



**CONCESIÓN
PACÍFICO TRES**



**VIGILADO
SUPERTRANSPORTE**

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Fecha: Manizales, 22 de mayo de 2018.

Señores: **DIANA PATRICIA SANCHEZ JARAMILLO**, C.C. 42.121.027 expedida en Pereira

JUAN DAVID DUQUE SANCHEZ, C.C. 1.088.313.616 expedida en Pereira

Dirección del predio: "el Jazmín" ubicado en la Vereda el Zancudo, con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-1881.

Municipio: Belalcázar.

Departamento: Caldas.

Entidad: Concesión Pacífico Tres S.A.S identificada con NIT.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI -

Acto a notificar: Soporte matemático de las 6 variables utilizadas por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas para determinar el valor del terreno del predio denominado predio "el Jazmin", ubicado en la Vereda el Zancudo, Municipio de Belalcázar, Departamento de Caldas, identificado con la cedula catastral No. **17088000200000005001100000000** y con folio de matrícula inmobiliaria No. **103-1881** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas.

Notificados: **DIANA PATRICIA SANCHEZ JARAMILLO**, C.C. 42.121.027 expedida en Pereira.

JUAN DAVID DUQUE SANCHEZ, C.C. 1.088.313.616 expedida en Pereira.

SEDE PRINCIPAL
Manizales – Caldas
Colombia, América

DIRECCIÓN
Calle 77 N° 21 - 43

TELÉFONO
(6) 8933766

Art. 69 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

Actuación que se notifica: Por medio del presente aviso se notifica el contenido del Soporte matemático de las 6 variables utilizadas por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, para determinar el valor del terreno del predio denominado predio "el Jazmin", ubicado en la Vereda el Zancudo, Municipio de Belalcázar, Departamento de Caldas, identificado con la cedula catastral No. **17088000200000005001100000000** y con folio de matrícula inmobiliaria No. **103-1881** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas.

Recursos: No procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75, 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Anexos: Soporte matemático de las 6 variables utilizadas por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, para determinar el valor del terreno del predio denominado predio "el Jazmin", ubicado en la Vereda el Zancudo, Municipio de Belalcázar, Departamento de Caldas.

contactenos@pacificotres.com



**CONCESIÓN
PACÍFICO TRES**



**VIGILADO
SUPERTRANSPORTE**

Los señores DIANA PATRICIA SANCHEZ JARAMILLO y JUAN DAVID DUQUE SANCHEZ, fueron citados para ser notificados personalmente de la Oferta Formal de Compra, mediante comunicación escrita con radicado CPT-GP-0468-2017 de fecha 14 de agosto de 2017, citaciones que fueron enviadas por correo certificado 472 y devueltas porque no conocen a los citados, de ese modo y al tenor de lo indicado en el artículo 69 inciso segundo y tras verificar que no se conoce dirección donde realmente se pueden localizar a los señores DIANA PATRICIA SANCHEZ JARAMILLO y JUAN DAVID DUQUE SANCHEZ, por tanto se dispone la notificación de estos mediante aviso.

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI y en la cartelera y pagina WEB de la Concesión Pacífico Tres S.A.S, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 Barrio Milán de la ciudad de Manizales, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (05) días, a fin de notificar a los señores DIANA PATRICIA SANCHEZ JARAMILLO con cedula 42.121.027 expedida en Pereira y JUAN DAVID DUQUE SANCHEZ con cedula 1.088.313.616 de Pereira.

Advertencia: Se les advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al del recibo o des fijación del presente aviso.

Notificador,

FIJADO:

22 MAY 2018

LINA YULIETH DUQUE BUITRAGO
Coordinadora Jurídico Predial
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

DESEFIJADO

LINA YULIETH DUQUE BUITRAGO
Coordinadora Jurídico Predial
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Elaboró y reviso: Lina Yulieth Duque Buitrago-Coordinadora Jurídica Predial.

SEDE PRINCIPAL
Manizales – Caldas
Colombia, América

DIRECCIÓN
Calle 77 N° 21 - 43

TELÉFONO
(6) 8933766

Recibió aviso: Nombre y Apellido fecha y hora.	
Motivo de devolución y/o de no recepción de aviso:	

contactenos@pacificotres.com



**LONJA DE
PROPIEDAD RAÍZ
DE RISARALDA**

Pereira, Mayo 11 de 2.018

LPRR/145/18

Doctor
BRUNO EDUARDO SEIDEL ARANGO
Gerente
CONCESIÓN PACIFICO TRES
Manizales

Asunto: Valor terreno Avalúo Comercial CP3-UF1-MS-003E

Cordial saludo,

Acusamos recibo del correo electrónico del 24 de Abril en el cual nos solicitan adjuntar el soporte matemático donde se evidencia como se obtuvieron los valores del terreno, adicional solicitan el acta de aprobación del avalúo.

En primer término nos permitimos informarle que por disposición estatutaria la gerencia de esta Entidad, sometió su solicitud a consideración del Comité de Avaluadores, máximo organismo directivo en cuestión de avalúos, con el propósito de emitir un pronunciamiento al respecto.

PROCEDIMIENTOS DE AVALÚO:

En primera instancia y para una mejor ilustración al respecto, me permito presentarle información sobre los procedimientos existentes en materia de avalúos en la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda:

- 1) El avalúo es practicado por una comisión nombrada expresamente por el Comité de Avaluadores. En esta comisión participa el gerente en su calidad de coordinador general.
- 2) Esta comisión visita el inmueble y presenta su informe al Comité de Avalúos.
- 3) El Comité de Avalúos después de un completo estudio, determina los valores finales de los predios.
- 4) Los informes de avalúo son presentados al solicitante en comunicación suscrita por el gerente de la entidad.

Asociación Sin Ánimo de Lucro
Carrera 7 N° 16-50. Oficina 1201. Edificio Centro de Comercio.
PBX 3358140. Pereira. Risaralda



**LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ
DE RISARALDA**

Página N° 2 de 7. Respuesta a Objeción Predio CP-3-UF1-MS-003E

- 5) La Lonja realiza todos los avalúos basándose en una documentación suministrada por la entidad solicitante y por tal motivo solo se avalúan los ítems que esta entidad determine.
- 6) El informe de avalúo contiene las características y los diferentes análisis y criterios utilizados para el avalúo de cada predio.

METODOLOGIA DE AVALUO:

- 1) La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, realiza avalúos comerciales, lo que nos indica que el valor de determinado inmueble depende del valor que tenga en el mercado inmobiliario, a la fecha de realizar la visita de inspección, teniendo en cuenta la ley de oferta y demanda.
- 2) En todos los casos, la Lonja parte de un análisis concienzudo de las características intrínsecas y extrínsecas del predio, lo cual es complementado con los avalúos recientes y las transacciones efectuadas en el sector, que le permiten obtener información adicional a la que está contenida en su Banco de Datos.
- 3) Para la elaboración de los avalúos de predios afectados por la construcción de vías, la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda aplica la metodología valuatoria establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que involucra la situación del mercado inmobiliario en el sector, en la fecha en que se efectúa el informe de avalúo y los elementos intrínsecos y extrínsecos del predio materia de avalúo, considerando de una parte, sus características físicas y de otra sus características socio-económicas.

Estos criterios de calificación son los siguientes:

Lote terreno:

Para establecer el valor del terreno, se efectúa una investigación del valor comercial en la zona Geo-económicamente homogénea, la cual sirve para establecer el valor base por metro cuadrado para el predio ideal.

Una vez establecido el valor base, se multiplica por el puntaje correspondiente a las características del predio materia de avalúo, de acuerdo a una serie de variables que figuran expresamente en el informe de avalúo. La resultante del análisis de estas variables genera el valor unitario del terreno.

Asociación Sin Ánimo de Lucro
Carrera 7 N° 16-50. Oficina 1201. Edificio Centro de Comercio.
PBX 3358140. Pereira. Risaralda



ANÁLISIS SOBRE LA METODOLOGÍA:

Con respecto al soporte matemático del valor del terreno del predio materia de avalúo, nos permitimos hacer las siguientes aclaraciones:

- a) La metodología empleada se encuentra descrita en numeral 7 del informe del avalúo.
- b) En el ítem 3 del numeral 7 se mencionan las diferentes variables empleadas para la calificación de acuerdo a las características específicas del predio, las cuales se generalizan a continuación:

Variable 1: Distancia del predio al área urbana del municipio de La Virginia:

Califica la relación existente entre la ubicación del predio y la distancia al área urbana del municipio de La Virginia, pues para efecto de las explotaciones agropecuarias, este es el centro de comercialización más importante de la zona. La cercanía a este, determina valor por cubrir necesidades de manera más inmediata.

Los valores generales de referencia para esta variable son las siguientes:

VARIABLE 1	0-10 KM	10-20 KM	20 KM - 30 KM	30 KM -MAS
DISTANCIA DEL ACCESO A VIRGINIA A LA FRANJA DE TERRENO	1,3	1,2	1,1	1

Debido a que el inmueble se encuentra entre 0-10 Km la calificación asignada es de 1,3.

Variable 2: Frente sobre vía:

Califica las condiciones de la vía de acuerdo a su importancia, pues la comodidad y rapidez en el acceso al predio genera un factor determinante en la comercialización del mismo. Vías de primero, segundo y tercer orden.



**LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ
DE RISARALDA**

Página N° 4 de 7. Respuesta a Objeción Predio CP-3-UF1-MS-003E

Los valores generales de referencia para esta variable son las siguientes:

VARIABLE 2	VIAS ARTERIALES O DE PRIMER ORDEN	VIAS SECUNDARIAS O DE SEGUNDO ORDEN	VIAS TERCARIAS O DE TERCER ORDEN	VIA DE PENETRACION
FRENTE SOBRE VIA	1,4	1,2	1,1	1

Debido a que el inmueble se encuentra frente a una vía de primer orden la calificación asignada es de 1,4.

Variable 3: Topografía:

Hace referencia a la pendiente o grado de inclinación que presentan las franjas de terreno, teniendo en cuenta su dificultad o posibilidad de explotación. Siendo el principal cultivo de la zona la caña de Azúcar, la topografía de los terrenos incide en las posibilidades de explotación de este cultivo, y por consiguiente afecta el valor de la tierra.

Las diversas pendientes encontradas en la zona nos permitieron establecer la siguiente clasificación en cuanto a topografía: Plana 0%-7%, Ondulada 7%-12%, Inclinada 12%-25%, empinada mayor a 25%

Los valores generales de referencia para esta variable son las siguientes:

VARIABLE 3	0-7%	7%-12%	12%-25%	25%
TOPOGRAFIA	1,4	1,3	1,2	1

Debido a que el inmueble se encuentra con una topografía plana la calificación asignada es de 1,4.



Variable 4: Relación área total del terreno – área afectada:

Califica el porcentaje de afectación del predio frente al área total del mismo, dándole mayor valor a medida que la afectación aumenta.

Los valores generales de referencia para esta variable son las siguientes:

VARIABLE 4	85%-100%	70%-85%	0%-70%
RELACION ÁREA TOTAL DEL TERRENO - ÁREA AFECTADA	1,1	1,05	1

Debido a que el área afectada con respecto al área total del predio está entre 0%-70% la calificación asignada es de 1.

Variable 5: Disponibilidad de aguas:

Califica la cantidad potencial de agua disponible para el predio, teniendo en cuenta su cantidad y potabilidad. Abundante tratada, abundante sin tratamiento, suficiente, escasa y sin servicio.

Los valores generales de referencia para esta variable son las siguientes:

VARIABLE 5	ABUNDANTE	SUFICIENTE	ESCASA	SIN AGUA
DISPONIBILIDAD DE AGUAS	1,1	1	0,9	0,7

Debido a que para este inmueble el agua es suficiente la calificación asignada es de 1.

La sumatoria de los valores resultantes una vez aplicadas las variables anteriores, genera un porcentaje (%) de incremento en el valor de la franja de terreno, para este predio el porcentaje de la suma de las variables es de 2,1.



**LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ
DE RISARALDA**

Página N° 6 de 7. Respuesta a Objeción Predio CP-3-UF1-MS-003E

Variable de potenciación: Uso actual de la franja de terreno.

Esta variable potencia el resultado de las variables anteriores, teniendo en cuenta el uso actual de la franja de terreno.

Se refiere a la calificación del uso actual de la franja de terreno, respecto a los usos posibles del predio de acuerdo a los usos del suelo planteados en el EOT del municipio: Agropecuario (cultivo de caña, cítricos y otros; pastos; sin explotación), agroindustrial, explotación minera, servicios, comercial y residencial.

Los valores generales de referencia para esta variable son las siguientes:

VARIABLE 6	AGROPECUARIO			AGROINDUSTRIAL	COMERCIO	RESIDENCIAL
	CULTIVO TECNIFICADO	PASTOS	SIN EXPLOTACION			
USO ACTUAL	1,2	1,1	1	1,5	1,5	1,5

Debido a que el inmueble se encuentra con cultivo de pastos la calificación asignada es de 1,1.

Las cinco primeras variables incrementan el valor en forma individual, pero conforman un conjunto para efectos de valor

La última variable potencia el valor de las cinco primeras, teniendo en cuenta que es el factor de comercialización que más incide en el componente de valor en un predio

Para aplicar el cuadro se debe utilizar el siguiente procedimiento: las primeras cinco variables se suman y a este resultado se le aplica el factor correspondiente de la variable potenciación.

En consecuencia para este predio se parte de un valor de terreno de mercado de \$ 4.347 (Cálculos valor terreno, numeral 10 del informe de avalúo). Por tratarse de una franja de terreno, el valor base de mercado se multiplica por la suma de las variables de la 1 a la 5 ($\$ 4.347 * 2,1 = \$ 9.129$), finalmente este resultado se multiplica por la variable potenciación ($\$ 9.129 * 1,1 = \$ 10.042$), que corresponde al valor final asignado a la franja de terreno materia de avalúo.



**LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ
DE RISARALDA**

Página N° 7 de 7. Respuesta a Objeción Predio CP-3-UF1-MS-003E

- c) Respecto al envío del acta nos permitimos informar que se reenvía el correo electrónico enviado el 27 de Febrero de 2017, donde se evidencia que en la información enviada se encontraba adjunto el acta de comité con los respectivos valores.
- d) La Lonja de Risaralda avalúo una serie de predios ubicados en este sector y en sectores aledaños, los cuales también están afectados por el desarrollo del Proyecto "Autopistas para La Prosperidad", Unidad Funcional 1 (UF1) y a estos predios se les asignaron valores similares al metro cuadrado de terreno y solo presentan diferencias cuando se califican sus características intrínsecas.
- e) Es importante anotar que algunos de la mayoría de estos predios han sido negociados por el Instituto Nacional de Concesiones, lo cual implica que los valores comerciales asignados corresponden a la realidad económica de los predios.

Los predios que no han sido negociados corresponden a aquellos que se encuentran en proceso de notificación a sus respectivos propietarios.

Cualquier observación respecto a esta comunicación gustosamente lo atenderemos.

Cordial saludo


JAIRO DELGADO OCHOA
Gerente

Asociación Sin Ánimo de Lucro
Carrera 7 N° 16-50. Oficina 1201. Edificio Centro de Comercio.
PBX 3358140. Pereira. Risaralda

