Autopista Río Magdalena
ALEATICA

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100001471
17-01-2024

JUAN BAUTISTA CUARTAS MADRID
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JUAN BAUTISTA CUARTAS MADRID
PROPIETARIO
PREDIO EL RECREO
VEREDA BÉLGICA (SEGÚN CATASTRO) SANTA ANA (SEGÚN FMI)
YOLOMBÓ - ANTIOQUIA

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 008 de 2014 – Autopista al Río Magdalena 2.

Asunto: Proyecto Vial Río Magdalena 2. **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20236100023581 del 28 de septiembre de 2023. Predio No. CM2-UF2-CNSCN-031**.**

En razón a que en el oficio de citación con Radicado de Salida No. 20236100023591 de fecha 28 de septiembre de 2023 enviado por Autopista Río Magdalena S.A.S. el 27 de noviembre de 2023, mediante Correo Certificado Nacional de la empresa de mensajería 472 con Guía de Transporte No. RB787535646CO se le instó a comparecer a notificarse personalmente del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20236100023581 del 28 de septiembre de 2023, el cual fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado 472 con número de Guía de transporte RB787535646CO, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal, de acuerdo con lo establecido en el inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a efectuar la notificación por aviso de la siguiente manera:

AVISO

La sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, expidió el oficio No. 20236100023581 del 28 de septiembre de 2023, por el cual se presenta un ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado EL RECREO, Ubicado en la vereda BÉLGICA (SEGÚN CATASTRO) SANTA ANA (SEGÚN FMI), del Municipio de Yolombó, Departamento

de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 89020030000024000230000000000 y matrícula inmobiliaria número 038-40 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF2-CNSCN-031 Alto de Dolores - Vegachí, el cual se cita a continuación:

"(…) El MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el "PROYECTO AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRIO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la sociedad Autopista Rio Magdalena S.A.S., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de ***APP No. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSION DE LA CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO "AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD".***

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, delegó en la sociedad AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S., la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capitulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

Por tal razón, la Concesión AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., expidió el oficio de Oferta Formal de Compra No. 20176000007001 28 de abril de 2017, la cual fue notificada por aviso de fecha 30 de octubre del 2017 al Propietario inscrito del Predio requerido: señor JUAN BAUTISTA CUARTAS MADRID, en calidad de Titular del Derecho Real de Dominio del Inmueble, Oferta Formal de Compra inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.038-40 en la anotación No. 002 el 01 de diciembre de 2017; acto seguido la notificación es fijada el día 30 de octubre del 2017 a las 07:00 A.M y desfijado el día 03 de noviembre del 2017 a las 06:00 P.M en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la Sociedad Autopista Rio Magdalena S.A.S ubicada en la calle 47 # 6-20 Puerto Berrío, Antioquia, en la página Web www.autopistamagdalena.com , en la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura www.ani.gov.co ; en la Cartelera Municipal de la Alcaldía de Puerto Berrio fijada el día 31 de octubre del 2017 a las 07:00 A.M y desfijada el día 07 de noviembre del 2017 a las 06:00 P.M , finalizando en la Cartelera del Municipio de Yolombó fijada el día 02 de noviembre del 2017 a las 08:00 A.M y desfijada el día 08 de noviembre del 2017 a las 06:00 P.M

Sin embargo, con posterioridad a la notificación de la Oferta Formal de Compra y su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, se presentó la siguiente situación:

Con ocasión a la ejecución de la obra, y de acuerdo con el comunicado de aprobación N° UTC4GAD-4131 2022-110-000649-2 del 07/04/2022 Adecuación Volumen I UF2 Calzada I Variante El Jardín, modificación en el diseño Geométrico, se procedió a modificar el Área de Terreno Requerida por el Proyecto y a su vez el Inventario, dando alcance a la Ficha Predial Aprobada por la Interventoría del Proyecto, para el predio ***CM2-UF2-CNSCN-031****, conforme se encuentra fundamentado en el informe técnico de cambio de insumos catastro mal formado y diferencia de áreas de fecha 30 de junio de 2022 elaborado por la Sociedad* ***AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S****.; por lo anterior, previo ajuste y aprobación de los insumos prediales por parte de la Interventoría del proyecto, se evidencia la necesidad de dar Alcance a la Oferta Formal de Compra relacionada en líneas anteriores, en los siguientes términos:*

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la ***AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI****, a través de la Sociedad* ***AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S*** *requiere comprar una zona de terreno de referencia conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No.* ***CM2-UF2-CNSCN-031*** *del 30 de junio de 2022, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de* ***TRES HECTÁREAS CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (3 Has 4.893 m2)*** *debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas inicial Km 15+666,53 Km abscisa final 16+160,55 Km, a segregarse del predio denominado* ***"EL RECREO",*** *Ubicado en la vereda BÉLGICA (SEGÚN CATASTRO) SANTA ANA (SEGÚN FMI), del Municipio de Yolombó, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No.* ***89020030000024000023000000000*** *y matrícula inmobiliaria número* ***038-40*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario predial del proyecto es* ***CM2-UF2-CNSCN-031****, Unidad Funcional 2 Vegachí - Alto de Dolores.*

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes construcciones anexas y cultivos y especies vegetales, así:

1. ***CONSTRUCCIONES***

C-1 *Construcción de Bahareque, techo en teja de asbesto cemento, piso en cemento esmaltado, 2 ventanas en madera, 1 puerta, columnas en madera, en 40,88 m2*

2. ***CONSTRUCCIONES ANEXAS:***

CA-1: *Cerca en alambre de púas de 4 hilos con postes de madera, en 616,55 m.*

***CA-2**: Tanque de agua en concreto de 1,5m de longitud x 1,00m de ancho x 1,00 de profundidad, de 2 und*

***CA-3:** Saladero con estructura en madera de 2,00m de longitud, cubierta en lámina de zinc soportado en 2 postes y canoa en madera de 1.20m de longitud x 0.50m de ancho y 0.35m de profundidad de 3 und.*

***CA-4:** Enramada con estructura en madera, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en 4 postes de madera y piso en cemento esmaltado de 7,6 m2.*

3. ***ESPECIES VEGETALES:***

Dos hectáreas nueve mil ciento noventa y dos metros (2,9192) de Pasto Brachiaria, Cero hectáreas cuatro mil setecientos setenta metros (0,4770), Zona de Bosque, Una (1) unidad de Mandarino, Ocho (8) unidades de Yarumo, Veintidós (22) unidades de Espadero, Veinte (20) unidades de Carate, Nueve (9) unidades de Chingale, Una (1) unidad de Mango, Treinta y Siete (37) unidades de Cedro, Doce (12) unidades de Guamo, Dos (2) unidades de Guayabo, Trece (13) unidades de Balso, Una (1) unidad de Cacao, Ocho (8) unidades de Laurel, Una (1) unidad de Aguacate, Siete (7) unidades de Garrapato, Ocho(8) unidades de Gallinazo, Una (1) unidad de Pategallina, Dos (2) unidades de Arrayan, Una (1) unidad de Higuerón, Cinco (5) unidades de Puntelanza, Diez (10) unidades de Mestizo.

PRECIO DE ADQUISICIÓN

*El valor del alcance a la oferta formal de compra es la suma de **CIENTO CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS M.C. ($114.803.770) MONEDA CORRIENTE.***

*Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A, según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF2-CNSCN-031** denominado **"EL RECREO",** Ubicado en la vereda BÉLGICA (SEGÚN CATASTRO) SANTA ANA (SEGÚN FMI), del Municipio de Yolombó, Departamento de Antioquia, de fecha 01 de marzo de 2023.*

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR

VALORES PROPIETARIO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	1,2687	ha	$ 3.620.000	$ 4.592.694
AREA REQUERIDA CON AFECTACIÓN HIDRICA	2,2206	ha	$ 3.620.000	$ 8.038.572
VALOR CONSTRUCCIONES TERRENO				**$ 12.631.266**
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-1 CONSTRUCCIÓN	40,88	m2	$ 764.100	**$ 31.236.408**
VALOR CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				**$ 31.236.408**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 CERCA	616,55	m	$ 16.800	$ 10.358.040
CA-2 TANQUE	2	Und	$ 453.000	$ 906.000
CA-3 SALADERO	3	Und	$ 121.000	$ 363.000
CA-4 ENRAMADA	7,6	m2	$ 137.200	$ 1.042.720
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 12.669.760**
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto Brachiaria	2,9192	ha	$ 14.280.000	$ 41.686.176
Zona de Bosque	0,477	ha	$ 14.000.000	$ 6.678.000
Mandarino	1	Und	$ 62.000	$ 62.000
Yarumo	8	Und	$ 63.800	$ 510.400
Espadero	22	Und	$ 31.154	$ 685.388
Carate	20	Und	$ 66.300	$ 1.326.000
Chingalé	9	Und	$ 41.354	$ 372.186
Mango	1	Und	$ 87.000	$ 87.000
Cedro	37	Und	$ 67.000	$ 2.479.000
Guamo	12	Und	$ 67.000	$ 804.000
Guayabo	2	Und	$ 51.000	$ 102.000
Balso	13	Und	$ 71.400	$ 928.200
Cacao	1	Und	$ 28.600	$ 28.600
Laurel	8	Und	$ 25.854	$ 206.832
Aguacate	1	Und	$ 103.354	$ 103.354
Garrapato	7	Und	$ 29.800	$ 208.600
Gallinazo	8	Und	$ 82.000	$ 656.000

Pategallina	1	Und	$ 72.000	$ 72.000
Arrayan	2	Und	$ 40.800	$ 81.600
Higuerón	1	Und	$ 118.000	$ 118.000
Puntelanza	5	Und	$ 10.200	$ 51.000
Mestizo	10	Und	$ 102.000	$ 1.020.000
VALOR ESPECIES VEGETALES				**$ 58.266.336**
VALOR TOTAL PROPIETARIO				**$ 114.803.770**
VALOR EN LETRAS	**CIENTO CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS M.L.V.**			

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto "Autopistas para la Prosperidad" de la Concesión Autopista Río Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.3 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RÍO MAGDALENA VALORAR S.A. Agosto 2022, que está anexo al expediente).

ATENTAMENTE,

SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ
Avaluador Comisionado
RAA AVAL- 98637511

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Coordinador Comité Técnico
RAA AVAL-1014183734

JUAN MANUEL VELÁSQUEZ
Representante Legal.
VALORAR S.A.

Igualmente, y en atención a la información recibida por parte del propietario, de conformidad con lo dispuesto en las Resoluciones 898 y 1044 del 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, se tasó el reconocimiento por concepto de daño emergente de la siguiente manera:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 5.854.400	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		Según documentación suministrada no Aplica
3. Desconexión de servicios públicos.	$ -	Según documentación suministrada no Aplica
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	Según documentación suministrada no Aplica
6. Impuesto predial.	$ -	Según documentación suministrada no Aplica
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	Según documentación suministrada no Aplica
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	Según documentación suministrada no Aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 5.854.400	

Cabe resaltar que la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S. actuando como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI, una vez aceptado el presente alcance a la oferta formal de compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

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

Igualmente, la ANI dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que la titular del derecho real de dominio del inmueble sea reportada en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto del alcance a la oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., cancelará directamente a la Notaria y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro respectivamente.

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión, ante lo cual la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S les solicita otorgar PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA sobre la zona requerida descrita en éste documento.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión

dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta sociedad, dar inicio al proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación del alcance a la oferta formal de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

*Según el estudio de títulos elaborado por la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S**., de fecha 13 de enero de 2023, se concluyó que El actual propietario del predio es el señor **JUAN BAUTISTA CUARTAS MADRID**, adquirió por **ADJUDICACIÓN EN BALDÍO** del Instituto Colombiano de Reforma Agraria - INCORA de Medellín, por medio de la Resolución 0348 del 14 de marzo de 1978, registrada en la anotación No. 01, del Folio de Matrícula Inmobiliaria 038-40 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó - Antioquia.*

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial" y Ley 9a de 1.989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación", la Ley de Infraestructura 1682 de 2.013, y el Decreto 737 del 1 de abril de 2.014.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Acompaño para su conocimiento copia de la ficha y plano Predial y del avalúo comercial de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío PR 85+150 de RN 6206, Puerto Berrío (Antioquia), teléfono 8326779, e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 No. 93-09 Of 703, donde será atendida por funcionarios del área de gestión predial.

Agradezco la atención que le brinde a la presente. (…)"

Es de indicar que en la comunicación de citación con Radicación de salida No. 20236100023591 de fecha 28 de septiembre de 2023, 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 entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento, copia del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20236100023581 del 28 de septiembre 2023 y sus anexos.

Cordialmente,

ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ

Firmado digitalmente por ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2024.01.17 12:24:34 -05'00'

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Representante Legal
AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S

Anexo: Alcance a la Oferta Formal de Compra 20236100023581 del 18 de septiembre 2023
Fotocopia de la ficha y plano predial
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

C.C.: Carpeta Predio.

Proyectó: Oscar Leonel Lozano
Revisó: Adriana Rivera
Revisó: Hernán Santana