



CONCESION
Rumichaca
Pasto



JP-1316-18

San Juan de Pasto, 25 de septiembre de 2018.

Señores:

CENTRO DE ASESORÍAS Y CONSULTORIAS S.A.S.
Cra 6 No 10-13 Edificio Calle Real – Of 303
Atn. Sra. Janeth Mercedes Mejía Arciniegas
Representante Legal
Ipiales (Nariño)

RESGUARDO INDIGENA COLONIAL DE IPIALES
Attn: Sr. José Arsenio Cuasquer Villa
Ipiales (Nariño)

*Rdo 4 hojas.
27-SEP-2018
Maira Charca
cc. 1.085.906.641
Cel: 3153950027.
Cabildo indigena de Ipiales.*

Referencia: **Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015 Suscrito el 11 de septiembre de 2015 Proyecto Rumichaca – Pasto.**

Asunto: **Respuesta al oficio con radicado interno R001769-18 de fecha 06 de septiembre de 2018.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO**, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País” donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Con base en lo anterior, este concesionario procede a emitir respuesta a las inquietudes manifestadas en el Oficio del asunto, en los siguientes términos:

1. “¿Quién y cuándo me van a visitar y qué documentos me van a pedir?”

En el marco de las mingas de pensamiento y otros escenarios de dialogo, se establecerá con la comunidad el tiempo en el que se realizarán las labores en campo frente a los predios requeridos para el desarrollo del proyecto, en ese orden, la concesionaria procederá a la ejecución de visitas con un equipo de profesionales especializados en el área técnica, jurídica y social, quienes a su vez se encontrarán acompañados de la comisión integrada por miembros del cabildo indígena y sus sabedores.



En estas visitas en campo se solicitarán principalmente, copia o registro fotográfico de documentos concernientes a la identificación del predio que se tengan disponibles, tales como: cédulas de ciudadanía de propietarios, mejoratarios, poseedores, arrendatarios y en general de quienes se encuentren materialmente en los predios; así mismo de escrituras públicas y/o otros títulos de adquisición, adjudicación o tenencia como documento de cabildo, contratos de arrendamiento, entre otros, que nuestros profesionales a cargo informarán oportunamente.

2. “¿Cómo calculan el valor de mi predio?”

El valor de su predio será calculado por peritos privados adscritos a una Lonja de Propiedad Raíz independiente e imparcial, como entidad especializada en la elaboración de avalúos comerciales corporativos, la cual determinará el valor comercial del predio a partir del cálculo del valor del metro cuadrado de terreno y de las construcciones principales, anexas y cultivos y/o especies existentes en el área requerida, todo lo anterior según los criterios legales establecidos para tal efecto en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

3. “¿Qué pasa si mi predio está en falsa tradición?”

Ante una falsa tradición y dependiendo del caso concreto, se brindará asesoría jurídica individual por parte de nuestros profesionales especializados, con el propósito de que, existiendo intención de negociación por parte de los titulares inscritos, se logre sanear dicha falsa tradición y se consolide el derecho de dominio sobre el predio.

4. “¿Qué pasa si mi predio tiene cultivos?”

Los cultivos y/o especies, al igual que las construcciones principales y anexas son debidamente inventariados en la etapa de identificación técnica y evaluados de manera individual por los peritos adscritos a las lonjas de propiedad raíz, de acuerdo con las características específicas que en relación a cada uno se registre para tal fin, siguiendo las metodologías valuatorias contenidas en la Resolución IGAC 620 de 2008, razón por la cual su valoración económica se verá reflejada en la Oferta Formal de Compra que se emita sobre el predio.

5. “¿Qué pasa si mi predio está con documento de adjudicación, teniendo en cuenta que son terrenos: inalienables, imprescriptibles e inembargables?”

Nuestro equipo de especialistas analizará cada caso concreto para estudiar el mecanismo jurídico que permita la enajenación del mismo, existiendo intención de negociación por parte de los titulares, teniendo en cuenta que el predio es requerido para la ejecución de un proyecto de interés nacional por motivos de utilidad pública.

6. “¿Qué pasa si mi predio está en juicio de sucesión?”

Dependiendo del caso concreto, se brindará asesoría jurídica individual con el propósito de que, existiendo intención de negociación por parte de todos los herederos, se adelante un acuerdo materializado en la suscripción de una promesa de compraventa, en el que se observará la culminación de la adjudicación en sucesión, posibilitando la venta del predio para la ejecución del proyecto.

7. “¿Qué pasa si mi lote está englobado?”



En aquellos casos en los cuales el predio englobado tenga un solo folio de matrícula inmobiliaria se realizará una única negociación con todos los propietarios que figuren como titulares inscritos del derecho de dominio sobre el mismo.

8. “¿Cuáles son las desventajas y las ventajas para la comunidad indígena para permitir la construcción de la doble calzada?”

Colaborar en la ejecución de un proyecto vial de interés nacional contempla una gran cantidad de beneficios para la comunidad, entre los cuales se destacan:

- Generación de empleo durante 25 años como lapso previsto en el que la vía se encontrará concesionada, respecto a mano de obra directa e indirecta. Del mismo modo, se destaca la vinculación de personal de las comunidades en las que exista influencia directa del proyecto.
- Mejora en las comunicaciones al interior del Departamento y hacia la frontera con el Ecuador, lo cual potencializará la competitividad de la económica local y la conectividad de la región.
- Ejecución de programas ambientales destinados a proteger la fauna y flora de la región, así como de defensa y cuidado de las corrientes de agua circundantes en el área de influencia.
- Se contará con personal capacitado para generar de manera oportuna la atención de cualquier tipo de emergencia, de igual manera, se brindará apoyo logístico, médico, operacional, mecánico, de control y entrega de Información de la red vial en tiempo real durante las 24 horas del día, los 365 días del año.
- Optimización de la movilidad y mayor seguridad a la población en sus desplazamientos a través de obras de mantenimiento constante sobre la vía entre las cuales se encuentran: la realización de obras de parcheo, atención de deslizamientos, rocería de vegetación aladaña a la vía, limpieza y reposición de las defensas viales y de señales verticales.
- Reducir los tiempos de viaje y mejorar el tráfico de larga distancia con una velocidad de diseño de 60 km por hora, lo cual conllevará ahorro en los costos de operación vehicular.
- Incentivar el turismo regional e internacional, ya que es un corredor vial importante por el cual se moviliza parque automotor (automóviles particulares, vehículos de transporte público y de transporte de carga) y población de los diferentes Municipios de la región, de otras regiones del país, inclusive hasta y desde el Ecuador y países vecinos.

9. “Si decido vender mi lote o mi casa a la ANI ¿Cómo es la forma de pago? ¿Cuál es la garantía de ese pago?”

Si la oferta formal de compra que realice ésta concesionaria es aceptada por el propietario, se suscribirá un contrato de promesa de compraventa en el cual quedará definido el valor, la forma y montos de pago por el predio, los cuales podrán ser de hasta un noventa por ciento (90%) del valor total de la oferta formal de compra, con la firma de la promesa, todo ello dependiendo para cada caso concreto, de la fecha en la que se efectúe la entrega real y material del predio; quedando siempre un último contado sujeto a la firma de la escritura pública de compraventa debidamente registrada en la cual se transfiera legalmente la propiedad del predio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI.

Los dineros estipulados se depositarán directamente en una cuenta bancaria de la cual disponga el propietario; por otra parte, la garantía por el pago recae en la existencia de una única subcuenta bancaria con disponibilidad de los dineros destinados al pago de los predios adquiridos a los propietarios, dinero que únicamente puede utilizarse con ese fin.



10. "¿Qué pasa si no estoy de acuerdo con el valor que me pretenden pagar?"

La ley consagra un término para que el propietario del predio o lote de terreno, manifieste estar de acuerdo o en desacuerdo con la oferta formal de compra que le fuere notificada, en consecuencia, toda manifestación de desacuerdo debe tener un fundamento y sobre éste, los profesionales especializados de la concesionaria revisarán su procedencia, o no, tomando una decisión ajustada a la normatividad vigente y aplicable.

11. "Si necesito un profesional de acompañamiento (abogado, psicólogo, ingeniero etc.) ¿Cómo me pueden asesorar?"

Cuando el profesional social realice la visita en su predio identificará las necesidades de apoyo y acompañamiento que la unidad residente necesite, de tal suerte que en todo momento, a lo largo del proceso de gestión predial, nuestros profesionales sociales estarán a su entera disposición para recibir sus peticiones y tratar de solventarlas en la medida de sus posibilidades.

12. "¿Si yo tengo otra propiedad donde reubicarme cambian los beneficios?"

Todo caso susceptible de compensaciones deberá analizarse de manera individual, para evaluar su procedencia o no, por parte de nuestros profesionales sociales especializados a la luz de la Resolución INCO 545 de 2008. Sin perjuicio de lo anterior, se debe informar que todos los apoyos y compensaciones sociales únicamente son procedentes si se llega a un acuerdo de enajenación voluntaria directa con los propietarios del predio.

13. "¿Qué sucede si en una misma casa viven 2 o más familias?"

Nuestros profesionales del área social identificarán a todas las familias residentes en el predio y a cada una de ellas se les solicitará información con la cual se diligenciarán las fichas sociales respectivas, y demás instrumentos de gestión con el propósito de analizar la procedencia de eventuales factores de apoyo a la luz de la Resolución INCO 545 de 2008. El análisis de cada caso procederá de manera individual por parte de nuestros profesionales sociales.

14. "¿Cuál es el mecanismo para la reubicación de las personas que sean afectadas?"

En caso de ser necesaria la reubicación de una unidad social se genera un proceso de acompañamiento en el traslado de las familias a su nuevo lugar de residencia, en donde se brindará la asesoría técnica, jurídica y psico social que las familias requieran. Posterior al traslado se realizarán visitas de seguimiento para corroborar que la familia o la actividad productiva se ha trasladado de manera oportuna, mejorando o manteniendo sus condiciones iniciales.

La concesionaria elabora periódicamente un portafolio inmobiliario en el cual podrán observar toda la oferta de viviendas, lotes y fincas disponibles en la vereda, o en sectores aledaños, con el fin de que puedan contar con opciones de traslado a elegir, a partir del dinero que se reciba por la aceptación de la oferta formal de compra.

15. "¿Qué pasa con los ingresos que voy a dejar de tener, al perder cultivos, especies menores o un negocio? ¿Qué requisitos solicitan?"

Los cultivos se van a inventariar y se reconocerá por ellos un valor en el avalúo comercial corporativo del predio y por tanto se observarán en la oferta formal de compra del predio.





CONCESION
Rumichaca
Pastor



JP-1316-18

Para la estimación de los ingresos que eventualmente se dejen de percibir por la venta del predio, se solicitarán documentos según explicación detallada por parte de nuestros profesionales durante la visita al predio, tales como: copias de cédula de la persona responsable de la actividad, constancia de contador público en la que se certifiquen las utilidades dejadas de percibir, copia del Registro Único Tributario (RUT) y Declaración de Renta, si hay lugar a ello, copia de contrato de arrendamiento o los documentos adicionales que se informen en la visita.

16. “¿A dónde acudo si producto del proyecto de la doble calzada me veo afectado?”

Puede acudir directamente a las siguientes oficinas de atención a la comunidad:

- Oficina de atención a la comunidad, Centro de Negocios Cristo Rey, 3 piso, oficina 308
- Oficina principal de atención al usuario PR 38+500, sector El Capuli, Municipio de Iles.
- Oficinas satélites de atención al usuario: Cebadal PR 64+600 – Tangua PR 58+800 – Ipiales: Calle 17 No 1-13 Barrio Bella Vista.
- Reportarse al Call Center: 3117389100 - 3173310921 – 3174042366 – 3174275839 - #446
- Puede dejar su solicitud en los Buzones de sugerencia situados en el Peaje y en la oficina Principal o enviarlas a los siguientes correos electrónicos:
 - amdelgado@uniondelsur.co
 - nlarevalo@uniondelsur.co
 - atencionalusuario@uniondelsur.co
- Informarse en la página web: www.uniondelsur.co

17. “¿Si tengo un lote o vivienda en arriendo o en empeño, me solicitan el contrato de arrendamiento o de empeño? ¿Qué debo hacer?”

Se solicitará copia escrita del contrato, el cual deberá entregarse en el tiempo que se señale y comunique en debida forma para tal fin al interesado, en todo caso nuestros profesionales socio prediales orientaran sobre lo pertinente en la visita al predio.

18. “¿Qué y quién me garantiza el área real de compra de mi predio?”

Nuestros profesionales del área técnica (ingenieros, arquitectos, topografía) efectuarán visita en campo para levantar la información real de su predio, para lo cual cotejarán linderos, verificarán áreas, inspeccionarán construcciones y mejoras. Posteriormente elaborarán un plano predial y una ficha técnica, en los cuales se consignará toda la información del área a adquirir definitiva, linderos específicos, levantamiento planimétrico, ubicación del predio mediante georreferenciación, área sobrante y otros aspectos técnicos.

Una vez dicho documento sea verificado y aprobado por la interventoría del proyecto se entregará al propietario del predio durante la diligencia de notificación de la oferta formal de compra para su conocimiento y custodia.

19. “¿Qué pasa si he vivido en mi predio durante varios años, pero no tengo escritura?”

Dependiendo del caso concreto, se brindará asesoría jurídica individual, que, contando con intención de negociación voluntaria, propiciará la ejecución de procedimientos necesarios para determinar algún tipo de titularidad en el interesado, o incluso, su reconocimiento como



mejoratorio dentro del predio y, de cumplir con los requisitos exigidos, se proceda a reconocer el valor de dichas mejoras.

20. “¿Quién hace la vigilancia y el acompañamiento a este proceso y garantiza que los derechos de la comunidad sean respetados?”

En un primer momento, la interventoría designada por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, denominada **HMV CONSULTORIA S.A.S.**, tiene como único objetivo acompañar los diferentes procesos que adelanta este concesionario en el marco del Contrato de Concesión; en aras de garantizar que se realicen de manera adecuada y oportuna, de acuerdo a la normatividad y direccionamiento de las instituciones vinculadas al desarrollo del proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** y la **SUPERINTENDENCIA DE PUERTOS Y TRANSPORTES** realizan seguimiento periódico y vigilancia sobre la ejecución de las actividades a cargo del concesionario.

21. “¿Quién asume los gastos que implique sanear los predios?”

Teniendo en cuenta lo mencionado, los especialistas de la concesionaria deberán analizar para cada caso concreto, las opciones y mecanismos disponibles con el propósito de efectuar el saneamiento de los predios, así como los responsables frente a dichas alternativas.

22. “¿Qué sucede si mi vivienda y/o negocio se construyó dentro de la franja de protección de la Vía Panamericana existente?”

Debe revisarse cada caso concreto con el fin de determinar factores como: ubicación de la mejora existente, localización de la franja de seguridad en la zona, fecha de adquisición o levantamiento de las mejoras, pago de indemnizaciones previas por parte de alguna otra entidad, entre otros, con el propósito de determinar si es procedente, o no, una compensación o indemnización por las mismas a la luz de la Ley 1228 de 2008 y demás normatividad concordante.

23. “¿Es posible que la falsa tradición pueda ser saneada en el proceso de transferencia de escritura a documento de adjudicación del Resguardo Indígena de Ipiales, y quien asumen estos costos?”

Teniendo en cuenta lo mencionado respecto a interrogantes similares, los especialistas de la concesionaria deberán analizar cada caso concreto para determinar la procedencia de mecanismos legales con el fin de efectuar el saneamiento de la titularidad de predios requeridos para la ejecución de la obra, dentro de los cuales puede contemplarse, incluso, el privilegio del saneamiento automático dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y reglamentado por el Decreto 737 del 2014, siempre y cuando exista intención de negociación por parte del titular.

24. “¿Hasta qué tiempo se puede pasar las escrituras a documento de adjudicación?”

La potestad de realizar cualquier acto jurídico sobre su predio dependerá de cada propietario hasta antes de la inscripción de la oferta formal de compra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

25. “¿Una vez haya vendido mi predio que bienes inmuebles y enseres me puedo llevar del mismo?”



Todas las infraestructuras que se hayan identificado en el área a requerir y que se encuentren señaladas en el inventario se pagarán en el avalúo comercial, por tanto, la concesionaria podrá disponer de ellas a partir del momento en que se haga entrega formal del predio mediante la suscripción de un acta de entrega.

26. "¿En el caso de ser tierras coloniales basado en la escritura 528 de 1906, que tipo de compensación adicional tendrían los predios?"

Teniendo en cuenta lo mencionado respecto a interrogantes similares, los especialistas de la concesionaria deberán analizar para cada caso concreto, las opciones y mecanismos disponibles a la luz de la normatividad vigente con el fin de determinar las eventuales compensaciones a las que haya lugar para los predios requeridos.

27. "¿Si hoy me hacen el inventario y mañana realizo una mejora, estas se pagan?"

Considerando que la ficha predial e inventario deben reflejar la realidad del predio, una vez se levanten dichos instrumentos por parte de nuestros profesionales especialistas se informará a los propietarios con el fin de que se abstengan de efectuar nuevas mejoras o cultivos sobre el área requerida y así evitar reprocesos en la gestión de la concesionaria.

Sin perjuicio de lo anterior, si por circunstancias de fuerza mayor se modifica el inventario existente del área requerida, SI habrá lugar a eventuales reajustes y alcances frente al mismo con el fin de proceder a su actualización e inclusión en el avalúo respectivo.

28. "¿Qué pasa si me niego rotundamente a vender mi predio?"

Todas las actividades que se lleven a cabo por este concesionario tienen como finalidad la de lograr la adquisición de las áreas de terreno requeridas de manera voluntaria y se agotarán para ello todas las estrategias posibles con los responsables de los predios, así mismo es importante mencionar que la ley consagra una serie de beneficios en materia tributaria y para cubrir gastos de escrituración y registro, para quienes accedan a la negociación voluntaria a manera de incentivo.

No obstante lo anterior, tratándose de un proyecto de interés nacional es la misma ley la que ofrece mecanismos legales específicos para dirimir eventuales desavenencias si no fuere posible arribar a un acuerdo de enajenación voluntaria directa.

Sin otro particular, esperamos propender integralmente a la resolución de sus inquietudes.

Atentamente,



ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA
Director Jurídico Predial
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Proyectó: AD/CM/JS/ME
Revisó: L.Arevalo
Aprobó: C.Bermeo

