

NOTIFICACIÓN POR AVISO

FECHA: Manizales, 2 de marzo de 2022

SEÑOR: **JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ**, mayor de edad, e identificado con la Cédula de Ciudadanía 4.453.873 expedida en Marsella.

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: Lote denominado "EL DIAMANTE", ubicado en la vereda EL DIAMANTE del municipio de Manizales - Departamento de Caldas.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Con la Cédula Catastral No. **170010002000000280805000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **100-215814**. Predio identificado con la ficha predial EL DIAMANTE- COMPENSACIÓN AMBIENTAL.

MUNICIPIO: Manizales

DEPARTAMENTO: Caldas

ENTIDAD: **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S., Nit. 900.763.357-2**
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI

ACTO POR NOTIFICAR: **Oferta de Compra –CPT-CA-001-2022 de fecha 04 de febrero de 2022.**

EXPEDIDO POR: **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**

NOTIFICADO: **JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ**
C.C. 4.453.873 expedida en Marsella

Motivación del Acto: El 23 de febrero de 2022, se remitió citación para la notificación personal del Oficio **CPT-CA-001-2022** de fecha 04 de febrero de 2022, a la dirección de Notificación: Predio denominado "**EL DIAMANTE**" ubicado en la vereda El Diamante del municipio de Manizales - Departamento de Caldas, la cual fue recibida el día 23 de febrero de 2022, según citación **CPT-CA-002-2022**.

Pasados los 5 días hábiles, el señor **JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ** mayor de edad e identificado con la Cédula de Ciudadanía C.C. 4.453.873 expedida en Marsella, no compareció a la notificación personal del Oficio No. **CPT-CA-001-2022** de fecha 04 de febrero de 2022, el cual contiene la **Oferta Formal de Compra** indicada anteriormente. Por tal razón, se dispone a realizar la notificación de la Oferta Formal de Compra en mención mediante el presente **AVISO**, conforme a lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 "*Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*", el cual establece:

"ARTÍCULO 69. NOTIFICACIÓN POR AVISO. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal'.

Actuación (o acto) Administrativo que se notifica: Por medio del presente Aviso se notifica el contenido de la Oferta Formal de Compra radicada con el número **CPT-CA-001-2022 de fecha 04 de febrero 2022**, suscrito por el Representante Legal de la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

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: Oficio CPT-CA-001-2022 de fecha 04 de febrero 2022, el cual contiene la Oferta Formal de Compra de una franja de terreno del predio denominado "**EL DIAMANTE**", ubicado en la vereda **El Diamante** del municipio de **Manizales** - Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. **170010002000000280805000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **100-215814**. Predio identificado con la ficha predial EL DIAMAMANTE-COMPENSACIÓN AMBIENTAL

El presente Aviso se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>, así como en la cartelera y página WEB de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono (6) 8933766, <https://www.pacificotres.com/es/notificacion-por-aviso/>; el cual permanecerá fijado por el término de cinco (05) días.

Advertencia: La Oferta Formal de Compra **CPT-CA-001-2022 de fecha 04 de febrero 2022**, expedida por la Concesión Pacífico Tres S.A.S, se entenderá notificada al finalizar el día siguiente al de la entrega o la des fijación de este **AVISO**.

Notificador,

FIJADO: 03 de marzo de 2022



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO
Representante Legal
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

DESFIJADO: 09 de marzo de 2022



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO
Representante Legal
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Elaboró: Luz Miryam Fúneme G. – Profesional 1 Jurídico Predial. 
Revisó y Aprobó: María Lorena Durán G. – Coordinadora Jurídico Predial. 

Manizales, 04 de febrero de 2022

CPT-CA-001-2022

Señores:

JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ

Cédula de Ciudadanía No. 4.453.873 de Marsella

Dirección: Predio denominado Hacienda El Diamante ubicado en la Vereda El Diamante

Municipio: Manizales (Caldas).

PASTOR MESIAS GONZÁLEZ LÓPEZ

Cédula de Ciudadanía No. 15.908.689 de Chinchiná

Dirección: Predio denominado Hacienda El Diamante ubicado en la Vereda El Diamante

Municipio: Manizales (Caldas).

Ref.: Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 005 del 10 de septiembre de 2014 cuyo objeto es la elaboración de los Estudios y Diseños, Financiación, Construcción, Mejoramiento, Rehabilitación, Gestión Social, Predial y Ambiental, Operación y Mantenimiento de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

Asunto: Oferta Formal de Compra para la adquisición de dos franjas de terreno que se segregarán del predio de mayor extensión denominado EL Diamante a favor del Municipio de Manizales, identificada con el NIT 890.801.053-7 por concepto de compensación ambiental adelantada por La CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.

Cordial saludo,

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 713 del 26 de mayo de 2014, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto Autopista Conexión Pacífico Tres La Virginia y La Manuela – La Pintada denominado "Autopistas para la Prosperidad".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S. identificada con NIT. 900.763.357-2**, sociedad comercial, domiciliada en Manizales, constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del veintidós (22) agosto de 2014 inscrita el veinticinco (25) de marzo de 2015 bajo el número 00069254 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Manizales, suscribió Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA identificada con NIT. 830.125.996-9**, "Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII y VIII de la Parte General del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial y para compensación ambiental, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo 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, Y Ley 1882 de 2018.

En virtud de las obligaciones relativas al componente ambiental adquiridas por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** en el contrato de la referencia, se encuentran las señaladas en el numeral 2.3) de Compensaciones Ambientales, correspondiente al capítulo II del Apéndice Técnico 6 de Gestión ambiental, de conformidad con lo descrito en el numerales 3.14 y 8.1 de la Parte General del Contrato Concesión, en cuanto a la prevención, control, mitigación, corrección o compensación de los impactos ambientales del Proyecto tales como: xviii) Compensaciones por pérdida de biodiversidad; xix) Sustracción de áreas de reserva forestal, nacionales y/o regionales con sus correspondientes compensaciones y requerimientos; xx) Levantamiento de veda con sus correspondientes compensaciones y requerimientos; xxi) Requerimientos y demás compensaciones establecidas en los actos administrativos y demás pronunciamientos de las Autoridades Competentes; dado lo anterior, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** mediante este instrumento procede a realizar la Oferta Formal de Compra sobre el área de terreno de su propiedad y que se requieren para realizar la compensación ambiental de acuerdo con lo establecido en el Resolución No. 0192 del 18 de febrero de 2019 y Resolución No. 0279-2021 expedidas por la **AUTORIDAD NACIONAL DE LICENCIAS AMBIENTALES- ANLA** para las unidades funcionales 2.2 y 4 respectivamente, del proyecto.

Dado lo anterior, la firma interventora del Proyecto de Concesión, el **CONSORCIO ÉPSILON COLOMBIA**, otorgó la aprobación de los insumos y el avalúo comercial de las zonas de terreno que se requiere para la compensación ambiental mediante el oficio **EPSCOLM-0051-22** del 25 de enero de 2022, del predio que se Oferta mediante el presente oficio el cual será cancelado con cargo a los recursos de la Subcuenta Ambiental del proyecto de vial.

En concordancia con lo enunciado, el predio que es de su propiedad y que se denomina "**HACIENDA EL DIAMANTE**", ubicado en la vereda El Diamante, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, identificado con Cédula Catastral No. 170010002000000280805000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-215814, se requiere para las compensaciones ambientales, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno denominado "**HACIENDA EL DIAMANTE**", ubicado en la vereda El Diamante, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, identificado con Cédula Catastral No. 170010002000000280805000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-215814, el cual reporta un área total aproximada de (341,Ha 4.445.32 M²), y se encuentra ubicado dentro de los linderos generales contenidos en la Escritura Pública No. 4257 otorgada el 13 de junio de 2016 ante la Notaría Segunda de Manizales y son: "*PARTIENDO POR LA ZONA NORTE DESDE EL MOJON G EN 822,44 MTS HASTA EL MOJON F, LINDERO CON LA FINCA LAS MERCEDES; SE CONTINUA EN LINEA QUEBRADA EN DIRECCIÓN SUR – ORIENTE ESDE EL MOJON F EN 2.237,35 METROS HASTA EL MOJON Q, LINDERO CON FINCA YERVA BUENA; A CONTINUACIÓN SE GIRA EN DIRECCIÓN SUR - OCCIDENTE EN LINEA QUEBRADA DESDE EL MOJON Q EN 1.716,92 MTS HASTA EL MOJON R, LINDERO CON LA FINCA PINARES; SE GIRA EN DIRECCIÓN NOR – OCCIDENTE DESDE EL MOJON R EN 633,50 MTS HASTA EL MOJON S, LINDERO CON LA FINCA EL CEDRO; SE CONTINUA EN LINEA QUEBRADA EN DIRECCIÓN NOR – OCCIDENTE DESDE EL MOJON S EN 428,91 MTS HASTA L MOJON T, LINDERO CON LA FINCA ALTOMIRA; SE GIRA EN DIRECCIÓN NORTE DESDE EL MOJON T EN 697,35 MTS HASTA EL MOJONU, LINDERO CON LA FINCA LA BAREA; CONTINUA EN LINEA QUEBRADA EN DIRECCIÓN NORTE DESDE EL OJON U EN 1.249,54 MTS HASTA EL MOJON V, LINDERO CON LA QUEBRADA LA CASCADA Y LA FINCA LA BAREA; SE GIRA EN LINEA RECTA EN DIRECCIÓN NR – ORIENTE DESDE EL MOJON V EN 912,57 MTS HASTA EL MOJON G, PUNTO INICIAL, LINDERO CON LA FINCA LA BAREA.*

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

Los señores JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ (CUOTA 50%) y PASTOR MESÍAS GONZÁLEZ LÓPEZ (CUOTA 50%) adquirieron por compraventa realizada con el señor IVAN DARIO VALENCIA OCHOA, a través de Escritura Pública No. 4257 del 13 de junio de 2016 de la Notaria Segunda de Manizales, acto registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 100-215814 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA: Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial:

ÁREAS DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial Hacienda El Diamante	Total: 341,444532Has Requerida 1: 13,422000 Has Requerida 2: 47,860000 Has Sobrante: 280,162532 Has Total Requerida: 61,282000 Has

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN.

El precio de adquisición de las franjas de terreno, se encuentran determinadas en el Avalúo Comercial No. 8257 de fecha 21 de junio de 2021, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz Caldas, como se enuncia a continuación:

❖ **VALOR PARA ÁREA REQUERIDA 1:**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida suelo protegido	13,422	Ha	\$ 19.000.000,00	\$ 255.018.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 255.018.000

SON EN TOTAL: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DIECIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

❖ **VALOR PARA ÁREA REQUERIDA 2:**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida suelo protegido	31,66	Ha	\$ 19.000.000,00	\$ 601.540.000
Área requerida suelo no protegido	16,20	Ha	\$ 44.000.000,00	\$ 712.800.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 1.314.340.000

SON EN TOTAL: MIL TRESCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL AVALÚO	
VALOR TOTAL ÁREA REQUERIDA 1	\$ 255.018.000
VALOR TOTAL ÁREA REQUERIDA 2	\$ 1.314.340.000
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 1.569.358.000

El pago total del precio de adquisición es la suma de **MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$1.569.358.000), MONEDA CORRIENTE.**

Cabe resaltar que la Concesión Pacífico Tres S.A.S., actúa como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, y a favor de la Alcaldía de Manizales; por lo tanto, una vez aceptada la presente Oferta de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago.

El precio de adquisición de las franjas de terreno señaladas en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado en el Avalúo Comercial No. 8257 de fecha 21 de junio de 2021, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz Caldas, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de las franjas de terreno objeto de Oferta se determinaron teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

E. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición del lote de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites 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.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado Catastral como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo.

Una vez puesto en conocimiento el valor de adquisición de la zona de terreno identificada, le solicitamos de manera atenta enviar su pronunciamiento a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Pacífico Tres S.A.S, ubicada en la ciudad de Manizales, Caldas; en la Calle 77 No. 21 – 43 Barrio Milán, teléfono (6) 8933766 o a los correos electrónicos contactenos@pacificotres.com, luzfuneme@pacificotres.com, mariaduran@pacificotres.com y andresorozco@pacificotres.com.

Atentamente,



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante Legal

Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

Anexos: Copia Ficha y Plano Predial Predio El Diamante
Copia Certificado de Uso del Suelo expedido por la Curaduría Primera de Manizales
Copia Avalúo Comercial No. 8257 de fecha 21 de junio de 2021, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz Caldas

Elaboró: Luz Miryam Fúneme González / Coordinador 1 Jurídico Predial.
Revisó: María Lorena Durán G. / Coordinadora Jurídico Predial - Andres Orozco B. / Coordinador General Predial
Aprobó: Juan Manuel Aristizabal / Director Jurídico.

Manizales, Junio 21 de 2021
CA - 379 - 21

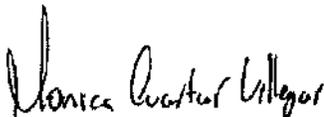
Avalúo No.8257

Doctor
SANTIAGO PEREZ BUITRAGO
GERENTE
CONCESIÓN PACÍFICO TRES
Ciudad

Respetado doctor:

En atención a su solicitud le remitimos el CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORADO del predio denominado Hacienda el Diamante - Lote Número Dos (2), ubicado en la vereda Colombia, municipio de Manizales - Caldas. Identificado con Matricula Inmobiliaria No. 100-215814, de propiedad de los señores José Alejandro González López, Pastor Mesías González López.

Cordial saludo,



MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 8257

PREDIO RURAL HACIENDA EL DIAMANTE
VEREDA EL DIAMANTE
MUNICIPIO DE MANIZALES, CALDAS,

Solicitante
PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES

Propietario
JOSE ALEJANDRO GONZALEZ LOPEZ
PASTOR MESIAS GONZALEZ LOPEZ

Fecha
Junio 21 de 2021

	CONTENIDO	Pág.
I.	.....Memoria Descriptiva	3
II.	.....Observaciones	3
1.	.....Información General	4
2.	.....Documentos	9
3.	.....Información jurídica	9
4.	.....Descripción del sector	10
5.	.....Reglamentación Urbanística	13
6.	.....Descripción del inmueble o predio	16
7.	.....Métodos valuatorios	18
8.	.....Investigación económica indirecta	19
9.	..... Investigación directa	20
10.	.....Cálculos valor del terreno	22
11.	.....Cálculos valor de la construcción	23
12.	.....Cálculos valor anexos	23
13.	.....Cálculos valor especies y cultivos	23
14.	..... Consideraciones Generales	24
15.	.....Resultado de avalúo	25
16.	..... Notariado y Registro	26
17.	.....Documentación o Información Anexa	27

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble evaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a las áreas requeridas y remanentes consignados en la ficha de identificación y el estudio de títulos, suministradas por la Concesión Pacífico Tres.
- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas utilizó el método comparativo o de mercado, se basó en los datos de avalúos recientes de predios en este sector, en el estudio de zonas homogéneas Geofísicas y Geoeconómicas. Adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y consulta con expertos Avaluadores.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITUD

Concesión Pacífico Tres, junio 01 de 2021. Mediante comunicación de fecha 22 de diciembre de 2021, la Concesión remite una modificación de los insumos prediales, a partir de la ficha y plano predial de fecha 22 de diciembre, por lo cual se realiza los ajustes a los numerales 2. Documentos, 3. Información Jurídica, 6. Descripción del inmueble o predio y 15. Resultado del avalúo. De igual forma teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la interventoría se realizan los ajustes correspondientes en los numerales 8. Investigación económica indirecta, 9. Investigación directa, 10. Cálculos valor terreno, 13. Cálculos valor de los cultivos y especies y 14 consideraciones generales.

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Franjas de terreno localizadas en suelo rural.

1.3 TIPO DE AVALUO

Comercial Corporado.

1.4 MARCO NORMATIVO

Ley 388 del 18 de julio de 1.997, Ley 1673 del 19 de julio de 2.013, Decreto 1420 de julio 24 de 1.998, Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008 y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio e Manizales. Acuerdo 0958 de 2017.

1.5 DEPARTAMENTO

Caldas.

1.6 MUNICIPIO

Manizales.

1.7 VEREDA O CORREGIMIENTO

Colombia.

1.8 DIRECCIÓN INMUEBLE

Hacienda El Diamante – Lote Número Dos (2).

1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Agricultura y ganadería.

1.10 INFORMACIÓN CATASTRAL

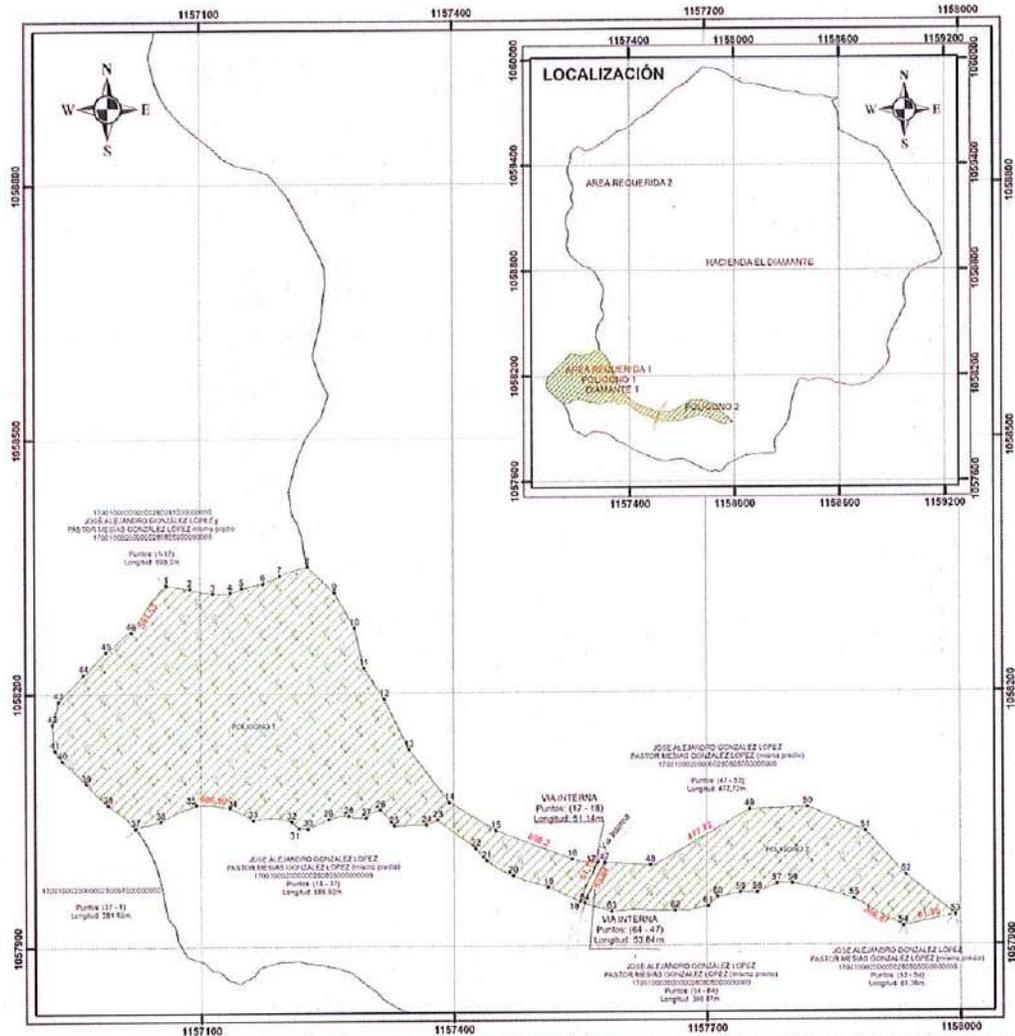
Número predial 17-001-00-02-00-00-0028-0805-0-00-00-0000.

Área del terreno: 341 Ha. 4.446,00 m2.

Área construida: 613,00 m2.

Avalúo catastral: \$2.531.550.000.

Fuente: Certificado Catastral No. 530 expedido el 10 de diciembre de 2021. MASORA Gestor Catastral.



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0
		CONVENCIONES • Puntos coordenadas Via Bosque nativo Longitud
DEPARTAMENTO: CALDAS	MUNICIPIO: MANIZALES	NOMBRE DEL PREDIO: EL DIAMANTE
No CATAST: 17901006200009280000000000000000	PROPIETARIOS: JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ PASTOR MESÍAS GONZÁLEZ LÓPEZ	
MAT: 100 - 215814		
CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA TOTAL: 341,444532 Has	ÁREA REQUERIDA 1 13,422000 Has	ÁREA SOBROANTE 280,162532 Has
UF: 3.1	FECHA ELABORACION: 22-12-2021	PLANO: 1 de 4
ESCALA: 1:6.000		
DISEÑO Y CALCULO: Yomara Gálvez Y.		Vo. 0

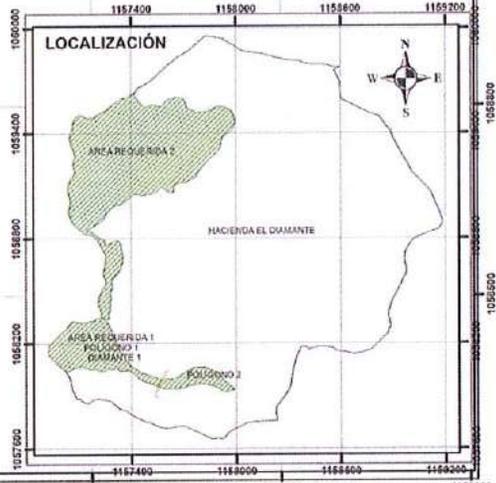
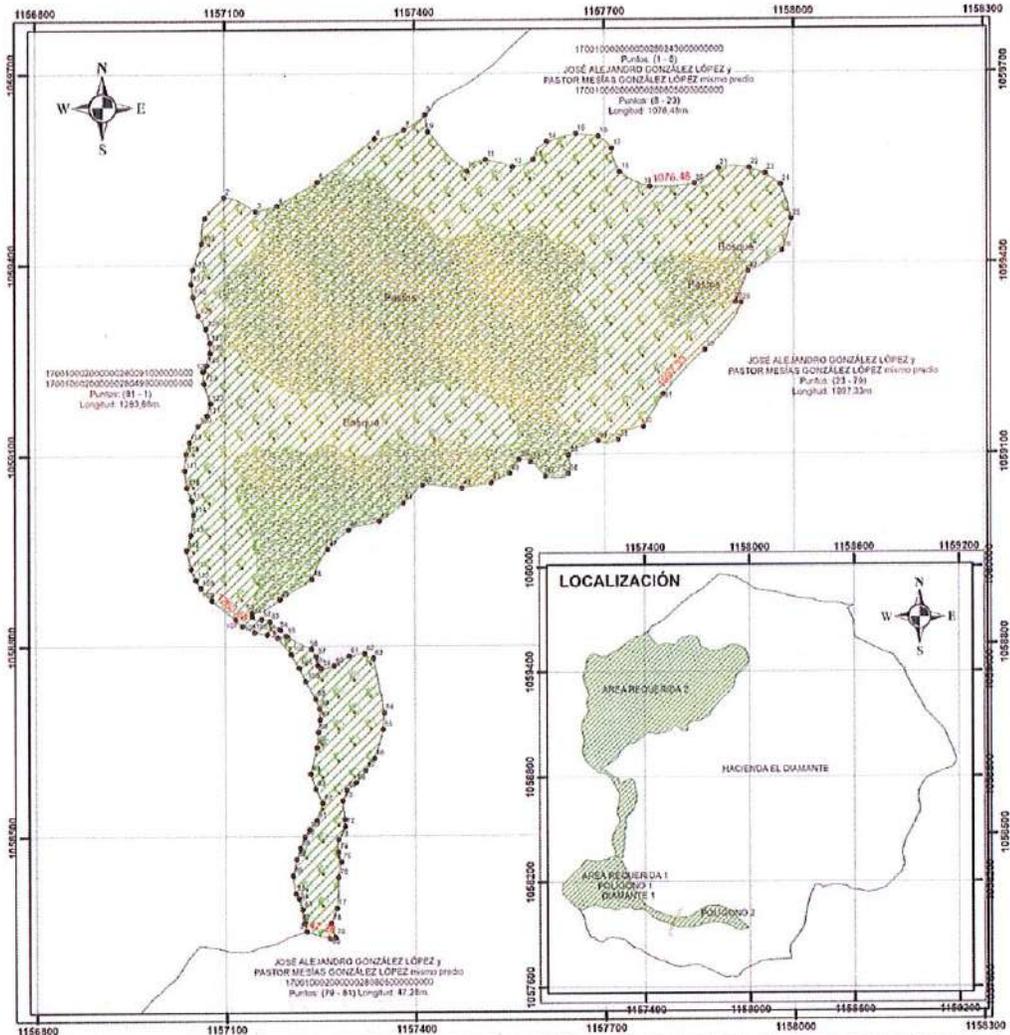
Concesión Pacífico Tres
Predio Rural Hacienda El Diamante
Vereda Colombia, Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.8257

COORDENADAS EL DIAMANTE POLIGONO 1				
Punto	Norte	Este	Longitud	Latitud
1	1058127,53	1157055,27		
2	1058123,23	1157007,58		
3	1058118,11	1157114,88		
4	1058118,28	1157145,24		
5	1058124,15	1157145,59		
6	1058125,32	1157175,60		
7	1058128,59	1157188,60		
8	1058149,35	1157237,60		
9	1058118,41	1157262,01	638,19	NORTE
10	1058275,56	1157283,85		
11	1058272,45	1157294,50		
12	1058197,84	1157318,31		
13	1058172,68	1157335,41		
14	1058089,93	1157393,03		
15	1058016,05	1157450,86		
16	1058007,21	1157514,01		
17	1057998,26	1157574,31		
18	1057951,80	1157550,08	51,14	ORIENTE
19	1057949,76	1157512,87		
20	1057927,75	1157473,20		
21	1058009,48	1157538,11		
22	1058045,12	1157526,63		
23	1058049,02	1157581,38		
24	1058041,26	1157568,25		
25	1058041,39	1157529,50		
26	1058061,21	1157513,64		
27	1058051,75	1157597,05	536,92	SUR
28	1058084,60	1157776,40		
29	1058050,16	1157752,20		
30	1058039,63	1157727,49		
31	1058039,79	1157718,41		
32	1058047,63	1157708,49		
33	1058049,88	1157702,61		
34	1058063,99	1157734,90		
35	1058062,40	1157694,56		
36	1058048,51	1157651,33		
37	1058040,14	1157621,21		
38	1058068,08	1156985,92		
39	1058092,18	1156964,36		
40	1058120,57	1156945,99		
41	1058133,24	1156927,63		
42	1058161,64	1156924,28	881,51	OCCIDENTE
43	1058198,28	1156981,67		
44	1058222,21	1156951,27		
45	1058249,52	1156949,19		
46	1058272,43	1157017,49		
1	1058127,53	1157055,27		

COORDENADAS EL DIAMANTE POLIGONO 2				
Punto	Norte	Este	Longitud	Latitud
47	1057997,87	1157579,12		
48	1057994,28	1157611,26		
49	1058002,25	1157750,53		
50	1058064,02	1157819,47	472,72	NORTE
51	1058184,36	1157868,07		
52	1057982,16	1157945,64		
53	1057935,09	1157901,74	61,86	ORIENTE
54	1057928,83	1157932,40		
55	1057958,81	1157878,33		
56	1057972,60	1157852,29		
57	1057922,56	1157783,34		
58	1057942,04	1157759,64		
59	1057934,09	1157743,87	396,87	SUR
60	1057956,70	1157713,52		
61	1057916,40	1157701,68		
62	1057940,82	1157662,56		
63	1057940,06	1157582,07		
64	1057549,58	1157553,21	54,84	OCCIDENTE
47	1057997,87	1157579,12		

PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES	REVISIÓN: 0	CONVENCIONES Puntos coordenadas Area Requerida Via Predio_el_Diamante Bosque nativo Limite Predial Longitud	
Agencia Nacional de Infraestructura			
DEPARTAMENTO: CALDAS	MUNICIPIO: MANIZALES	NOMBRE DEL PREDIO: EL DIAMANTE	
Nº CATAST: 1700160020000023008050000000	PROPIETARIOS: JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ PASTOR MESÍAS GONZÁLEZ LÓPEZ		
MAT: 100 - 216814			
CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL: 341,444532 Has	ÁREA REQUERIDA 1 13,422000 Has	ÁREA SOBRIANTE 280,162532 Has	
UF: 3.1	FECHA ELABORACION: 22-12-2021	PLANO: 2 de 4	
ESCALA:		DISEÑO Y CALCULO: Yomara Gálvez V. Vo. 0	

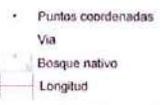
Concesión Pacífico Tres
 Predio Rural Hacienda El Diamante
 Vereda Colombia, Municipio de Manizales - Caldas
 Avalúo No.8257



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0	
DEPARTAMENTO: CALDAS		MUNICIPIO: MANIZALES	
NOMBRE DEL PREDIO: EL DIAMANTE			
No. CATAS: 170e4509200009230303006000000		PROPIETARIO: JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ y PASTOR MESÍAS GONZÁLEZ LÓPEZ mismo predio	
MAT: 100 - 215814		Puntos (79 - 83) Longitud 47,28m.	
CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL: 341,444532 Has	ÁREA REQUERIDA 2 47,860000 Has	ÁREA SOBRANTE 280,162632 Has	
CONVENIONES		UF: 3.1 FECHA ELABORACION: 22-12-2021 PLANO: 3 de 4	
Puntos coordenados Via Bosque nativo Longitud		Área Requerida Predio_el_Diamante Limite Predial Pastos	
ESCALA: 1:8.000		DISEÑO Y CALCULO: Yomara Gálvez V.	
		Vo. 0	

Concesión Pacífico Tres
Predio Rural Hacienda El Diamante
Vereda Colombia, Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.8257

CONDICIONALES AREA REQUERIDA A EL DIAMANTE 2				CONDICIONALES AREA REQUERIDA A EL DIAMANTE 2			
Punto	Area	Uso	Observaciones	Punto	Area	Uso	Observaciones
1	103947.82	113750.21		101	103947.82	113750.21	
2	103947.82	113750.21		102	103947.82	113750.21	
3	103947.82	113750.21		103	103947.82	113750.21	
4	103947.82	113750.21		104	103947.82	113750.21	
5	103947.82	113750.21		105	103947.82	113750.21	
6	103947.82	113750.21		106	103947.82	113750.21	
7	103947.82	113750.21		107	103947.82	113750.21	
8	103947.82	113750.21		108	103947.82	113750.21	
9	103947.82	113750.21		109	103947.82	113750.21	
10	103947.82	113750.21		110	103947.82	113750.21	
11	103947.82	113750.21		111	103947.82	113750.21	
12	103947.82	113750.21		112	103947.82	113750.21	
13	103947.82	113750.21		113	103947.82	113750.21	
14	103947.82	113750.21		114	103947.82	113750.21	
15	103947.82	113750.21		115	103947.82	113750.21	
16	103947.82	113750.21		116	103947.82	113750.21	
17	103947.82	113750.21		117	103947.82	113750.21	
18	103947.82	113750.21		118	103947.82	113750.21	
19	103947.82	113750.21		119	103947.82	113750.21	
20	103947.82	113750.21		120	103947.82	113750.21	
21	103947.82	113750.21		121	103947.82	113750.21	
22	103947.82	113750.21		122	103947.82	113750.21	
23	103947.82	113750.21		123	103947.82	113750.21	
24	103947.82	113750.21		124	103947.82	113750.21	
25	103947.82	113750.21		125	103947.82	113750.21	
26	103947.82	113750.21		126	103947.82	113750.21	
27	103947.82	113750.21		127	103947.82	113750.21	
28	103947.82	113750.21		128	103947.82	113750.21	
29	103947.82	113750.21		129	103947.82	113750.21	
30	103947.82	113750.21		130	103947.82	113750.21	
31	103947.82	113750.21		131	103947.82	113750.21	
32	103947.82	113750.21		132	103947.82	113750.21	
33	103947.82	113750.21		133	103947.82	113750.21	
34	103947.82	113750.21		134	103947.82	113750.21	
35	103947.82	113750.21		135	103947.82	113750.21	
36	103947.82	113750.21		136	103947.82	113750.21	
37	103947.82	113750.21		137	103947.82	113750.21	
38	103947.82	113750.21		138	103947.82	113750.21	
39	103947.82	113750.21		139	103947.82	113750.21	
40	103947.82	113750.21		140	103947.82	113750.21	
41	103947.82	113750.21		141	103947.82	113750.21	
42	103947.82	113750.21		142	103947.82	113750.21	
43	103947.82	113750.21		143	103947.82	113750.21	
44	103947.82	113750.21		144	103947.82	113750.21	
45	103947.82	113750.21		145	103947.82	113750.21	
46	103947.82	113750.21		146	103947.82	113750.21	
47	103947.82	113750.21		147	103947.82	113750.21	
48	103947.82	113750.21		148	103947.82	113750.21	
49	103947.82	113750.21		149	103947.82	113750.21	
50	103947.82	113750.21		150	103947.82	113750.21	
51	103947.82	113750.21		151	103947.82	113750.21	
52	103947.82	113750.21		152	103947.82	113750.21	
53	103947.82	113750.21		153	103947.82	113750.21	
54	103947.82	113750.21		154	103947.82	113750.21	
55	103947.82	113750.21		155	103947.82	113750.21	
56	103947.82	113750.21		156	103947.82	113750.21	
57	103947.82	113750.21		157	103947.82	113750.21	
58	103947.82	113750.21		158	103947.82	113750.21	
59	103947.82	113750.21		159	103947.82	113750.21	
60	103947.82	113750.21		160	103947.82	113750.21	
61	103947.82	113750.21		161	103947.82	113750.21	
62	103947.82	113750.21		162	103947.82	113750.21	
63	103947.82	113750.21		163	103947.82	113750.21	
64	103947.82	113750.21		164	103947.82	113750.21	
65	103947.82	113750.21		165	103947.82	113750.21	
66	103947.82	113750.21		166	103947.82	113750.21	
67	103947.82	113750.21		167	103947.82	113750.21	
68	103947.82	113750.21		168	103947.82	113750.21	
69	103947.82	113750.21		169	103947.82	113750.21	
70	103947.82	113750.21		170	103947.82	113750.21	
71	103947.82	113750.21		171	103947.82	113750.21	
72	103947.82	113750.21		172	103947.82	113750.21	
73	103947.82	113750.21		173	103947.82	113750.21	
74	103947.82	113750.21		174	103947.82	113750.21	
75	103947.82	113750.21		175	103947.82	113750.21	
76	103947.82	113750.21		176	103947.82	113750.21	
77	103947.82	113750.21		177	103947.82	113750.21	
78	103947.82	113750.21		178	103947.82	113750.21	
79	103947.82	113750.21		179	103947.82	113750.21	
80	103947.82	113750.21		180	103947.82	113750.21	

PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES		REVISIÓN: 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONSEJO PACIFICO TRES	
DEPARTAMENTO : CALDAS		MUNICIPIO : MANIZALES	NOMBRE DEL PREDIO: EL DIAMANTE
No CATAST: 1700180025000002500000000000		PROPIETARIOS: JOSÉ ALE JANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ PASTOR MESÍAS GONZÁLEZ LÓPEZ	
MAT: 100 - 215814			
CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL: 341,44532 Has	ÁREA REQUERIDA 2 47,860000 Has	ÁREA SOBRIANTE 280,162532 Has	
		CONVENCIONES 	
UF: 3.1	FECHA ELABORACION: 22-12-2021	PLANO: 4 de 4	
ESCALA:			
DISEÑO Y CALCULO: Yomera Gálvez V.		Vo. 0	

Concesión Pacífico Tres
 Predio Rural Hacienda El Diamante
 Vereda Colombia, Municipio de Manizales - Caldas
 Avalúo No.8257

1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO

Junio 08 del 2021.

1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Junio 21 de 2021.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación:

- a. Certificado de tradición del folio de matrícula No. 100-215814, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el 03 de diciembre de 2021.
- b. Certificado de tradición del folio de matrícula No. 100-215814, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el 18 de junio de 2021.
- c. Certificado Catastral No. 530 expedido el 10 de diciembre de 2021. Masora Gestor Catastral.
- d. Certificado de uso del suelo Concepto No. 21-1-0030-CU del 19 de febrero de 2021, suscrito por el Arq. Jorge Luis Gil Calle, Primer Curador Urbano del Municipio de Manizales, Caldas, de fecha 19 de febrero de 2021.
- e. Estudio de títulos del 22 de diciembre de 2021, suscrito por el abogado Luz Miryam Funeme Gonzalez, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- f. Ficha de identificación del predio suministrada por Concesión Pacífico Tres de fecha 22 de diciembre de 2021.
- g. Plano predial suministrada por Concesión Pacífico Tres de fecha 22 de diciembre de 2021.
- h. Otros.
 - Acuerdo No. 958 del 02 de agosto del 2017, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, Caldas.
 - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.

3. INFORMACIÓN JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

José Alejandro González López 50%
Pastor Mesías González López 50%

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula No. 100-215814, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el 18 de junio de 2021 y estudio de títulos del 22 de diciembre de 2021, suscrito por el abogado Luz Miryam Funeme Gonzalez, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 4257 otorgada el 13 de junio de 2016 ante la Notaría Segunda de Manizales (Caldas).

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula No. 100-215814, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el 18 de junio de 2021 y estudio de títulos del 22 de diciembre de 2021, suscrito por el abogado Luz Miryam Funeme Gonzalez, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

100-215814

Fuente: Certificado de tradición, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el 18 de junio de 2021 y estudio de títulos del 22 de diciembre de 2021, suscrito por el abogado Luz Miryam Funeme Gonzalez, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS

Teniendo en cuenta la información suministrada a la fecha, recaen las siguientes limitaciones, gravámenes y o medidas cautelares sobre el predio:

LIMITACIÓN AL DOMINIO: Consistente en una SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA constituida a favor del señor MAURICIO ISAZA OCHOA, mediante la Escritura Pública No. 486 del 11 de marzo de 1987 de la Notaria Primera de Manizales, registrada en la Anotación No. 1.

GRAVAMEN: Consistente en una HIOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA constituida por los señores JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ LÓPEZ y PASTOR MESÍAS GONZÁLEZ LÓPEZ a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA, mediante la Escritura Pública No. 4560 del 8 de agosto de 2016 de la Notaria Diecinueve de Medellín, registrada en la Anotación No. 4.

MEDIDA CAUTELAR: Consistente en una DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES - IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA PERMANENTE, impuesta por LA TRANSMISORA COLOMBIANA DE ENERGÍA S.A.S. E.S.P., mediante la demanda con radicado 17001-3103-001-2020-00131-00, registrada en la Anotación No. 9.

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula No. 100-215814, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el 18 de junio de 2021 y estudio de títulos del 18 de junio de 2021, suscrito por el abogado Julio Cesar Loaiza Vélez, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector donde se encuentra este predio está localizado en la vereda Colombia, municipio de Manizales Caldas, entre el sector denominado Tres Puertas y el Km 41.



Localización del predio en el sector.

4.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Se presenta uso agropecuario, cultivos densos como pastos de corte, cultivos de árboles frutales y plantaciones forestales comerciales de crecimiento rápido o con especies nativas.

4.2 TOPOGRAFIA

Entre el 0 y el 12% de inclinación.

4.3 CARACTERISTICAS CLIMATICAS

Clima templado. Temperatura promedio: 22°C, Precipitación: 1907 mm/ año, Altitud: entre 900 a 1100 metros sobre el nivel del mar.

4.4 CONDICIONES AGROLOGICAS

CLASE II: Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria. Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto. Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de

invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar

CLASE III: Suelos con relieve similar a la Clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 20% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salino sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas.

CLASE IV: Suelos con pendientes similares a las de la Clase III; erosión con grados más altos que los de la clase anterior así: ligera hasta el 40%; moderada hasta el 20% y severa hasta el 10% del área; profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad similar a la de la Clase III, salinidad hasta un 40% del área para suelos salino sódicos; drenaje natural desde extensivo hasta pobremente drenados; encharcamientos ocasionales en dos ciclos por año, hasta por 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; retención de agua excesivamente alta, muy alta, mediana, baja y muy baja; permeabilidad muy lenta, moderadamente lenta, En ocasiones será necesario establecer, rápida y muy rápida. Nivel de fertilidad drenajes, prevenir y controlar la erosión más muy bajo a alto. Por la limitación limitaciones cuidadosamente. tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida. Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.

4.5 SERVICIOS PUBLICOS

El sector posee servicios básicos de energía eléctrica, aguas por gravedad.

4.6 SERVICIOS COMUNALES

El predio identificado como Hacienda el Diamante – Lote Número Dos (2), ubicado cerca del municipio de Manizales (Caldas), cerca de todo tipo de equipamientos comunales (escuelas, iglesias, centros de salud, etc.)

4.7 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

Posee tres entradas sobre la vía Panamericana, corredor vial entre Manizales y Medellín más o menos a 3.6 km del punto denominado Tres Puertas costado derecho de la calzada,

otra a 2,7km de Tres Puertas costado derecho por la vía de ingreso de las volquetas al río y una tercera entrada por el Km 41, puerta metálica a mano derecha en el mismo sentido.

4.8 TRANSPORTE

Interdepartamental y veredal. La vía principal de acceso a la zona es la carretera Troncal de Occidente, tramo Tres Puertas – KM 41, vía en asfalto y en buen estado. Sobre la vía existe buen servicio de transporte público intermunicipal e interdepartamental entre los municipios de Pereira, Manizales y Medellín, con rutas constantes.

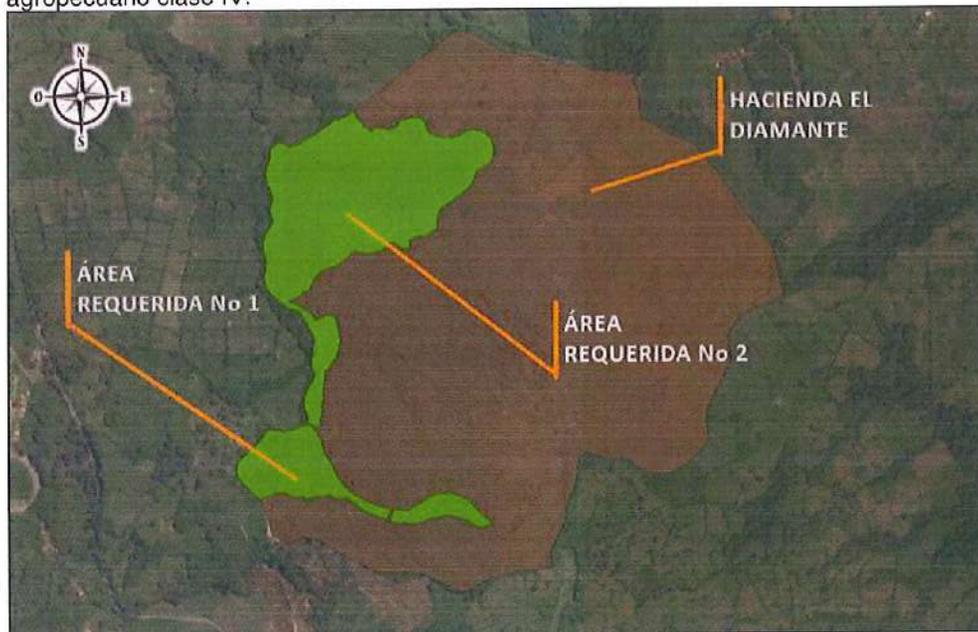
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

REGLAMENTACIÓN:

Acuerdo No. 958 del 02 de agosto del 2017, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, Caldas.

NORMATIVIDAD:

Clase de Suelo: El predio se localiza en suelo rural, en el corregimiento Colombia, vereda El Diamante, adicionalmente se localiza en Área de Interés Ambiental Nodo La Carbonera, y en suelo rural agropecuario clase IV.

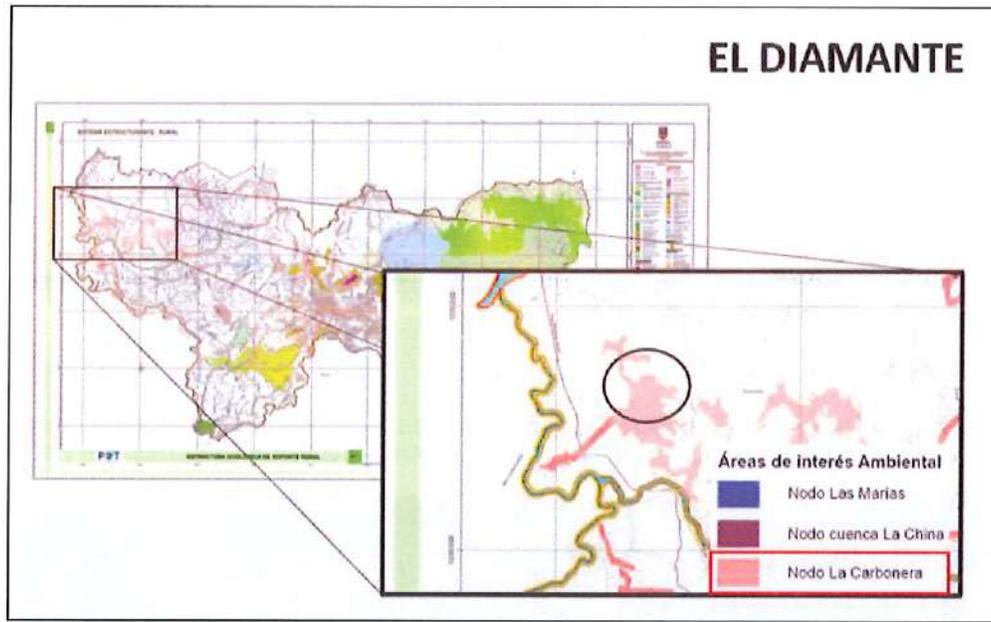


Fuente: Google earth.

Áreas de Interés Ambiental

Son aquellas zonas de terreno de importancia estratégica municipal y de soporte que permiten la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, con condiciones especiales para su uso y manejo. Hacen parte de esta subcategoría los Humedales

Alto Andinos incluyendo las fajas de protección de los mismos, por ser ecosistemas de especial importancia ecosistémica no contenidos en las áreas del SINAP registradas.



Fuente: Fichas normativas rurales POT Manizales.

Usos principales:

Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.

Usos compatibles:

Usos de restauración, rehabilitación y recuperación: Comprenden todas las estrategias de restauración para restablecer los procesos ecológicos y mantener la composición, estructura y función del ecosistema; de rehabilitación la cual no implica llegar a un estado original y se enfoca en el restablecimiento de manera parcial de elementos estructurales o funcionales del ecosistema deteriorado, así como de la productividad y los servicios que provee el ecosistema; y de recuperación que implica retornar la utilidad de un ecosistema sin tener como referencia el estado inicial, en la que se reemplaza un ecosistema degradado por un ecosistema recuperado, pero estas acciones no llevan al ecosistema original, integran ecológica y paisajísticamente el área degradada con su entorno. Estos usos comprenden las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo.

Usos de Conocimiento: Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad

Usos Condicionados:

De uso sostenible: Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura preexistente, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades forestales y los proyectos de desarrollo siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada área.

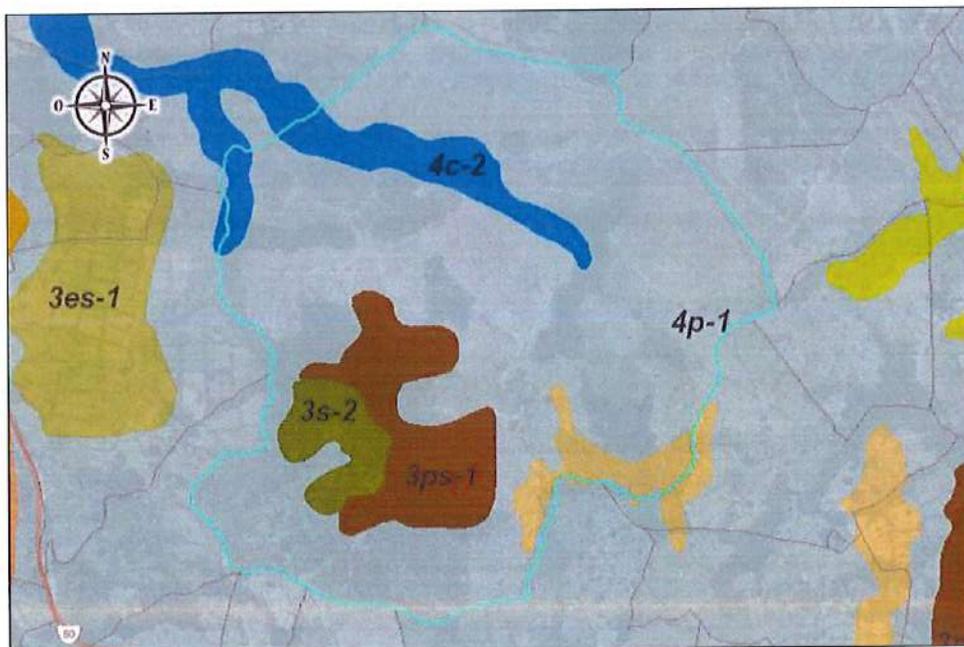
Los Cruces de vías y poliductos, redes de servicios públicos domiciliarios, y disposición de residuos sólidos, se permiten, según la zonificación de cada áreas del Plan de Manejo Ambiental PMA en las zonas de desarrollo sostenible y uso público, en las demás zonas se permitirá sólo en aquellos casos en que técnicamente no es posible su ubicación en las otras zonas y se demuestre que no genera riesgo o amenaza en la zona de influencia.

Usos de disfrute: Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada área.

Usos Prohibidos:

Toda clase de actividades que no estén contempladas en los usos permitidos, compatibles y condicionados, de acuerdo a la zonificación establecida en el PMA de cada área, o que afecte los principios y criterios priorizados para cada una de ellas. Se restringe la posibilidad de urbanizarse.

SUELO AGRICOLA CLASE IV



Fuente: Sistema de Información Geográfico Alcaldía de Manizales.

Usos Permitidos:

CLASE AGROLÓGICA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS
2	Agrícolas: Cultivo limpios, semilimpios, densos y semibosques	Pecuario	Forestal protector: Debe combinarse con usos agrícolas
3	Agrícolas: con cultivos semilimpios, densos y semibosque	Silvopastoril	Pecuario: Se debe evitar sobrepastoreo, se debe realizar rotación de potreros. Forestal protector: Debe combinarse con usos agrícolas
4	Agroforestales	Silvopastoril Forestal productor	Agrícola: debe combinarse con cultivos forestales. Pecuario: Debe combinarse con usos forestales
6	Agroforestales	Silvopastoril Forestal productor	Agrícola: Debe combinarse con cultivos forestales. Pecuario: Debe combinarse con usos forestales, evitar sobrecarga y sobrepastoreo.

CUADRO DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	Área requerida suelo protegido	Área requerida suelo no protegido
Área Requerida 1 (ha)	13,422	
Área Requerida 2 (ha)	31,66	16,20
ÁREA TOTAL	45,082	16,20
ÁREA TOTAL (%)	73,56%	26,44%

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN

Al predio denominado Hacienda El Diamante - Lote Número Dos (2), se accede por vía sin pavimentar, en buen estado de mantenimiento, que de la vía panamericana cerca de la tienda el Jordán por el sector de tres puertas – Km 41, conduce al interior del predio

Segunda entrada a 2.7km del desde tres puertas hacia el km 41, costado derecho de la calzada por el lugar donde entran las volquetas al río Guacaica

Tercera entrada ubicada en el puente del km 41, costado derecho de la calzada por donde ingresan las personas a bañarse

6.2 AREA DEL TERRENO

AREA TOTAL TERRENO	341,444532	Ha
AREA REQUERIDA 1	13,422000	Ha
AREA REQUERIDA 2	47,860000	Ha
AREA SOBRANTE	280,162532	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	61,282000	Ha

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 22 de diciembre de 2021.

6.3 LINDEROS

ÁREA REQUERIDA 1 POLIGONO 1			
ÁREA REQUERIDA 1 POLIGONO 1	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
10,3685 Ha	NORTE:	17001000200000028009100000000 JOSE ALEJANDRO GONZALES LOPEZ Y PASTOR MESIAS GONZALES LOPEZ 17001000200000028080500000000 mismo predio (1-17)	698,2 m
ABSCISA INICIAL K0+000,00 I ABSCISA FINAL K0+000,00 I	ORIENTE:	VIA INTERNA (17-18)	51,14 m
	SUR:	JOSE ALEJANDRO GONZALES LOPEZ Y PASTOR MESIAS GONZALES LOPEZ 17001000200000028080500000000 mismo predio (18-37)	586,92 m
Long. Efectiva: 0,00 m	OCCIDENTE:	17001000200000028009100000000 (37-1)	381,53 m

ÁREA REQUERIDA 1 POLIGONO 2			
ÁREA REQUERIDA 1 POLIGONO 2	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
3,0535 Ha	NORTE:	JOSE ALEJANDRO GONZALES LOPEZ Y PASTOR MESIAS GONZALES LOPEZ 17001000200000028080500000000 mismo predio (47-53)	477,72 m
ABSCISA INICIAL K0+000,00 D ABSCISA FINAL K0+000,00 D	ORIENTE:	JOSE ALEJANDRO GONZALES LOPEZ Y PASTOR MESIAS GONZALES LOPEZ 17001000200000028080500000000 mismo predio (53-54)	61,36 m
	SUR:	JOSE ALEJANDRO GONZALES LOPEZ Y PASTOR MESIAS GONZALES LOPEZ 17001000200000028080500000000 mismo predio (54-64)	396,87 m
Lon 0,00 m	OCCIDENTE:	VIA INTERNA (64-47)	53,84 m

ÁREA REQUERIDA 2			
ÁREA REQUERIDA 2	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
47,860000 Ha	NORTE:	17001000200000028080500000000 (1-8) JOSE ALEJANDRO GONZALES LOPEZ Y PASTOR MESIAS GONZALES LOPEZ 17001000200000028080500000000 mismo predio (8-23)	1076,48 m
ABSCISA INICIAL K0+000,00 I ABSCISA FINAL K0+000,00 I	ORIENTE:	JOSE ALEJANDRO GONZALES LOPEZ Y PASTOR MESIAS GONZALES LOPEZ 17001000200000028080500000000 mismo predio (23-79)	1997,33 m
	SUR:	JOSE ALEJANDRO GONZALES LOPEZ Y PASTOR MESIAS GONZALES LOPEZ 17001000200000028080500000000 mismo predio (79-81)	47,28 m
Long. Efectiva: 0,00 m	OCCIDENTE:	17001000200000028009100000000 17001000200000028049900000000 (81-1)	1263,68 m

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 22 de diciembre de 2021.

6.4 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Vía Nacional Manizales - Medellín, sector Tres Puertas – Km 41, cerca de la tienda el Jordán.

6.5 SERVICIOS PUBLICOS

El predio cuenta con energía eléctrica y aguas captadas por gravedad.

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	Ondulada 0 – 12%	Pastos	Clase agrícola IV
2	Ondulada 0 – 12%	Bosque	Suelo de protección

- 6.7 **AREAS CONSTRUIDAS**
No aplica.
- 6.8 **CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**
No aplica.
- 6.9 **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES**
No aplica.
- 6.10 **CULTIVOS Y ESPECIES**
No aplica.

7. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación o de mercado y el método de costo de reposición, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

Artículo 1º.- Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Artículo 9º. Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Para el área no protegida la cual es de explotación agrícola y ganadera, se realizó una investigación de mercado, donde no se encontraron predios en venta en el sector y sectores aledaños comparables con el predio, no obstante, se encontró información sobre algunas transacciones de predios en el sector que se relacionan a continuación:

PREDIO	SECTOR	FUENTE	TELEFONO	VALOR HECTAREA
FINCA EL RETIRO	ALTAMIRA	INMOBILIARIA JAIME BOTERO	3116354325	\$ 42.187.500
EL CORTIJO	CUBA	JUAN BERNARDO ANGEL	3216474286	\$ 45.000.000
RUMAZON	LISBOA	INMOBILIARIA JAIME BOTERO	3116354325	\$ 39.000.000
LA MORELIA	ALTAMIRA	INMOBILIARIA VILLEGAS & OCAMPO	3006533721	\$ 39.062.500

Las anteriores transacciones, corresponden a predios ubicados en el sector y sectores comparables al predio objeto de avalúo, predios con disponibilidad de agua, y vegetación natural las cuales se describen a continuación:

FINCA EL RETIRO: Este predio se ubica en el municipio de Palestina, sobre la margen izquierda del río Chinchiná y su desembocadura al río Cauca, a 1,5 kilómetros de la vía Panamericana, predio La América. Posee una extensión de 200 has aproximadamente, con topografía ondulada, buenas aguas, vía de acceso en afirmado, de explotación ganadera, mejorada con pastos India y Estrella, posee un 10 % en áreas de protección ambiental como guaduales y montes secundarios. La infraestructura es sencilla, vivienda administrador y campamento, corrales, bascula, suficiente para su administración y manejo. Este predio fue vendido en el año 2018 a un valor de \$42.187.500 la Ha. Fue adquirido por el Ing. Álvaro Botero Restrepo.

PREDIO EL CORTIJO: Este predio se ubica en el municipio de Neira, localiza a 2 kilómetros de la vía Panamericana la cual comunica a la vereda Cuba, que se toma a unos 4 kilómetros más adelante de la estación de servicio La Botija vía a Irra. Posee una extensión de 12 has aproximadamente, con topografía ondulada, buenas aguas, vía de

acceso en afirmado, de explotación ganadera , mejorada con pastos India y Estrella. La infraestructura es buena cuenta con casa principal, establo y vivienda administrador. Este predio fue vendido en el año 2020 a un valor de \$45.000.000 la Ha. Fue vendido por la familia Botero Ocampo y adquirida por el señor Mauricio Botero R.

PREDIO RUMAZON: Este predio se ubica en el municipio de Manizales, corregimiento La Cristalina, con acceso por la vereda Lisboa distante a 24 kilómetros de Manizales, se localiza lindero con el predio Pinares, también posee acceso por el puente de Pinares ubicado sobre el río Guacaica distante a 200 metros de la vía Panamericana , predio Pinares. Posee una extensión de 260 has aproximadamente, con topografía ondulada y quebrada suave, buenas aguas, vía de acceso en afirmado, de explotación ganadera, mejorada con pastos India, Puntero y Estrella. La infraestructura es buena cuenta con casa principal antigua, campamentos , vivienda administrador, suficiente para su administración y manejo. Este predio está actualmente en venta, es propiedad de la familia Bernal Villegas. La oferta de venta es de \$39.000.000 la Ha.

PREDIO LA MORELIA: Este predio se ubica en el municipio de Manizales, se accede por la vía que, de la Panamericana, sector Palermo conduce a el Alto de Lisboa, sobre el kilómetro 7, o igualmente por el puente de Pinares localizado a 200 metros de la vía Panamericana, en una distancia de 6 kilómetros aproximadamente por vía en afirmado. Posee una extensión de 120 has aproximadamente, con topografía ondulada, buenas aguas, vía de acceso en afirmado, de explotación ganadera , mejorada con pastos India y Estrella. La infraestructura es buena, posee casa principal, establo, corrales, vivienda administrador y campamento. Este predio fue ofertado o puesto en venta en el año 2020 a un valor de \$39.062.500 la Ha. Su propietario Luciano Jaramillo desistió de la venta recientemente.

Para el área de terreno ubicada en suelo protegido, no se logró establecer un mercado en el sector comparable con el predio objeto de avalúo.

8.2 **DEPURACIÓN DEL MERCADO**

De la información encontrada se tomaron solo cuatro (4) datos, siendo los más comparables con el predio objeto de valoración por su ubicación.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 **PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO**

Debido a no haberse encontrado datos de transacciones o predios en oferta en el sector de inmuebles de características comparables y similares, al área requerida que se encuentra denotada como área de interés ambiental (suelo protegido), y después de haber realizado la visita al inmueble por parte del evaluador y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la resolución 620 del IGAC, se realizaron encuestas a expertos evaluadores profesionales, haciendo referencia en la encuesta al bien investigado, constatando que el perito encuestado conoce el sector en sus aspectos positivos y negativos y además haciendo referencia a las condiciones particulares, legales, físicas, topográficas, de localización, vías, fotografías, explicando y mencionando además todos los aspectos necesarios a tener en cuenta en una estimación del valor.

Se relacionan a continuación las encuestas realizadas:

ENCUESTADO	ACTIVIDD	TELEFONO	VALOR (HA)
Gloria Ines Navarro	Avaluador	3137591317	\$ 18.500.000
Francisco Javier Londoño G	Avaluador	3127767539	\$ 22.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3127767539	\$ 20.000.000
Jairo Mejía Serna	Avaluador	3136440964	\$ 18.000.000

Yo Eugenio Salazar Mejía con c.c. 10.245.137, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Información valoración suelos de conservación y protección.

Igualmente, a manera de información, se realizó un ejercicio con la metodología empleada por Avaluadores reconocidos en el País, que consiste en adoptar valores para áreas de protección, bosques naturales y zonas de quebradas o cuencas.

Para su valoración partimos del valor adoptado a las áreas productivas sin limitaciones del entorno (Valor clase agrológica), para lo cual se aplica la siguiente ecuación:

ZONA DE QUEBRADAS Y REDUCTOS PROTECTORES DE BOSQUES Y GUADUALES INTERVENIDOS

$$H = R \left(\frac{FPT * FVS}{2} \right)$$

Donde:

H: Valor ronda hídrica

R: Valor terreno áreas productivas sin limitaciones

FPT: Factor piso térmico

FVS: Factor valor del suelo

PISO TERMICO	F.P.T.	FACTOR VALOR DEL SUELO	F.V.S.
DE 0 A 1000 msnm	0,63	hasta 5 smmlv	0,8
de 1001 a 2000 msnm	0,77	de 5 a 10 smmlv	0,9
de 2001 a 2500 msnm	0,89	de 10 a 20 smmlv	1
de 2500 en adelante	1	más de 20 smmlv	1,2

VALOR TERRENO	\$ 44.000.000
FPT	0,63
FVS	1,2
VALOR AJUSTADO	\$16.632.000,00

El anterior ejercicio no se tiene en cuenta como metodología para la obtención de los valores de terreno, corresponde únicamente a bibliografía para la valoración de predios con características de conservación y protección. Por lo que debe tomarse a manera de información.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS

Para el área en suelo no protegido la cual es de explotación agrícola y ganadera, se realizó una investigación de mercado, y se encontró información sobre algunas transacciones de predios en el sector que se relacionan a continuación:

PREDIO	SECTOR	FUENTE	TELEFONO	VALOR HECTAREA
FINCA EL RETIRO	ALTAMIRA	INMOBILIARIA JAIME BOTERO	3116354325	\$ 42.187.500
EL CORTIJO	CUBA	JUAN BERNARDO ANGEL	3216474286	\$ 45.000.000
RUMAZON	LISBOA	INMOBILIARIA JAIME BOTERO	3116354325	\$ 39.000.000
LA MORELIA	ALTAMIRA	INMOBILIARIA VILLEGAS & OCAMPO	3006533721	\$ 39.062.500
PROMEDIO				\$ 41.312.500
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 2.873.641
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				6,96%
LIMITE SUPERIOR				\$ 44.186.141
LIMITE INFERIOR				\$ 38.438.859

De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta consulta.

Se asume un valor por hectárea de terreno de \$ 44.000.000 ha.

Área de terreno en suelo protegido, debido a no haberse encontrado datos de transacciones o predios en oferta en el sector de inmuebles de características comparables y similares, al área requerida en Bosques, y después de haber realizado la visita al inmueble por parte del evaluador y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la resolución 620 del IGAC, se realizaron encuestas a expertos evaluadores profesionales

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	VALOR (HA)
Gloria Ines Navarro	Avaluador	\$ 18.500.000
Francisco Javier Londoño G	Avaluador	\$ 22.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	\$ 20.000.000
Jairo Mejía Serna	Avaluador	\$ 18.000.000
PROMEDIO		\$ 19.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 1.414.214
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7,44%
LIMITE SUPERIOR		\$ 20.414.214
LIMITE INFERIOR		\$ 17.585.786

De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta consulta.

Se asume un valor por hectárea de terreno de \$ 19.000.000 ha.

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Para llegar al valor del terreno para este predio el evaluador y el comité de avalúos de la Lonja se basaron en los parámetros establecidos en la resolución 620 del 2008 del IGAC, quienes además tuvieron en cuenta que el predio objeto de este avalúo se refiere a un predio con dos unidades fisiográficas una con suelo que permite la vocación agropecuaria y otra con suelo en área de interés ambiental (protegido) tal como se menciona en los ítems explicados anteriormente.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida suelo protegido	45,082	Ha	\$ 19.000.000,00	\$ 856.558.000
Área requerida suelo no protegido	16,200	Ha	\$ 44.000.000,00	\$ 712.800.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 1.569.358.000

SON EN TOTAL: MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

11.1 VALOR DE REPOSICIÓN

No aplica.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No aplica.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1 COSTOS DE REPOSICIÓN

No aplica.

12.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No aplica.

13. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

13.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Una vez revisada la información suministrada por la Concesión Pacífico Tres y conforme a lo observado en la visita técnica realizada al inmueble, se identificó que en el área objeto de valoración **NO** se encuentra ningún cultivo, ahora bien, en cuanto al bosque nativo y pastos, su valor se encuentra intrínseco en el valor adoptado para el componente tierra.

14. CONSIDERACIONES GENERALES

La valoración del terreno se realizó teniendo en cuenta las características intrínsecas y extrínsecas del terreno en cuanto a ubicación, topografía, forma geométrica, uso actual, y normatividad urbanística vigente, es de anotar que el valor total asignado contempla las diferentes unidades fisiográficas con las que cuenta el inmueble.

Las vías internas, cercas, la infraestructura de energía, así como la vegetación nativa (bosque, pastos y rastrojo mencionados en la ficha predial), se encuentran incluidos dentro del valor adoptado para el terreno.

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables para el área de terreno que se encuentra en suelo protegido, por lo tanto y siguiendo las normas de la resolución 620 de 2008 del IGAC en su artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector, quienes además tuvieron en cuenta que el predio objeto de este avalúo se refiere a un predio con captación de aguas, con vocación ganadera y agropecuaria, entre otros ítems explicados anteriormente.

La información que contiene el presente informe de avalúo se obtuvo de la ficha predial y demás documentación suministrada por la entidad contratante y la visita directa que practicó la comisión de avalúos al predio, donde se verificaron las dos áreas objeto de valoración las cuales son: Área Requerida 1: 13,422 Ha y el Área Requerida 2: 47,860 Ha, por lo cual se valoró un área total correspondiente a 61,2820 Ha.

El precio que asigna La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo. Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el evaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble. Se certifica que La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

15. RESULTADOS DE AVALÚO

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

❖ VALOR PARA ÁREA REQUERIDA 1

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida suelo protegido	13,422	Ha	\$ 19.000.000,00	\$ 255.018.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 255.018.000

SON EN TOTAL: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DIECIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

❖ VALOR PARA ÁREA REQUERIDA 2

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida suelo protegido	31,66	Ha	\$ 19.000.000,00	\$ 601.540.000
Área requerida suelo no protegido	16,20	Ha	\$ 44.000.000,00	\$ 712.800.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 1.314.340.000

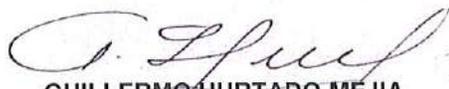
SON EN TOTAL: MIL TRESCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

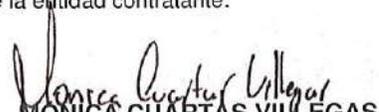
VALOR TOTAL AVALÚO	
VALOR TOTAL ÁREA REQUERIDA 1	\$ 255.018.000
VALOR TOTAL ÁREA REQUERIDA 2	\$ 1.314.340.000
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 1.569.358.000

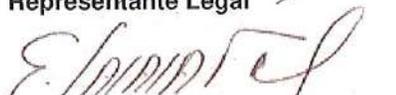
SON EN TOTAL: MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Nota 1: Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación sin la autorización previa de la entidad contratante.


GUILLERMO HURTADO MEJÍA
Representante Legal


MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente


EUGENIO SALAZAR MEJÍA
Avaluator RAA AVAL-10.245.137


JAIRO MEJÍA SERNA
Representante Comité de avalúos

Manizales, junio 21 de 2021

25

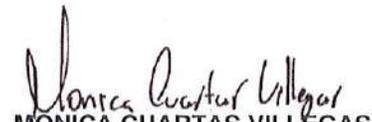
16. CÁLCULO VALOR NOTARIADO Y REGISTRO

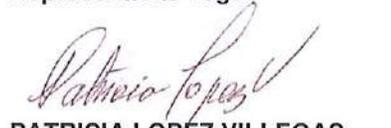
Teniendo en cuenta el encargo valuatorio se realiza el cálculo del notariado y registro teniendo como fundamento el resultado del avalúo (Escritura Pública de compraventa y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria).

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	EL DIAMANTE	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	1.569.358.000
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 2.432.505	\$ 2.432.505
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 31.350	\$ 31.350
COPIA ORIGINAL (Promedio 100 hojas)	\$ 195.000	\$ 195.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 15 hojas)	\$ 29.250	\$ 29.250
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 26.221	\$ 26.221
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 2.688.105	\$ 2.714.326
IVA 19%		\$ 1.026.462
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 17.025	\$ 17.025
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 17.025	\$ 17.025
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 6.496.993
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 3.923.395	\$ 3.923.395
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 59.750	\$ 59.750
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 3.570.289	\$ 3.570.289
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 21.100	\$ 21.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 143.896	\$ 143.896
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 15.465.660
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 21.962.653
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.


GUILLERMO HURTADO MEJÍA
 Representante Legal


MONICA CUARTAS VILLEGAS
 Gerente


PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
 Avaluador RAA- AVAL-24328772


JAIRO-MEJÍA SERNA
 Representante Comité de Avalúos
 Manizales, junio 21 de 2021

17. DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN ANEXA
ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO

Registro No. 1



Registro No. 2



Registro No. 3



Registro No. 4



Registro No. 5



Registro No. 6



Registro No. 7



Registro No. 8



Registro No. 9



Registro No. 10



Registro No. 11



Registro No. 12



Registro No. 13



Registro No. 14



Registro No. 15



Registro No. 16



Registro No. 17



Registro No.18



Registro No. 19



Registro No. 20



Registro No. 21



Registro No.22



Registro No. 23



Registro No.24



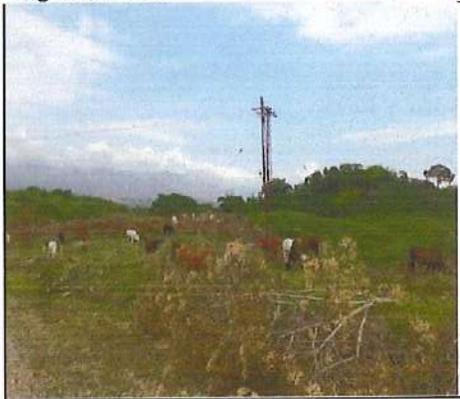
Registro No. 25



Registro No. 26



Registro No. 27



Registro No.28



Registro No. 29



Registro No. 30



**ANEXO 2 RAA AVALUADORES
RAA EUGENIO SALAZAR MEJIA**



Foto de Valuador: 0473006



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EUGENIO SALAZAR MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10245137, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10245137.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EUGENIO SALAZAR MEJIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, ferrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	Alcance • Terranos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0013, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0012, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Página 1 de 2

Concesión Pacífico Tres
Predio Rural Hacienda El Diamante
Vereda Colombia, Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.8257



PIN de Validación: ba730b0e



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 23 # 25-61 OF 305
Teléfono: 3148141626
Correo Electrónico: eugenioavaluos@outlook.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EUGENIO SALAZAR MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10245137.

El(la) señor(a) EUGENIO SALAZAR MEJIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ba730b0e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA PATRICIA LOPEZ VILLEGAS



PB# de Verificación: 82025217



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24328772, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24328772.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	<p>Fecha</p> <p>07 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<p>Fecha</p> <p>26 Mayo 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

Página 1 de 4

Concesión Pacífico Tres
Predio Rural Hacienda El Diamante
Vereda Colombia, Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.8257



PIB de Validación: 42016027



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



Foto de Verificación QR Code



https://www.raa.org.co



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 29 Ago 2019	Regimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0594, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0510, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
 Dirección: CARRERA 22 # 23-33 OFICINA 804
 Teléfono: 3146701739
 Correo Electrónico: paeu123@hotmail.com



PIN de Validación: b2cf0a57



Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitectura - Universidad Nacional de Colombia.
Abogada - Universidad de Manizales.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24328772. El(la) señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2cf0a57

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA – AVALUADOR JAIRO MEJIA SERNA



PDF de Validación: aca40a40



http://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10283593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10283593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO MEJIA SERNA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 06 Jul 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 06 Jul 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: aaa40a40



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 06 Jul 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen



PDF de Validación: aaa40a40



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado, Establecimientos de comercio.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0670, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0472, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.



PIN de Validación: aaa40a40



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA – AVALUADOR GUILLERMO HURTADO MEJIA



PIN de Validación: ad500a9f



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4325184, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4325184.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	13 Feb 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	13 Feb 2017	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes delimitados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	14 Mayo 2021	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	17 Oct 2017	Régimen Académico	

Página 1 de 5



PDF de Validación: ad900ks9f



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	14 Mayo 2021	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores Avances de obras 	14 Mayo 2021 05 Jun 2019	Régimen Académico Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	14 Mayo 2021	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	14 Mayo 2021	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	14 Mayo 2021	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		



PIN de Validación: ad900a9f



<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>14 Mayo 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha</p> <p>14 Mayo 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha</p> <p>14 Mayo 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>14 Mayo 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0419, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0274, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

Página 3 de 5

45



PIN de Validación: ad900a9f



se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 23 # 25-61 OF 1006
Teléfono: 3104157315
Correo Electrónico: guillermohurtadom@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4325184.

El(la) señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad900a9f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ad900a9f



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ACTA No. 23-21	TEMA: AVALUOS	AÑO	MES	DÍA
		2.021	06	21
HORA INICIAL: 5:00 P.M. HORA FINAL: 7:00 P.M.				

<p>AGENDA: Se inicia la reunión a las 5:00 a. m., llevada a cabo en las oficinas de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, para tratar Los diferentes avalúos y los diferentes temas propios de este comité.</p>	<p>CONVOCADOS: El señor Acisclo Burgos S, Francisco Javier Londoño G Ana Lucia Bernal E, Liliana Botero A. Jaime Cárdenas J, Marcelo Giraldo H, Guillermo Hurtado M, Jairo Mejía S, Hilda María Sáenz M, Eugenio Salazar M, María Cecilia Villegas B, Carlos Alberto González O, Jose Fernando Cardona Gomez, Patricia Lopez Villegas, Maria Cristina Escobar E y Mónica Cuartas V. quien actúo como secretario.</p>
<p>RESPONSABLE ACTA: MONICA CUARTAS VILLEGAS</p>	

GENERALIDADES DE LA REUNIÓN / DESARROLLO AGENDA
<p>Reunión ordinaria del comité de avalúos.</p>
<p>Orden del día:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verificación del quórum 2. Lectura y aprobación del acta anterior. 3. Temas pendientes del comité anterior. 4. Presentación de los diferentes avalúos al comité 5. Proposiciones y varios
<p>DESARROLLO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Verificación del quórum. Habiendo quórum se dio inicio a la reunión. 2 Temas pendientes del comité anterior. 3 Presentación de los diferentes avalúos al comité De Pacífico Tres, se revisaron y se aprobaron los siguientes informes:
<p><u>AVALÚO PACÍFICO TRES- PREDIO EL DIAMANTE</u></p> <p>Concesión Pacífico Tres, junio 01 de 2021. Mediante comunicación de fecha 22 de diciembre de 2021, la Concesión remite una modificación de los insumos prediales, a partir de la ficha y plano predial de fecha 22 de diciembre, por lo cual se realiza los ajustes a los numerales 2. Documentos, 3. Información Jurídica, 6. Descripción del inmueble o predio y 15. Resultado del avalúo. De igual forma teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la interventoría se realizan los ajustes correspondientes en los numerales 8. Investigación económica indirecta, 9. Investigación directa, 10. Cálculos valor terreno, 13. Cálculos valor de los cultivos y especies y 14 consideraciones generales.</p>

VALOR TERRENO

Para el área no protegida la cual es de explotación agrícola y ganadera, se realizó una investigación de mercado, donde no se encontraron predios en venta en el sector y sectores aledaños comparables con el predio, no obstante, se encontró información sobre algunas transacciones de predios en el sector que se relacionan a continuación:

PREDIO	SECTOR	FUENTE	TELEFONO	VALOR HECTAREA
FINCA EL RETIRO	ALTAMIRA	INMOBILIARIA JAIME BOTERO	3116354325	\$ 42.187.500
EL CORTIJO	CUBA	JUAN BERNARDO ANGEL	3216474286	\$ 45.000.000
RUMAZON	LISBOA	INMOBILIARIA JAIME BOTERO	3116354325	\$ 39.000.000
LA MORELIA	ALTAMIRA	INMOBILIARIA VILLEGAS & OCAMPO	3006533721	\$ 39.062.500

Las anteriores transacciones, corresponden a predios ubicados en el sector y sectores comparables al predio objeto de avalúo, predios con disponibilidad de agua, y vegetación natural las cuales se describen a continuación:

FINCA EL RETIRO: Este predio se ubica en el municipio de Palestina, sobre la margen izquierda del río Chinchiná y su desembocadura al río Cauca, a 1,5 kilómetros de la vía Panamericana, predio La América. Posee una extensión de 200 has aproximadamente, con topografía ondulada, buenas aguas, vía de acceso en afirmado, de explotación ganadera, mejorada con pastos India y Estrella, posee un 10 % en áreas de protección ambiental como guaduales y montes secundarios. La infraestructura es sencilla, vivienda administrador y campamento, corrales, bascula, suficiente para su administración y manejo. Este predio fue vendido en el año 2018 a un valor de \$42.187.500 la Ha. Fue adquirido por el Ing. Álvaro Botero Restrepo.

PREDIO EL CORTIJO: Este predio se ubica en el municipio de Neira, localiza a 2 kilómetros de la vía Panamericana la cual comunica a la vereda Cuba, que se toma a unos 4 kilómetros más delante de la estación de servicio La Botija vía a Irra. Posee una extensión de 12 has aproximadamente, con topografía ondulada, buenas aguas, vía de acceso en afirmado, de explotación ganadera, mejorada con pastos India y Estrella. La infraestructura es buena cuenta con casa principal, establo y vivienda administrador. Este predio fue vendido en el año 2020 a un valor de \$45.000.000 la Ha. Fue vendido por la familia Botero Ocampo y adquirida por el señor Mauricio Botero R.

PREDIO RUMAZON: Este predio se ubica en el municipio de Manizales, corregimiento La Cristalina, con acceso por la vereda Lisboa distante a 24 kilómetros de Manizales, se localiza lindero con el predio Pinares, también posee acceso por el puente de Pinares ubicado sobre el río Guacaica distante a 200 metros de la vía Panamericana, predio Pinares. Posee una extensión de 260 has aproximadamente, con topografía ondulada y quebrada suave, buenas aguas, vía de acceso en afirmado, de explotación ganadera, mejorada con pastos India, Puntero y Estrella. La infraestructura es buena cuenta con casa principal antigua, campamentos, vivienda administrador, suficiente para su administración y manejo. Este predio está actualmente en venta, es propiedad de la familia Bernal Villegas. La oferta de venta es de \$39.000.000 la Ha.

PREDIO LA MORELIA: Este predio se ubica en el municipio de Manizales, se accede por la vía que, de la Panamericana, sector Palermo conduce a el Alto de Lisboa, sobre el kilómetro 7, o igualmente por el puente de Pinares localizado a 200 metros de la vía Panamericana, en una distancia de 6 kilómetros aproximadamente por vía en afirmado. Posee una extensión de 120 has aproximadamente, con topografía ondulada, buenas aguas, vía de acceso en afirmado, de explotación ganadera, mejorada con pastos India y Estrella. La infraestructura es buena, posee casa principal, establo, corrales, vivienda administrador y campamento. Este predio fue ofertado o puesto en venta en el año 2020 a un valor de \$39.062.500 la Ha. Su propietario Luciano Jaramillo desistió de la venta recientemente.

Para el área de terreno ubicada en suelo protegido, no se logró establecer un mercado en el sector comparable con el predio objeto de avalúo.

Debido a no haberse encontrado datos de transacciones o predios en oferta en el sector de inmuebles de características comparables y similares, al área requerida en Bosques, y después de haber realizado la visita al inmueble por parte del evaluador y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la resolución 620 del IGAC, se realizaron encuestas a expertos evaluadores profesionales, haciendo referencia en la encuesta al bien investigado, constatando que el perito encuestado conoce el sector en sus aspectos positivos y negativos y además haciendo referencia a las condiciones particulares, legales, físicas, topográficas, de localización, vías, fotografías, explicando y mencionando además todos los aspectos necesarios a tener en cuenta en una estimación del valor.

Debido a no haberse encontrado datos de transacciones o predios en oferta en el sector de inmuebles de características comparables y similares, al área requerida que se encuentra denotada como área de interés ambiental (suelo protegido), y después de haber realizado la visita al inmueble por parte del evaluador y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la resolución 620 del IGAC, se realizaron encuestas a expertos evaluadores profesionales, haciendo referencia en la encuesta al bien investigado, constatando que el perito encuestado conoce el sector en sus aspectos positivos y negativos y además haciendo referencia a las condiciones particulares, legales, físicas, topográficas, de localización, vías, fotografías, explicando y mencionando además todos los aspectos necesarios a tener en cuenta en una estimación del valor.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR (HA)
Gloria Ines Navarro	Avaluador	3137591317	\$ 18.500.000
Francisco Javier Londoño G	Avaluador	3127767539	\$ 22.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3127767539	\$ 20.000.000
Jairo Mejia Serna	Avaluador	3136440964	\$ 18.000.000

Yo Eugenio Salazar Mejia con c.c. 10.245.137, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Para el área en suelo no protegido la cual es de explotación agrícola y ganadera, se realizó una investigación de mercado, y se encontró información sobre algunas transacciones de predios en el sector que se relacionan a continuación:

PREDIO	SECTOR	FUENTE	TELEFONO	VALOR HECTAREA
FINCA EL RETIRO	ALTAMIRA	INMOBILIARIA JAIME BOTERO	3116354325	\$ 42.187.500
EL CORTIJO	CUBA	JUAN BERNARDO ANGEL	3216474286	\$ 45.000.000
RUMAZON	LISBOA	INMOBILIARIA JAIME BOTERO	3116354325	\$ 39.000.000
LA MORELIA	ALTAMIRA	INMOBILIARIA VILLEGAS & OCAMPO	3006533721	\$ 39.062.500
PROMEDIO				\$ 41.312.500
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 2.873.641
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				6,96%
LIMITE SUPERIOR				\$ 44.186.141
LIMITE INFERIOR				\$ 38.438.859

De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta consulta.

Se asume un valor por hectárea de terreno de \$ 44.000.000 Ha.

Área de terreno en suelo protegido, debido a no haberse encontrado datos de transacciones o predios en oferta en el sector de inmuebles de características comparables y similares, al área requerida en Bosques, y después de haber realizado la visita al inmueble por parte del evaluador y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la resolución 620 del IGAC, se realizaron encuestas a expertos evaluadores profesionales.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	VALOR (HA)
Gloria Ines Navarro	Avaluador	\$ 18.500.000
Francisco Javier Londoño G	Avaluador	\$ 22.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	\$ 20.000.000
Jairo Mejia Serna	Avaluador	\$ 18.000.000
PROMEDIO		\$ 19.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 1.414.214
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7,44%
LIMITE SUPERIOR		\$ 20.414.214
LIMITE INFERIOR		\$ 17.585.786

De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta consulta.

Se asume un valor por hectárea de terreno de \$ 19.000.000 ha.

Para llegar al valor del terreno para este predio el evaluador y el comité de avalúos de la Lonja se basaron en los parámetros establecidos en la resolución 620 del 2008 del IGAC, quienes además tuvieron en cuenta que el predio objeto de este avalúo se refiere a un predio con vocación ganadera y agropecuaria, además de ser un predio con captación de aguas, entre otros ítems explicados anteriormente

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida suelo protegido	45,082	Ha	\$ 19.000.000,00	\$ 856.558.000
Área requerida suelo no protegido	16,200	Ha	\$ 44.000.000,00	\$ 712.800.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 1.569.358.000

SON EN TOTAL: MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

❖ **VALOR PARA ÁREA REQUERIDA 1**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida suelo protegido	13,422	Ha	\$ 19.000.000,00	\$ 255.018.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 255.018.000

SON EN TOTAL: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DIECIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

❖ **VALOR PARA ÁREA REQUERIDA 2**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida suelo protegido	31,66	Ha	\$ 19.000.000,00	\$ 601.540.000
Área requerida suelo no protegido	16,20	Ha	\$ 44.000.000,00	\$ 712.800.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 1.314.340.000

SON EN TOTAL: MIL TRESCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL AVALÚO	
VALOR TOTAL ÁREA REQUERIDA 1	\$ 255.018.000
VALOR TOTAL ÁREA REQUERIDA 2	\$ 1.314.340.000
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 1.569.358.000

SON EN TOTAL: MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR NOTARIADO Y REGISTRO PREDIO EL DIAMANTE

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	EL DIAMANTE	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	1.569.358.000
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 2.432.505	\$ 2.432.505
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 31.350	\$ 31.350
COPIA ORIGINAL (Promedio 100 hojas)	\$ 195.000	\$ 195.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 15 hojas)	\$ 29.250	\$ 29.250
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 26.221	\$ 26.221
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 2.688.105	\$ 2.714.326
IVA 19%		\$ 1.026.462
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 17.025	\$ 17.025
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 17.025	\$ 17.025
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 6.496.993
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 3.923.395	\$ 3.923.395
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 59.750	\$ 59.750
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 3.570.289	\$ 3.570.289
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 21.100	\$ 21.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 143.896	\$ 143.896
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 15.465.660
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 21.962.653
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.

4 Proposiciones y Varios

Agotado el orden del día, se da por terminada la reunión a las 7:00 p.m.



GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal



MARCELO GIRALDO HURTADO
Avaluador RAA-AVAL-10217063



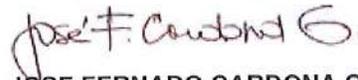
PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
Avaluador RAA-AVAL-24328772



JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RAA-AVAL 10283593
Representante Comité de Avalúos



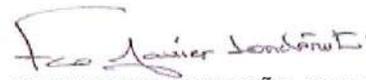
ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Avaluador RAA- AVAL 10215950



JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RAA-AVAL-10236586



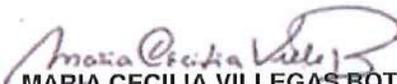
JAIME CARDENAS JARAMILLO
Avaluador RAA-AVAL – 10212274



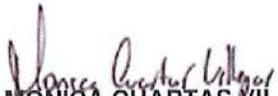
FRANCISCO LONDOÑO GRAJALES
Avaluador RAA-AVAL – 1595533



HILDA MARIA SAENZ MONTOYA
Avaluador RAA-AVAL- 24319075



MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO
Avaluador RAA-AVAL – 24305865



MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente



EUGENIO SALAZAR MEJIA
Avaluador RAA AVAL-10245137

PLAN DE MEJORAMIENTO (SI APLICA)

COMPROMISOS	RESPONSABLE	FECHA DE SEGUIMIENTO Y/O ENTREGA		
		AÑO	MES	DIA
	MONICA CUARTAS VILLEGAS	2021		

PRÓXIMA REUNIÓN	NOTAS
<p>Año: Mes: Día: Lugar:</p> <p>Hora: Por definir</p> <p style="text-align: center;"><u>AGENDA</u></p> <p>Por definir</p>	