



**PROCEDIMIENTO ADQUISICIÓN
DE TERRENOS
PROYECTO EXPANSIÓN MILAGRO**

Página 1 de 6
Fecha de emisión: 10/06/2014
Revisión: 00
Fecha de revisión:

Código:

TABLA DE CONTENIDOS

1. OBJETO.....	2
2. ALCANCE	2
3. REFERENCIAS	2
4. DEFINICIONES	2
5. DESARROLLO	2
5.1 RESPONSABILIDADES.....	2
5.2 POLÍTICA DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS	3
5.3 IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS REQUERIDOS PARA EL PROYECTO	3
5.4 PROCESO DE ADQUISICIÓN.....	4
5.5 COMPENSACIONES.....	4
6. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	5
7. MODIFICACIONES	6



**PROCEDIMIENTO ADQUISICIÓN
DE TERRENOS
PROYECTO EXPANSIÓN MILAGRO**

Página 2 de 6
Fecha de emisión: 10/06/2014
Revisión: 00
Fecha de revisión:

Código:

1. OBJETO

Delinear el mecanismo de adquisición de terrenos requeridos para el Proyecto Expansión Milagro que garantice que se proceda acorde a la política integral y declaración de valores de la compañía, fomentando también una buena relación con la comunidad desde estos primeros acercamientos.

2. ALCANCE

Aplica directamente a la compra de los terrenos que se identifiquen como necesarios para la construcción y operación de Adelca del Litoral, incluyéndose las áreas destinadas para el acopio de materia prima.

3. REFERENCIAS

Plan de Gestión Integral – Proyecto Expansión Milagro 2014

4. DEFINICIONES

Adquisición de Terrenos: Transacción comercial relacionada a los bienes raíces que permite, a través del acuerdo de un valor económico que beneficie a ambas partes, apropiarse de forma legal y transparente ante las autoridades competentes por parte del comprador, asumiendo todos los derechos y deberes que con ello conlleva.

Compensaciones: es el precio en caso de compra de terrenos y como renta para el arriendo de terrenos en caso de uso temporal de la construcción.

5 DESARROLLO

5.1 RESPONSABILIDADES

El Representante Legal de Adelca de Litoral designará a un Responsable para intervenir en las actividades de acercamiento, negociación y cierre de la

Código:

adquisición de los terrenos definidos como necesarios para la continuación del proyecto.

De ser necesario, se convocará a un Comité Extraordinario para analizar las diferentes etapas de la negociación y preparar las estrategias para alcanzar los objetivos planteados. Es sugerido la presencia del Abogado y el Director Financiero de la compañía debido a la trascendencia de las decisiones que allí se tomen.

5.2 POLÍTICA DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS

La Política de Adquisición de Terrenos para la Construcción y Operación de Adelca del Litoral se encuentra enmarcada por las siguientes declaraciones.

- Evitar al máximo el desplazamiento físico o económico de los propietarios de la zona identificada con potencial para la adquisición de terrenos, en cuyo caso se revisaran en el punto 5.4 Proceso de Adquisición.
- Una vez iniciado el proceso de negociación, respetar los derechos del actual propietario durante todas sus etapas y posterior adquisición
- De ninguna manera se ejercerá presión indebida por tercera frente a una negativa formal del actual propietario.

Con esta declaración se manifiesta expresamente la intención de mantener un proceso de negociación respetable, ético y transparente de ADELCA del Litoral para la compra de terrenos requeridos para su proyecto.

5.3 IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS REQUERIDOS PARA EL PROYECTO

Las áreas de terreno fueron determinadas como necesarias a partir de la Ingeniería Base correspondiente al Proyecto de Expansión MILAGRO que se hacen mención en el EIA - PMA. Se encuentran definidos por sus límites colindantes y superficie expresada en metros cuadrados. Ver. Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental – Adelca del Litoral.

Se definirán las prioridades para iniciar los procesos de adquisición de las propiedades acorde a las necesidades establecidas por las fases de construcción y operación del proyecto.

Código:

5.4 PROCESO DE ADQUISICIÓN

El proceso para la compra de los terrenos requeridos por las diferentes etapas del proyecto se constituye en la obtención de acuerdos directos, voluntarios, confidenciales e informados con cada uno de los propietarios de los terrenos.

Los acuerdos son elevados a documento público bajo la denominación de CONTRATO DE COMPRAVENTA PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE CASA O TERRENO con la presencia de un Notario y por último el registro en el Registrador de la Propiedad debidamente acreditado. Aquí se detallan datos informativos de las partes, características de las propiedades como límites colindantes, superficie entre otros hechos relevantes, el valor económico o compensación acordado por el bien y la forma de pago.

5.5 COMPENSACIONES

A continuación se pretende detallar como ADELCA DEL LITORAL ha definido el monto de las compensaciones para las propiedades que ha definido como necesarias para su proyecto.

Primeramente se requirió los servicios de un profesional de vasta experiencia en valoración de terrenos y acuerdos de compensación.

El delegado del Representante Legal de la compañía será encargado de ejecutar las siguientes tareas:

1. Identificación de terrenos físicamente y levantamiento de la información significativa por cada terreno identificado como necesario.
2. Evaluar el historial de transacciones de las cuales ha sido objeto cada terreno para entender la realidad de cada una de ellas.
3. Para la determinación de los valores compensatorios se consideran tres aspectos:
 - o Terrenos que serán comprados
 - o Terrenos que serán arrendados
 - o Terrenos sobre los cuales se establecerán servidumbres

Código:

En cada uno de los tres se analizaron dos consideraciones:

- Valor comercial de los terrenos del predio como un todo, es decir como si se comprara toda la totalidad de la propiedad.
- Valor comercial de los predios afectados únicamente. Este valor debe ser mayor que el anterior.
- Valor definido por el Municipio de Milagro para ese predio

La forma de compensación dependerá del resultado de cada negociación y no se considera única salvo que la legislación vigente aplicable estipule alguna condición particular que deba cumplirse.

Para todos los terrenos se determinaron tres valores dependiendo de las características:

- Terrenos regados, terrenos planos y terrenos con pendiente suave.
 - Lomajes de secano y terrenos de pendiente media.
 - Cerros, quebradas y terrenos de pendiente alta.
4. Se considerará también el agregado al valor de la propiedad como; grado de intervención humana, gradeo de aislamiento, uso existente, finalidad por la cual fue adquirida la propiedad, tipo y grado de afectación por el proyecto, etc. Lo que constituye lo que se define en el presente documento como **"compensación justa"** y está en concordancia con la Política de Adquisiciones de Terrenos.
 5. Se aplicará individualmente a cada uno de los propietarios en estricta confidencialidad en vista que la compañía ha manifestado su interés de mantener una "buena relación con la comunidad" durante todo el período de construcción y operación de la Planta.

6 SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

La metodología propuesta en el presente documento ha sido validada y cuenta con comprobada efectividad en proyectos similares con la consecución de acuerdos mutuamente beneficiosos con los propietarios, sin embargo existe la posibilidad de no alcanzar los acuerdos esperados por ser las exigencias de los propietarios mayores a la compensación máxima definida por el Delegado.

En estos casos, se harán uso de rondas de negociación adicionales para llegar a un valor económico beneficioso para ambas partes. En caso que se hayan agotado todas las instancias para alcanzar el acuerdo voluntario, se establecerá la opción de contar con los servicios de un tercero ajeno a la compañía que



**PROCEDIMIENTO ADQUISICIÓN
DE TERRENOS
PROYECTO EXPANSIÓN MILAGRO**

Página 6 de 6
Fecha de emisión: 10/06/2014
Revisión: 00
Fecha de revisión:

Código:

llegue al acuerdo con los propietarios que hayan mantenido su negativa al valor compensatorio por la compañía.

7 MODIFICACIONES

Versión					
Fecha					
Modificación					