**ACTA DE REUNION 10 MARZO 2018**

1. Presentación de los profesionales de la CVUS presentes
2. Intervención Área Predial

Se da inicio a la intervención predial aclarando que la mayor afectación se va a presentar en el condominio Arco Iris reservado, no en el condominio Arco Iris, así mismo se procede a realizar un resumen de como desarrolla la Concesionaria el trabajo para el proceso predial.

El profesional predial explica que la concesionaria cuenta con 3 equipos de trabajo dentro del área predial, estos son: técnico, jurídico y social.

**JURIDICO**

El equipo jurídico se encarga de realizar el ***estudio de títulos*** a través de la información obtenida de la escritura y del certificado de libertad y tradición.

Para el equipo jurídico es fundamental la colaboración de los propietarios con la entrega de la documentación requerida, lo cual permite el avance de las actividades prediales. Se informa a los propietarios que pueden hacer allegar estos documentos en la oficina de atención al usuario de El Capulí.

El profesional expone un ejemplo de estudio de títulos a la comunidad, explicando cada parte del documento y la referencia que la Concesionaria asigna para cada predio.

**TECNICO**

El equipo tecnico se encarga de realizar un levantamiento de ficha predial y un plano predial, estos insumos se entregan a una lonja avaluadora que debe ser independiente del concesionario y de los propietarios.

El proyecto trabaja con tres lonjas actualmente, fedelonjas, corpolonjas (nariñenses) y lonja de Bogotá.

Para los insumos se requiere del permiso de los propietarios, con este permiso se procede a realizar el levantamiento de información.

A través de un inventario predial se construye la ficha predial, en ella se consigna todo lo que se encuentra dentro del predio y se incluye un registro fotográfico.

El profesional realiza presentación de un ejemplo de ficha predial explicando todo lo que contiene para información y claridad de los propietarios.

Otro insumo tecnico es el plano predial, se realiza con el plano general del proyecto aterrizando a cada predio el diseño y posteriormente se construye un plano específico que incluye todas las características del predio.

Con estos insumos inician a trabajar las lonjas para realizar el avalúo.

**SOCIAL**

Desde el área social se identifican los factores a través de los cuales se pueden realizar compensaciones.

Se realiza una ficha social en la cual se identifican unidades productivas y sociales.

**PROCESO**

1. Identificación de predio, de propietarios del predio y levantamiento de insumos.
2. Entrega de insumos a la lonja inmobiliaria.
3. La lonja inmobiliaria hace entrega a la Concesionaria el avalúo comercial. (Se aclara que el valor del metro cuadrado lo define la lonja avaluadora)
4. Entrega de la oferta formal de compra al o los propietarios. Cuando la Concesionaria entrega el avalúo al propietario, se explicara al mismo de donde salió el valor de ese avalúo, el cual depende de diversos factores.

Se explica que la interventoría realiza revisión del avalúo antes de notificar a los propietarios, en caso de error se devuelve a la Concesionaria y esta a su vez a la lonja para realizar de ser necesario las respectivas correcciones.

Una vez aprobado por la interventoría un profesional jurídico y un profesional social realiza la notificación de la oferta formal de compra, la cual incluye todo el análisis realizado al predio para información y claridad del propietario.

Esa notificación se puede hacer por correo certificado, sin embargo siempre se busca que lo realice la concesionaria de manera personal para despejar dudas a los propietarios.

Si el avalúo es aceptado; se puede firmar inmediatamente la promesa de compra-venta, y así mismo acordar como va a ser la forma de pago.

El profesional realiza una presentación del trazado con la afectación predial en el sector, explicando lo que se encuentra en el plano.

La comunidad manifiesta estar inquieta frente al tema de los accesos, el profesional explica que donde haya accesos, estos se deben respetar.

La preocupación para la comunidad es saber en qué tiempo se iniciaría la adquisición predial, el profesional explica que todo es un proceso, primero se depende de la licencia ambiental, una vez se apruebe ya se puede dar continuidad a los procesos prediales.

Por ahora se puede agilizar con la entrega de la documentación, de allí aprobada la licencia se retoma el proceso predial, porque la licencia puede hacer que modifique un poco el proyecto y eso puede variar la adquisición predial, se tiene un diseño aprobado, pero no es aun el final.

**PERMISOS DE INTERVENCION VOLUNTARIA**

Este documento es un insumo que se hace firmar al propietario donde aprueba la entrada al predio para realizar estudios que requiere el proyecto.

Este documento no implica dominio, ni aceptación de oferta de compra, ni objetar la oferta, el permiso solo se otorga en virtud de colaborar con la ejecución de las obras viales proyectadas.

**INQUIETUDES**

* En que lapso de tiempo se realiza el pago una vez firmada la promesa de compra venta?

R/ 20 días hábiles siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos. Se aclara que el valor de los impuestos es asumido también por la concesionaria.

* Participante quiere conocer porque se escogió el trazado que implica afectación al Condominio Arco Iris, sector El Porvenir. El ingeniero ambiental explica:

R/ El proyecto al inicio se planteó para endosarse a la vía existente, sin embargo la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, nos contrata para hacer los estudios finales del diseño, en esos estudios se encontró que geotécnicamente no es viable construir túneles en el sector de la Josefina por presentar 3 fallas geológicas, esto nos obligó a presentar un Diagnostico ambiental de alternativas - DAA, una vez se presentó ante la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, se aprueba el ***otro si*** al proyecto en el cual se considera viable que el trazado suba por la Vereda Silamag. En el DAA se le dice a la Concesionaria que presente 2 alternativas y se escoja la que presente menos impacto, al respecto se realizaron las socializaciones para informar a las comunidades, y así mismo se mostró como quedaría el nuevo trazado.

Por otra parte para dar claridad al participante se informa que no es una decisión política la selección del trazado a ejecutarse, es técnica, y el argumento es tecnico. En este momento se tiene licencia para 2 unidades funcionales, la 4 y la 5.1, que van desde Pedregal hasta Catambuco, teniendo en cuenta el inicio próximo de actividades de obra, por el momento todo el trabajo del equipo predial está concentrado en estos sectores, y por ahora dependemos de la licencia de la unidad funcional 3 para continuar.

Se explica que el sector en el que se encuentra el Condominio tiene un alto potencial arqueológico y eso también implica compromisos en cuanto a salvaguardar el patrimonio, así mismo pasa con los cuerpos de agua, es por ello que lo que se hace es un estudio de impacto ambiental, el cual se presenta a la ANLA mencionando los impactos que se tendrán y la forma en que se les dará manejo.

La licencia ambiental para esta unidad funcional ya fue solicitada, a esa licencia se le deben realizar los ajustes que la ANLA requiera, y se vuelve a presentar para su aprobación. El 4 de diciembre se realizó la solicitud de licencia, la cual por ahora está en estudio.

Sabemos que el proyecto tiene muchas especulaciones, pero se está trabajando bajo los parámetros legales.

* La urbanización tiene un cerramiento hecho, como se procede allí para su pago?

R/ Las zonas comunes o de reserva se tienen en cuenta de acuerdo a como quedo la escritura general, si dentro de la escritura general aparecen todos como copropietarios se paga ese porcentaje a cada uno.

* En la parte de arriba hay una vía que es zona común, que pasa con esta?

R/ Esa zona común se paga, ese pago se hace de acuerdo a la escritura general, si está a nombre de todos se divide.

* Mi casa quedara esquinera, me gustaría saber cómo voy a ver el proyecto, como queda físicamente?

Depende, si es un corte o relleno, el principio de las vías también tiene un tema ambiental, por ello también incluye actividades de manejo paisajístico, aislar con árboles, proteger cuerpos de agua, etc., en conclusión al final se tendrá que hacer un diseño paisajístico.

* Que velocidad y tiempo de diseño contempla el proyecto?

R/ Velocidad 60kms, tiempo 1 hora entre Ipiales y Pasto.

* Cómo va el proceso con Comunidades Indígenas de Ipiales en el tema del peaje?

Se tiene una prórroga de 2 años para llegar a un acuerdo con esta comunidad, si el acuerdo no se llega a realizar el alcance del proyecto podría variar. En este momento la Concesionaria está en un eximente de responsabilidad, puesto que se realizó el debido proceso para instalar la consulta previa, pero la comunidad supedito la construcción del peaje a la realización del proyecto, en ese orden de ideas no se ha surtido la consulta previa, por eso ahora se trabajara en una estrategia de relacionamiento para hacer frente a esta situación.

* En el caso del pago de zonas comunes, si la junta no está legalmente constituida, hay problema?

No, porque ustedes aparecen todos como propietarios de las escrituras.

* La comunidad tiene un problema con el acueducto, hay usuarios que no son del condominio y que hacen uso de nuestro acueducto, como se maneja esa situación?

Respecto al tema se aclara que si la Concesionaria afecta las redes del acueducto que abastece el Condominio, se solicita una autorización al condominio y posteriormente se hace remoción y reubicación de las mismas. Se aclara que el tema específico del agua, o nacimiento y de quienes se abastecen debe hacerse con Corponariño.

Propietaria en plenaria indica que se realizaron actas de vecindad y ficha predial, se aclara respecto a ambos documentos, además se explica que las actas de vecindad realizadas se hicieron antes de ejecutar algunos estudios de suelo en protección a los propietarios.

**COMPROMISO**

Para los propietarios que tienen inventario de predio y que actualmente ya no se van a requerir, como queda este proceso. Se vuelve a hacer inventario o como seria?, la documentación recolectada queda sin validez?

***R/ Sera enviada con el acta final al correo electrónico.***

El profesional predial se compromete a realizar las respectivas averiguaciones para dar claridad y estas se enviaran al correo electrónico del cual se recibió la solicitud.

Los participantes solicitan se averigüe por ley cada cuantos kilómetros se debe ubicar peajes en Colombia.

***R/ Sera enviada con el acta final al correo electrónico***

**SUGERENCIAS**

Propietaria manifiesta que se tenga como sugerencia el manejo paisajístico para evitar el ruido, que se tenga en cuenta la arborización o alguna manera de aislarse de la vía.

En caso de que el conjunto Arco Iris tenga modificaciones en sus afectaciones, la comunidad solicita se les informe.