 2013 al Dr. HERNAN ALONSO ROJAS MÉNDEZ, en calidad de Gerente General de AUTOPISTAS DELA SABANA S.A.S.

Que el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI mediante resolución 1053 de 22 de noviembre de 2013, por medio de la cual resuelve la impugnación realizada al avalúo en mención, determina que el valor de la zona de terreno requerida, sus mejoras y cultivos corresponde a la suma de: CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$58.920.500,00), suma que corresponde al área de terreno requerida, lo anterior de acuerdo con lo estipulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y el artículo 27 del Decreto 2150

El presente documento es fiel copia del original que
Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura.
Firma:
Fecha: 18 MAR. 2015

RESOLUCIÓN NÚMERO 535 DE 2015

"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA

Página 4 de 9

de 1995 como se muestra a continuación:

ITEM	UN	CANT	VALOR UN	VALOR TOTAL
TERRENO	m ²	1.460,42	\$ 37.000,00	\$54.035.540,00
CONSTRUCCIONES Y ANEXOS				
Cerca alambre púas y postes madera	MI	41,87	\$ 8.000,00	\$ 334.960,00
CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES				
Plantas Ornamentales	38	UND	\$3.000,00	\$1.14000,00
Arbol Roble	20	UND	\$25.000,00	\$500.000,00
Arbol Guácimo	4	UND	\$50.000,00	\$200.000,00
Arbol Campano	5	UND	\$30.000,00	\$150.000,00
Arbol Cocotero	11	UND	\$30.000,00	\$330.000,00
Arbol Guayaba dulce	8	UND	\$45.000,00	\$360.000,00
Palma Hiriaca Pequeña	1	UND	\$50.000,00	\$50.000,00
Arbol de Totumo	17	UND	\$23.000,00	\$391.000,00
Arbol de Pepo	1	UND	\$30.000,00	\$30.000,00
Arbol de Almendro	5	UND	\$20.000,00	\$100.000,00
Arbol de Guanabana	4	UND	\$50.000,00	\$200.000,00
Arbol de Coco	2	UND	\$50.000,00	\$100.000,00
Arbol de Guama	2	UND	\$25.000,00	\$50.000,00
Arbol de Mango	18	UND	\$25.000,00	\$450.000,00
Arbol de Chirimoya	2	UND	\$50.000,00	\$100.000,00
Arbol de Mamon	1	UND	\$30.000,00	\$30.000,00
Arbol de Naranja	4	UND	\$50.000,00	\$200.000,00
Palmeras pequeñas	20	UND	\$11.000,00	\$220.000,00
Palmeras Grandes	10	UND	\$23.000,00	\$230.000,00
Arbol de Camajon	1	UND	\$30.000,00	\$30.000,00
Matas de Platanó	95	UND	\$2.000,00	\$190.000,00
Arbol de Caimito	6	UND	\$25.000,00	\$150.000,00
Arbol de Guayaba Agria	1	UND	\$25.000,00	\$25.000,00
Arbol de Mandarina	1	UND	\$50.000,00	\$50.000,00
Arbol de Corombolo	1	UND	\$10.000,00	\$10.000,00
Arbol de Orejero	4	UND	\$45.000,00	\$180.000,00
Arbol de Nispero	1	UND	\$30.000,00	\$30.000,00
Arbol de Bonga	1	UND	\$50.000,00	\$50.000,00
Arbol de Pera	1	UND	\$30.000,00	\$30.000,00
AVALÚO TOTAL				\$58.920.500,00

Que con base en el Avalúo comercial de octubre de 2013, la concesionaria AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S., delegada por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA contractualmente para que asumiera y ejecutara directamente el proceso de

El presente documento es fiel copia del original que
Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura.

ANI
Agencia Nacional de
Infraestructura

Firma: _____

Fecha: **18 MAR. 2015**

"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA

enajenación voluntaria, formuló al señor GUILLERMO MUÑOZ GALARCIO, identificado con cedula de ciudadanía número 6.865.854 expedida en Montería, titular del derecho real de dominio del predio de la referencia, la Oferta Formal de Compra No. CCS-COR GP-00727-13 del 10 de diciembre de 2013, la cual fue notificada personalmente al propietario el día 10 de diciembre de 2013; y debidamente inscrita el 12 de diciembre de 2013, en la anotación N.16 del Folio de Matricula Inmobiliaria número 140-17052 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Montería.

Que el 11 de marzo de 2014 la doctora Eliana Mercedes Espitia Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número 35.113.445 expedida en Cereté, en calidad de apoderada del señor GUILLERMO MUÑOZ GALARCIO presenta ante AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S., oficio de fecha 27 de febrero de 2014, donde expone objeciones y solicita la verificación, y revisión a la oferta formal de compra No. CCS-COR GP-00727-13 del 10 de diciembre de 2013, en los siguientes términos:

"OBSERVACIÓN INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

1. *Página 1: en el ítem de la descripción de la zona física menciona la vía no pavimentada, en este orden de ideas deja en duda la visita del perito al predio teniendo en cuenta que la vía fue pavimentada entre los meses de mayo y junio de 2013. Anexo registros fotográficos.*

2. *Según Resolución 1053 del 22 de Noviembre de 2013 expedida por el IGAC, Por la cual se decide la impugnación de avalúos comerciales, en sus apartes donde se habla del uso del suelo se determina que: "De acuerdo con la normatividad de Uso de Suelo certificada por la Oficina de Planeación Municipal de Montería para cada uno de los predios y/o franjas valuadas y considerando que estas zonas no son objeto de desarrollo urbanístico se procedió a adoptar como valor de mercado; el mayor valor de suelo rural de uso agropecuario cercano al perímetro urbano, más el costo de urbanismo de acuerdo con lo observado para cada uno de los predios. (...)*

3. *En revisión realizada en el avalúo se encontró que no se reporta fecha de visita al predio, por cuanto se puede inferir que esta no se realizó. Posteriormente se tiene que en no se especifica el método de avalúo utilizado según lo dispuesto por el decreto 1420 de 1998 según el cual en su ARTICULO 20. "El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación."*

En dicha resolución se determina que se procede a "...adoptar como valor de mercado: el mayor valor del suelo rural de uso agropecuario cercano al perímetro urbano, más el costo de urbanismo de acuerdo con lo observado para cada uno de los predios", pero no se presenta un estudio de mercado y no se realiza el respectivo procedimiento estadístico que permita determinar cuál es el valor correspondiente. Tampoco se realiza un análisis descriptivo que permita inferir que el valor está acorde a las características del sector y del predio.

4. *Página 2: en el ítem referente a la norma urbanística, menciona una protección ambiental a partir del hombro del canal en una distancia de 12 metros, sin embargo revisando la cartografía y sobreponiéndola con el diseño y el mapa del POT de Montería en cuanto a la norma, se refleja la no claridad de los 12 metros de protección ambiental (solicito que realicen la consulta a la secretaria de planeación de montería haga la aclaración correspondiente), Teniendo en cuenta lo anterior y lo expuesto en el ítem número 1 del este escrito.*

5. *Con relación al método asignado por el perito que realizo dicho avalúo, el cual fue método comparativo de mercado, se refleja claramente que viola el procedimiento normativo de la resolución 620 de 2998 expedida por el IGAC, teniendo en cuenta que esta lo define claramente así: 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. Por lo anterior me permito relacionar negociaciones reales y verificables (...)*

6. *El señor GUILLERMO MUÑOZ GALARCIO, autorizo la intervención del predio, en enero de 2013, concediendo este permiso, de buena fe, sin tener claridad en la franja de terreno requerida, inventario de las mejoras afectadas y*

El presente documento es fiel copia del original que
Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura.

Firma: _____

Fecha: 18 MAR. 2015

"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA

Página 6 de 9

mucho menos en los valores del metro cuadrado de terreno y especies, confiando en lo que funcionarios de AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A., le manifestaron de manera verbal y escrita, como consta en la autorización de intervención suscrita con el gerente del proyecto señor SALOMON NIÑO ORTIZ, informando que la negociación se realizaría bajo los parámetros de un avalúo comercial actualizado, información que finalizando el mes de junio del año 2013, fue ratificada por funcionarios del Concesionario (abogado e ingeniero), mostrándole de manera informal un avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Montería, en donde el valor del metro cuadrado se lo pagaban a \$279.000, manifestándole que una vez proyectara la oferta formal de compra y la firmara el representante legal del Concesionario, se la notificaría para continuar el proceso de la negociación. Situación que le genero un poco de tranquilidad a mi poderdante. Sin embargo en el mes de diciembre se llevó la sorpresa, cuando le fue notificado la oferta formal de compra, con un avalúo por un valor en el metro cuadrado de terreno a \$37.000.000, manifestándole que los directivos del concesionario habían impugnado el avalúo por que no estaban de acuerdo con los valores del terreno. Impugnación que tramito el concesionario ante la entidad competente, dejando el sin sabor que son los dueños del Concesionario los que en una junta directiva deciden si los predios se compran a un valor o a otro, solicitando la asesoría correspondiente de cómo dejaban esos avalúos sin efectos porque eso costaba mucho dinero y se salía de los presupuestos que manejaban para el tramo del asunto. Por lo anterior pido sean solicitados al funcionario de IGAC que realizo el avalúo, todas las memorias de cálculos y estudios realizados para llegar a este valor, así mismo manifieste que apoyo solicito a la oficina del IGAC seccional córdoba, que peritos de la zona l apoyaron en el tema, teniendo en cuenta que un funcionario que viene de la ciudad de Bogotá, con una visita que realiza en la zona no está en la capacidad técnica para elaborar un estudio de mercado juicioso, como lo contempla este método valuatorio, de acuerdo a la resolución 620 de IGAC.

7. Por otro lado solicito a la interventora de este proyecto y a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, se verifique la legalidad de quien firma el acto administrativo de oferta formal de compra, en el entendido que el señor ANIBAL ENRIQUE OJEDA CARRIAZO firma como Primer Suplente Del Representante Legal, sin embargo hasta qué punto jurídico de acuerdo a la ley y a la jurisprudencia, es válido que este señor tenga más de dos años de estar firmando de manera ininterrumpida, los actos administrativos de ofertas formales de compra y los documentos requeridos para el proceso de negociación de los predios de este Concesionario, si como su nombre lo indica es suplente del representante legal, es decir debe suplir sus funciones en la ausencia del representante legal principal. O es que hay ausencia permanente del representante legal principal?

8. Por todos los inconsistencias arriba expuestas, solicito a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, se abstenga de dictar resolución de expropiación del predio del asunto, hasta tanto el concesionario no realice las correcciones y ajustes correspondientes en cuanto al área de terreno requerida, revisión de fondo a los valores contemplados en el avalúo notificado y subsane todas las inconsistencias de fondo que se encontraron este proceso de enajenación de predios. Todo lo anterior con fundamento en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y en especial en el parágrafo segundo del art. 20 de la Ley 1682 de 2013, en donde expresa claramente que para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, las entidades públicas o particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la Ley, respetando el derecho de contradicción."

Que al escrito de objeción presentado por el propietario, AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S., responde mediante oficio CCS-COR-GP-0336-14, en los siguientes términos.

"El avalúo para este caso, fue elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, de conformidad con la reglamentación vigente para el efecto, ahora bien frente a sus inquietudes, se procede a dar respuesta así:

1. Teniendo en cuenta que los mapas del plan de ordenamiento territorial no vienen con la información detallada para algunas zonas, la concesión Autopistas de la Sabana S.A. solicitó ante la entidad competente, en este caso la Secretaria de Planeación de Montería, el certificado de uso del suelo de cada inmueble para efectos de enviar dicha información a la entidad competente para la realización del avalúo.

Ahora bien, es justamente esa área protegida la que se requirió para la construcción de la Conectante Paralela Circunvalar Montería, por lo cual para efectos de un análisis avaluatorio es indispensable tener en cuenta la connotación protectora restrictiva que tiene dicha porción de su inmueble.

El presente documento es fiel copia del original que
Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura:

ANI
Agencia Nacional de
Infraestructura

Firma: _____

Fecha: 18 MAR. 2015

RESOLUCIÓN NÚMERO 535 DE 2015

"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA

Página 7 de 9

El artículo 21 de la Resolución 620 de 2008 establece que "los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: 1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo. (...)", situación que se menciona en el avalúo tanto en su metodología valuatoria como en el valor final adoptado por metro cuadrado (M2) de terreno.

Por otro lado la misma ley 388 de 1997 al definir suelo de protección señala: "artículo 35: Suelo constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.", es por esta razón que el área sobrante de su inmueble, establecido como área urbana integral, tendrá un valor mucho mayor que la zona protegida, por el hecho de que en la primera si se puede explotar constructivamente.

2. Dentro de la documentación aportada por el IGAC, se señala que la metodología empleada es la de "Mercado o comparación", y se anexa el correspondiente análisis y proceso de selección de las muestras usadas, tal como se evidencia en la hoja 7 de la Memoria descriptiva: "Para la estimación del mayor de suelo de uso agropecuario aledaño a la ciudad de Montería se tomó como base el valor estimado para las ofertas 12, 15, 17 y 20, adoptando un valor promedio de \$65.000.000 la hectárea", ahora bien, si realizamos el proceso estadístico de dichas ofertas seleccionadas, se obtiene un coeficiente menor al 7,5% y el valor adoptado se encuentra dentro de los rangos permitidos. (...)

Como parte integral del análisis, el perito del IGAC estableció el costo de urbanismos por \$30.300 sumando así \$37.000 por m2 de terreno protegido.

También existen otros antecedentes de valor que traemos a colación de negociaciones de inmuebles rurales ubicados a los alrededores del perímetro urbano e incluso de su inmueble, que se efectuaron cerca a la fecha de la impugnación ...

3. El Concesionario Autopistas de la Sabana S.A., tiene la responsabilidad de revisar la calidad del avalúo entregado por subcontratistas, en este caso la Lonja de Propiedad Raíz de Montería y en segunda instancia el IGAC. Ahora bien, según la ley y el Decreto 1420 de 1998 la entidad autorizada para solicitar la revisión y la impugnación al avalúo, no es otra que la delegada por el gobierno nacional, en razón a ello, Autopistas de la Sabana S.A., como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) solicito la elaboración del informe valuatorio, el cual se les puso de presente notificada la oferta formal de compra.

Una vez sometido al proceso de impugnación, el IGAC encontró fundamentos para revisarlo, estableciendo una connotación diferente a la otorgada por la Lonja de Propiedad Raíz de Montería al asumir que el área afectada se trataba de área urbana integral y no de protección.

Es nuestro interés informarle que el personal delegado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para la inspección y realización del informe valuatorio, son profesionales conocedores de la región que por años han trabajado en conjunto con la Seccional Córdoba, situación que garantiza la idoneidad de los peritos para este trabajo.

4. En cuanto a las promesas anexadas por usted, le manifestamos que dichas negociaciones no son comparables con el bien objeto de avalúo (...)

5. En cuanto a su solicitud de información referente a la validez de la Oferta Formal de compra por estar suscrita por el Primer Suplente del Representante Legal, nos permitimos informarle, en primer término que la suscripción de los documentos prediales del proyecto se deriva de la delegación que hizo la ANI a la sociedad concesionaria de dicha función, es decir, no se está haciendo a nombre propio sino a nombre de la entidad contratante; ahora bien, en el documento de delegación no hay restricción o condición alguna en cuanto a la persona que debe suscribir los documentos prediales, por lo que no es dable cuestionar su validez (...)

 El presente documento es fiel copia del original que
Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura.

Firma: _____

Fecha: 18 MAR 2015

"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA

Página 8 de 9

Que sobre el inmueble objeto de la presente Resolución de conformidad con la anotación número 2 del folio número 140-17052 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Montería, recae una limitación al derecho de dominio consistente en prohibición de enajenar sin autorización de INCORA hoy INCODER.

Que se encuentra vencido el término de treinta (30) días hábiles, consagrado por el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, sin que se hubiera logrado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del inmueble no se obtuvo consenso del mismo, se procederá a adelantar las actuaciones procesales pertinentes para la expropiación del inmueble al titular del derecho de dominio.

Que conforme lo prevé el artículo 58 de la Constitución Política, podrá haber expropiación judicial cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador mediante sentencia e indemnización previa, circunstancia que se presenta en el caso objeto de estudio y que se encuentran previstas en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que encontrándonos dentro del trámite de adquisición predial, el Legislador expidió la Ley 1742 el 26 de Diciembre de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el estado y se dictan otras disposiciones", la cual modificó el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, introduciendo una reforma de fondo al procedimiento de adquisición predial, con la inclusión del inciso quinto, al establecer que: "(...) En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial. (...)"

Que en todo caso, el numeral 7 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997 establece:

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

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. (...)"

Que en mérito de lo expuesto, el VICEPRESIDENTE JURÍDICO de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, conforme a la Resolución 399 del 17 de abril de 2013 de la Agencia Nacional de Infraestructura,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite Judicial de expropiación sobre el siguiente INMUEBLE: una zona de terreno, identificada con la ficha predial N° CNT-PCM-005 de abril de 2013, elaborada por la Concesión AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.; con una extensión superficial de MIL CUATROCIENTOS SESENTA COMA CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1460,42 M2) de terreno requerido, con todas sus mejoras y anexidades relacionadas en la ficha predial. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: inicial K 0+779,45 D y final K 0+968,87 D; denominado Parcela Sevilla N°5, en jurisdicción del Municipio de Montería, Departamento de Córdoba, identificado catastralmente con el N° 01-01-0628-0001-000-001-001 y Matricula Inmobiliaria N° 140-17052 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería y comprendida dentro de los siguientes linderos actualizados, tomados de la mencionada ficha predial: NORTE: en longitud de 188,34 m, con CALLE 78 DREN A EN MEDIO (PTOS 1-2); ORIENTE: en longitud de 8,59 m, con ARNALDO TAPIA RAMOS (PTOS 2-3); SUR: en longitud de 187,77 m con MISMO PROPIETARIO (PTOS 3-4), y; OCCIDENTE: en longitud de 8,55 m, con URBANIZACIÓN ROBLES DEL NORTE (PTOS 4-1).

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese la presente resolución personalmente o por aviso al señor señor GUILLERMO MUÑOZ GALARCIO, identificado con cedula de ciudadanía número 6.865.854 expedida en Montería, en forma directa o a través de su apoderado de conformidad a lo establecido en los artículos 67,68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ANI El presente documento es fiel copia del original que
Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura.

Firma: _____

Fecha: 18 MAR. 2015

RESOLUCIÓN NÚMERO 535 DE 2015

"Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Vial: CONCESIÓN VIAL CÓRDOBA - SUCRE, TRAMO 1 CONECTANTE PARALELA CIRCUNVALAR DE MONTERÍA

Página 9 de 9

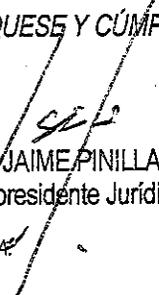
ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal o por aviso, ante el Vicepresidente Jurídico de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, en concordancia con el artículo 76 del del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el 21 de la Ley 9 de 1989, el 31 de la Ley 1682 de 2013.

ARTICULO CUARTO: La presente resolución será de aplicación inmediata y quedara en firme una vez sea notificada de conformidad con el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.

ARTICULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C. a los 12 de marzo de 2015


HÉCTOR JAIME PINILLA ORTIZ
Vicepresidente Jurídico

Proyectó: Juan Pablo Cuéllar Vargas – Abogado Autopistas de la Sabana S.A.
Aprobó: Lucelly Salinas Echeverry – Abogada Interventoría el Pinar
Revisó: Camilo Cortes – Ingeniero Gerencia Predial
Revisó: Edgar Sánchez – Abogado Gerencia Predial
Aprobó: Dr. Jaífer Blanco Ortega – Gerente Jurídico Predial
Aprobó: Dr. Edgar Chacón Hartmann – Gerente Predial

