

NOTIFICACIÓN POR AVISO

CIUDAD Y FECHA:

Manizales, 20 de marzo de 2025

SEÑORES:

JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 70.725.766 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Carrera 38 Nro. 38ª Sur 26, barrio mesa Edf. Plaza Mayor apartamento 401.
Dirección de correo electrónico: jorgealbertovargastrujillo@gmail.com
Teléfono: 3136441852
Medellín (Antioquia)

GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 22.104.056 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 902 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: gloriava854@yahoo.es
Teléfono: 3113100693
Envigado (Antioquia)

CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 43.457.964 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 1410 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: carmen.vargast07@gmail.com
Teléfono: 3023889818
Envigado (Antioquia)

MARIANA VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 22.105.027 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 1702 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: marianitavar@yahoo.com
Teléfono: 3113337929
Envigado (Antioquia)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía Nro. 757.736 de Sonsón (Antioquia) y quien falleció el día 08 de marzo de 2022, conforme al Registro Civil de Defunción con indicativo serial Nro. 10506572 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil Colombiano.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predio denominado "Saibo Uno", ubicado en la vereda Jaguero / El Playón del municipio de Riosucio (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), cédula catastral Nro. 176140002000000020595000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005** elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

MUNICIPIO:

Riosucio

DEPARTAMENTO: Caldas

ENTIDAD: **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** NIT No. 900.763.357-2
Delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

ACTO POR NOTIFICAR: **Oficio Nro. CPT-GP-0042-2025 del 12 de marzo de 2025, el cual contiene el Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025 emitida por la CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S. Predio identificado con la Ficha Predial Nro. CP3-UF5-SCN-005 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.**

EXPEDIDO POR: **SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**
Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.
Firma delegataria del Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

NOTIFICADOS: **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS** que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía Nro. 757.736 de Sonsón (Antioquia) y quien falleció el día 08 de marzo de 2022, conforme al Registro Civil de Defunción con indicativo serial Nro. 10506572 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil Colombiano.

Motivación del acto: El día 12 de marzo de 2025, se envió vía correo electrónico a las direcciones de email indicadas al inicio de este aviso, a los señores **JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO** y **MARIANA VARGAS TRUJILLO**, la Citación para Notificación Personal del oficio Nro. CPT-GP-0042-2025 del 12 de marzo de 2025, el cual contiene el Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025 emitida por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, a través del cual se pretende adquirir una franja de terreno que será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Saibo Uno", ubicado en la vereda Jaguero / El Playón del municipio de Riosucio (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), cédula catastral Nro. 176140002000000020595000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005** elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, predio que de conformidad con el estudio de títulos realizado es de propiedad de las siguientes personas: **JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO**, con cédula de ciudadanía Nro. 70.725.766 de Sonsón (Antioquia), **GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO**, con cédula de ciudadanía Nro. 22.104.056 de Sonsón (Antioquia), **CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO**, con cédula de ciudadanía Nro. 43.457.964 de Sonsón (Antioquia), **MARIANA VARGAS TRUJILLO**, con cédula de ciudadanía Nro. 22.105.027 de Sonsón (Antioquia) y **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía Nro. 757.736 de Sonsón (Antioquia) y quien falleció el día 08 de marzo de 2022, conforme al Registro Civil de Defunción con indicativo serial Nro. 10506572 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil Colombiano.

Ahora bien, es importante indicar que de los propietarios del inmueble, los señores **JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO** y **MARIANA VARGAS TRUJILLO** aceptaron que la Notificación Personal del oficio Nro. CPT-GP-0042-2025 del 12 de marzo de 2025, el cual contiene el Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025 emitida por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, fuera realizada a través de correo electrónico, lo cual se llevó a cabo así:

- Respecto a las señoras **CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO** y **MARIANA VARGAS TRUJILLO**, el día 17 de marzo de 2025.

- Para la señora **GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO** y el señor **JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO**, el día 18 de marzo de 2025.

De igual forma y teniendo en cuenta que para los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS** que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, otros de los titulares del derecho real de dominio y/o propietario del inmueble, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía Nro. 757.736 de Sonsón (Antioquia) y quien falleció el día 08 de marzo de 2022, conforme al Registro Civil de Defunción con indicativo serial Nro. 10506572 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil Colombiano, no se conocía una dirección física ni electrónica a donde enviar tal citación, la misma fue publicada para los fines correspondientes en la página WEB de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, en la cartelera y en la página WEB de la Concesión Pacífico Tres S.A.S, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 Barrio Milán de la ciudad de Manizales, por el termino de cinco (05) días hábiles contados desde el día 13 de marzo de 2025 hasta el 20 de marzo de la misma anualidad.

Ahora bien, a la fecha del presente **AVISO** no se obtuvo respuesta a la citación por parte de los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS** que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, razón por la cual se procede a realizar la siguiente notificación por **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".

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI y en la cartelera y pagina WEB de la Concesión Pacífico Tres S.A.S, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 Barrio Milán de la ciudad de Manizales, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (05) días, a fin de notificar a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS** que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, respecto del **Oficio Nro. CPT-GP-0042-2025 del 12 de marzo de 2025**, el cual contiene el Alcance a la **Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025** emitida por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

Acto administrativo que se notifica: Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO**, el **Oficio Nro. CPT-GP-0042-2025 del 12 de marzo de 2025**, el cual contiene el Alcance a la **Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025** emitida por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, a través del cual se pretende adquirir una franja de terreno que será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Saibo Uno", ubicado en la vereda Jaguero / El Playón del municipio de Riosucio (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), cédula catastral Nro. 176140002000000020595000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005** elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

Recursos: Contra el oficio de Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en la actuación gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y en los Arts. 75 y 87 de la Ley 1437 de 2011.

Advertencia: Se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al recibo o desfijación del presente aviso.

Fijado, 20 de marzo de 2025



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO
Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Desfijado, 27 de marzo de 2025



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO
Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Elaboró: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora General Gestión Predial

Manizales, 15 de enero de 2025

CPT-GP-0006-2025

Señores

JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 70.725.766 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Carrera 38 Nro. 38ª Sur 26, barrio mesa Edf. Plaza Mayor apartamento 401.
Dirección de correo electrónico: jorgealbertovargastrujillo@gmail.com
Teléfono: 3136441852
Medellín (Antioquia)

GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 22.104.056 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 902 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: gloriava854@yahoo.es
Teléfono: 3113100693
Envigado (Antioquia)

CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 43.457.964 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 1410 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: carmen.vargas07@gmail.com
Teléfono: 3023889818
Envigado (Antioquia)

MARIANA VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 22.105.027 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 1702 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: marianitavar@yahoo.com
Teléfono: 3113337929
Envigado (Antioquia)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía Nro. 757.736 de Sonsón (Antioquia) y quien falleció el día 08 de marzo de 2022, conforme al Registro Civil de Defunción con indicativo serial Nro. 10506572 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil Colombiano.

REFERENCIA: *Contrato de Concesión bajo esquema APP Nro. 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: *Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno que será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Saibo Uno", ubicado en la vereda Jaguero / El Playón del municipio de Riosucio (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), cédula catastral Nro. 176140002000000020595000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF5-SCN-005 elaborada 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 Nro. 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. Nro. **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. Nro. **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 a lo estipulado en el Capítulo VII 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, 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.

En este punto es pertinente indicar, de una manera amplia y general, el paso a paso de la Gestión Predial que desarrolla el Concesionario, así:

- a) Como primer paso, se efectúa la investigación catastral, jurídica, social y técnica del predio requerido para la ejecución del proyecto (insumos prediales y sociales), la cual nos permita identificar y verificar el área que eventualmente sería requerida y las construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies que se encuentran en ella, así como, la existencia de terceras personas (mejoratorios, arrendatarios, moradores y demás) que la habiten. Esta información debe ser remitida a la Interventoría del Proyecto, para su revisión y aprobación.
- b) Una vez se obtiene la aprobación por parte de la Interventoría a los insumos prediales, desde el Concesionario se solicita al propietario, que en un plazo de diez (10) días, allegue toda la información que considere útil para la elaboración del avalúo del inmueble. Este paso se conoce como solicitud para aplicación de la Resolución Nro. 898 de 2014.
- c) Más adelante, el Concesionario solicita a la Lonja de Propiedad Raíz competente, efectuar el informe de avalúo comercial corporativo respecto de la franja de terreno requerida por el proyecto. Este informe debe ser remitido a la Interventoría para su revisión y aprobación.
- d) Cuando el informe de avalúo es aprobado de la Interventoría y teniendo en cuenta que los recursos para la adquisición predial ya fueron comprometidos hasta el 120%, actuando en virtud de lo estipulado en el numeral 7.2 – "Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas" - del Capítulo VII – "Etapas Preoperativa - Gestión Predial" del Contrato de Concesión, el Concesionario procede a solicitar a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** la convocatoria a una Comité de Previa Aprobación donde se aprueben los recursos para continuar con la gestión de adquisición del predio.

- e) Posterior a la celebración del Comité de Previa Aprobación se debe esperar a que la Agencia envíe al Concesionario el Acta del Comité y la respectiva Autorización de Fondeo de Recursos, con el propósito de poder ofertar el predio al titular y/o titulares del derecho real de dominio del mismo.
- f) Una vez se notifica la Oferta Formal de Compra, el Concesionario solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro o inscripción de la Oferta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble, a efectos de la publicidad de la misma.
- g) Si una vez ofertado el predio se recibe la aceptación por parte del propietario y/o propietarios respecto de la Oferta Formal de Compra a ellos notificada, se suscribe la Escritura Pública de Compraventa a favor de la Agencia, claro está la misma solo podrá firmarse cuando el predio está completamente liberado de terceras personas y cuando sobre el inmueble no recaigan gravámenes, servidumbres y limitaciones al dominio que hagan imposible la enajenación; finalmente, cuando la Escritura queda registrada se da por culminado el proceso de Enajenación Voluntaria de manera exitosa. En caso contrario, es decir, en caso tal de que el propietario y/o propietarios guarden silencio o manifiesten su rechazo a la Oferta Formal de Compra y, adicionalmente, no se logre la liberación del inmueble respecto a mejoratarios y demás ocupantes (de ser el caso), se da inicio al trámite del proceso de expropiación vía judicial, el cual finaliza con la sentencia de expropiación debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio requerido.

Ahora bien, para la ejecución del proyecto vial, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI** requiere la adquisición de una franja de terreno que será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Saibo Uno", ubicado en la vereda Jaguero / El Playón del municipio de Riosucio (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), cédula catastral Nro. 176140002000000020595000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005** elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

Cabe resaltar que, mediante los Oficios **EPSCOLM-0002-24 del 02 de enero de 2024** y **EPSCOLM-0291-24 del 21 de marzo de 2024**, la firma interventora del Proyecto de Concesión Consorcio Epsilon Colombia, determinó la aprobación del expediente predial y el correspondiente avalúo comercial del predio identificado **CP3-UF5-SCN-005**, respectivamente.

Habiendo obtenido las anteriores aprobaciones, mediante el oficio con radicado interno del Concesionario Nro. CPT05-PREDIAL138-20241230004432 del 30 de diciembre de 2024 y radicado ANI Nro. 20244091638572 de esa misma fecha, el cual tiene un alcance mediante oficio Nro. CPT05-PREDIAL138-20250102004434 del 02 de enero de 2025 y radicado ANI Nro. 20254090001202 del 07 de enero de 2025, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** solicitó a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** la convocatoria al Comité de Previa Aprobación Nro. 084 donde se revisen y aprueben los recursos para la adquisición de la franja que es requerida sobre el predio con Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005**. Lo anterior, de conformidad con el procedimiento establecido en el numeral 7.2 – "Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas" - del Capítulo VII – "Etapa Preoperativa - Gestión Predial" - de la Parte General del contrato de la referencia.

A la fecha, la Agencia no ha convocado al mencionado Comité de Previa Aprobación; sin embargo, con el único propósito de continuar y adelantar rápidamente la Gestión Sociopredial sobre el inmueble, este Concesionario ha decidido formular la presente Oferta Formal de Compra con recursos de su propio peculio, indicando que, de llegarse a lograr la enajenación del inmueble de forma voluntaria, asumirá y pagará con recursos propios la compra del predio, esto mientras se surte el procedimiento de Previa Aprobación por parte de la ANI, se toman las decisiones pertinentes y se reciben las aprobaciones correspondientes.

Es importante mencionar que, una vez realizado el Comité de Previa Aprobación Nro. 084, las decisiones que se lleguen a tomar respecto a la aprobación de recursos de esta franja de terreno serán puestas bajo su conocimiento a través de un Alcance a la presente Oferta Formal de Compra y, de ser necesario, se suscribirán los documentos privados que se consideren pertinentes, útiles y necesarios para recuperar el dinero pagado por el Concesionario y

que debió ser con cargo a la Subcuenta de Predios. Además, el Concesionario adelantará todas las acciones y/o procedimientos legales a que haya lugar con el fin de obtener de parte de la autoridad competente el reconocimiento y reembolso de lo pagado por un predio que hará parte del listado de predios requeridos e intervenidos por el proyecto de infraestructura vial, esto claro está, de ser necesario llegar a esta instancia.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y/O FRANJA REQUERIDA:

Se trata de una franja de terreno que será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Saibo Uno", ubicado en la vereda Jaguero / El Playón del municipio de Riosucio (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), cédula catastral Nro. 176140002000000020595000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005** elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

La franja requerida se encuentra ubicada entre la abscisa **INICIAL** Km 54+327,4 y abscisa **FINAL** Km 54+328,74 de la margen izquierda, con una longitud efectiva de 1,34 metros y entre la abscisa **INICIAL** Km 54+440 y abscisa **FINAL** Km 54+533,04 de la margen izquierda, con una longitud efectiva de 93,04 metros. Esto para una longitud efectiva total de 94,38 metros.

El área requerida es de **CERO HECTÁREAS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (0,0846 Ha)**, donde se incluyen los siguientes cultivos y especies:

CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
Bosque Nativo	475,84	m ²
Pasto	340,46	m ²

Los linderos generales del predio se encuentran consignados en la Escritura Pública Nro. 0082 del 09 de febrero de 2021 otorgada en la Notaría única de La Virginia (Risaralda) y debidamente registrada en la anotación Nro. 47 del 18 de febrero de 2021 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), siendo estos los siguientes:

POR EL NORTE: ### Lindero 1: Inicia en el punto N°1 con coordenadas planas X= 1161252,02 m.E., Y= 1085462,37 m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, pasando por los puntos con coordenadas planas (N°2X=1161412,07 m.E., Y=1085519,22m.N.), en distancia de 323,35 metros, hasta el punto N°3 con coordenadas planas X= 1161489,82 m.E., Y= 1085649,40 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0688-0-00-00-0000 y FMI número 115-15461. **Lindero 2:** Inicia en el punto N°3 con coordenadas planas X= 1161489,82 m.E., Y= 1085649,40 m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, pasando por los puntos con coordenadas planas (N°4 X= 1161641,73 m.E., Y= 1085562,63 m.N.), (N°5 X= 1161745,71 m.E., Y= 1085645,15 m.N.), (N°6 X= 1161932,16 m.E., Y= 1085649,39 m.N.), en distancia de 596,19 metros, hasta el punto N°7 con coordenadas planas X= 1161960,39 m.E., Y= 1085744,46 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0655-0-00-00-0000 y FMI número 115-12456. **Lindero 3:** Inicia en el punto N°7 con coordenadas planas X= 1161960,39 m.E., Y= 1085744,46 m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, en distancia de 186,24 metros, hasta el punto N°8 con coordenadas planas X= 1162030,40 m.E., Y= 1085916,50 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0656-0-00-00-0000 y FMI número 115-12350. **Lindero 4:** Inicia en el punto N°8 con coordenadas planas X= 1162030,40 m.E., Y= 1085916,50 m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, en distancia de 265,88 metros, hasta el punto N°9 con coordenadas planas X= 1162278,68 m.E., Y= 1086002,74 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0491-0-00-00-0000 y FMI número 115-8287. **POR EL ORIENTE: Lindero 5:** Inicia en el punto N°9 con coordenadas planas X= 1162278,68

m.E., Y= 1086002,74 m.N, línea quebrada, en sentido sur, en distancia de 1866,98 metros, hasta el punto N°10 con coordenadas planas X= 1161862,37 m.E., Y= 1084367,39 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 00-02-00-00-0002-0595-0-00-00-0000 (franja adquirida por la ANI), y FMI número 115-21345. **Lindero 6:** Inicia en el punto N°10 con coordenadas planas X= 1161862,37 m.E., Y= 1084367,39 m.N, línea quebrada, en sentido sur, en distancia de 240,52 metros, hasta el punto N°11 con coordenadas planas X= 1161849,79 m.E., Y= 1084189,53 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 00-02-00-00-0002-0595-0-00-00-0000 (franja Requerida N°1), y FMI en mayor extensión número 115-3079. **Lindero 7:** Inicia en el punto N°11 con coordenadas planas X= 1161849,79 m.E., Y= 1084189,53 m.N, línea quebrada, en sentido sur, pasando por los puntos con coordenadas planas (N°12 X= 1161842,89 m.E., Y= 1084184,34 m.N.), (N°13 X= 1161844,55 m.E., Y= 1084171,98 m.N.), (N°14 X= 1161851,27 m.E., Y= 1084162,46 m.N.), (N°15 X= 1161851,22 m.E., Y= 1084150,92 m.N.), (N°16 X= 1161837,91 m.E., Y= 1084136,10 m.N.), (N°17 X= 1161844,34 m.E., Y= 1084126,85 m.N.), en distancia de 240,52 metros, hasta el punto N°18 con coordenadas planas X= 1161843,73 m.E., Y= 1084122,84 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 00-02-00-00-0002-0595-0-00-00-0000 (franja adquirida por la ANI), y FMI número 115-21345. **POR EL SUR: Lindero 8:** Inicia en el punto N°18 con coordenadas planas X= 1161843,73 m.E., Y= 1084122,84 m.N, línea quebrada, en sentido occidente, pasando por los puntos con coordenadas planas (N°19 X= 1161794,77 m.E., Y= 1084108,88m.N.), (N°20 X= 1161770,92 m.E., Y= 1084182,22 m.N.), (N°21 X= 1161719,49 m.E., Y= 1084197,50 m.N.), (N°22 X= 1161699,24 m.E., Y= 1084191,47 m.N.), (N°23 X= 1161668,16 m.E., Y= 1084193,85m.N.), en distancia de 284,82 metros, hasta el punto N°24 con coordenadas planas X= 1161623,97 m.E., Y= 1084191,44 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 00-02-00-00-0002-0595-0-00-00-0000 (franja Requerida N°2), y FMI en mayor extensión número 115-3079. **POR EL OCCIDENTE: Lindero 9:** Inicia en el punto N°24 con coordenadas planas X= 1161623,97 m.E., Y= 1084191,44 m.N, línea quebrada, en sentido noroccidente, pasando por los puntos con coordenadas planas (N°25 X= 1161643,84 m.E., Y= 1084310,32 m.N.), (N°26 X= 1161635,23 m.E., Y= 1084425,54 m.N.), (N°27 X= 1161641,20 m.E., Y= 1084487,59 m.N.), (N°28 X= 1161674,27 m.E., Y= 1084602,69 m.N.), (N°29 X= 1161658,53 m.E., Y= 1084616,59 m.N.), (N°30 X= 1161662,71 m.E., Y= 1084626,90 m.N.), (N°31 X= 1161618,18 m.E., Y= 1084644,65 m.N.), (N°32 X= 1161585,60 m.E., Y= 1084670,01 m.N.), (N°33 X= 1161555,21 m.E., Y= 1084742,92 m.N.), (N°34 X= 1161477,15 m.E., Y= 1084867,27 m.N.), (N°35 X= 1161340,55 m.E., Y= 1084951,84 m.N.), (N°36 X= 1161284,06 m.E., Y= 1085019,84 m.N.), en distancia de 1197,46 metros, hasta el punto N°37 con coordenadas planas X= 1161137,54 m.E., Y= 1084950,29 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0494-0-00-00-0000), y FMI número 115-10217. **Lindero 10:** Inicia en el punto N°37 con coordenadas planas X= 1161137,54 m.E., Y= 1084950,29 m.N, línea quebrada, en sentido norte, en distancia de 113,96 metros, hasta el punto N°38 con coordenadas planas X= 1161167,29 m.E., Y= 1085060,29 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0620-0-00-00-0000), y FMI número 115-7287. **Lindero 11:** Inicia en el punto N°38 con coordenadas planas X= 1161167,29 m.E., Y= 1085060,29 m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, en distancia de 82,08 metros, hasta el punto N°39 con coordenadas planas X= 1161237,52 m.E., Y= 1085102,15 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0530-0-00-00-0000), y sin folio de matrícula identificado. **Lindero 12:** Inicia en el punto N°39 con coordenadas planas X= 1161237,52 m.E., Y= 1085102,15 m.N, línea quebrada, en sentido norte, pasando por los puntos y coordenadas planas (N°40 X= 1161269,92 m.E., Y= 1085202,52 m.N.), (N°41 X= 1161301,44 m.E., Y= 1085273,97 m.N.), en distancia de 348,63 metros, hasta el punto N°42 con coordenadas planas X= 1161265,98 m.E., Y= 1085431,08 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0534-0-00-00-0000), y FMI número 115-15779. **Lindero 13:** Inicia en el punto N°42 con coordenadas planas X= 1161265,98 m.E., Y= 1085431,08 m.N, línea quebrada, en sentido norte, en distancia de 34,56 metros, hasta el punto N°1 con coordenadas planas X= 1161252,02 m.E., Y= 1085462,37 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 00-02-00-00-0002-0536-0-00-00-0000), y FMI número 115-4667. ##

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

Los actuales titulares del derecho real de dominio del predio son las siguientes personas: **JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO (16,66%)**, con cédula de ciudadanía Nro. 70.725.766 de Sonsón (Antioquia), **GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO (16,66%)**, con cédula de ciudadanía Nro. 22.104.056 de Sonsón (Antioquia), **CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO (16,66%)**, con cédula de ciudadanía Nro. 43.457.964 de Sonsón (Antioquia), **MARIANA VARGAS TRUJILLO (16,66%)**, con cédula de ciudadanía Nro. 22.105.027 de Sonsón (Antioquia) y **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA (33,36%)**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía Nro. 757.736 de Sonsón (Antioquia) y quien falleció el día 08 de marzo de 2022, conforme al Registro Civil de Defunción con indicativo serial Nro. 10506572 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil Colombiano.

Las personas anteriormente relacionadas adquirieron su derecho de la siguiente manera:

- **CLAUDIA ISABEL VARGAS TRUJILLO, JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, MARIANA VARGAS TRUJILLO y FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, a través de compraventa realizada a los señores **ALFONSO EMILIO GARCÍA PINZÓN y EDGARDO GARCÍA PINZÓN**, por Escritura Pública Nro. 504 del 27 de marzo de 2008 otorgada en la Notaría 13 del Círculo de la ciudad de Medellín (Antioquia) debidamente registrada en la anotación Nro. 32 del 11 de abril de 2008 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).
- Más adelante, al fallecer la señora **CLAUDIA ISABEL VARGAS TRUJILLO**, el señor **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA** adquirió su parte, mediante adjudicación de bienes relictos en el trabajo de liquidación y partición notarial realizada en la Escritura Pública Nro. 696 del 16 de abril de 2011 en la Notaría 28 de la ciudad de Medellín (Antioquia), debidamente registrada en la anotación Nro. 34 del 17 de mayo de 2011 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Conforme a lo establecido en la Ficha Nro. **CP3-UF5-SCN-005**, el área requerida del predio se discrimina así:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial Nro. CP3-UF5-SCN-005	Total:
	61,9443 Ha
	Requerida:
	0,0846 Ha
	Remanente:
	0,0000 Ha
	Sobrante:
	61,8597 Ha
	Total Requerida:
	0,0846 Ha

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **CERO HECTÁREAS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (0,0846 Ha)** y se encuentra ubicada dentro de los siguientes linderos específicos, conforme la Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005**, así:

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	10,61	LUCILIANO ANTONIO MORENO Y OTROS Puntos: (1 - 4)
SUR	5,56	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Puntos: (26 - 27)
ORIENTE	108,34	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Puntos: (4 - 26)
OCCIDENTE	100,79	JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO Y OTROS (mismo predio) Puntos: (27 - 1)

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del predio, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial Nro. 9850 del 19 de febrero de 2024 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; y en concordancia con lo contemplado en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario Nro. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es el siguiente:

VALOR DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0846	ha	\$ 70.000.000	\$ 5.922.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 5.922.000

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Bosque Nativo	475,84	m2	\$1.073	\$510.576
Pasto	340,46	m2	\$596	\$202.914
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$713.490

VALOR TOTAL AVALÚO				\$ 6.635.490
---------------------------	--	--	--	---------------------

PRECIO TOTAL DE ADQUISICIÓN:

El valor total de la adquisición es la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$6.635.490,00) M.L.C.**

Dentro del avalúo comercial corporativo antes mencionado se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente correspondiente a los derechos notariales y de registro contemplados en la Resolución Nro. 898 del 2014, expedida por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, sin embargo, este valor no está incluido dentro de la Oferta de Compra, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes y serán asumidos por el Comprador.

Cabe resaltar que la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, actuando como Delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago; sin embargo, se reitera lo dicho al inicio de este documento, en cuanto a que como aún no se ha llevado a cabo el Comité de Previa Aprobación de Recursos Nro. 084, la presente Oferta se formula con recursos propios del Concesionario.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

E. PROCEDIMIENTO APLICABLE:

El procedimiento para la adquisición de la franja de terreno se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de iniciar los trámites 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 Oferta Formal de Compra, la cual se surtirá en los términos establecidos en los Arts. 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta Concesión, iniciar el proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un Contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

Así mismo, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que, al pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta Formal de Compra.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial Corporativo; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

Su pronunciamiento puede remitirse 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, teléfono (6) 8933766 o a los correos electrónicos contactenos@pacificotres.com, karenmontoya@pacificotres.com y lauraguzman@pacificotres.com.

Cordialmente,



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 No. CP3-UF5-SCN-005.
Copia Certificado de Uso del Suelo.
Copia Avalúo Comercial Nro. 9850 del 19 de febrero de 2024 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Elaboró: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora General Gestión Predial *LMH*
Aprobó: María Alejandra Pareja Sierra – Directora de Gestiones *MS*

Manizales, 12 MAR 2025

CPT-GP- 0042 2025

Señores

JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 70.725.766 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Carrera 38 Nro. 38ª Sur 26, barrio mesa Edf. Plaza Mayor apartamento 401.
Dirección de correo electrónico: jorgealbertovargastrujillo@gmail.com
Teléfono: 3136441852
Medellín (Antioquia)

GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 22.104.056 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 902 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: gloriava854@yahoo.es
Teléfono: 3113100693
Envigado (Antioquia)

CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 43.457.964 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 1410 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: carmen.vargas07@gmail.com
Teléfono: 3023889818
Envigado (Antioquia)

MARIANA VARGAS TRUJILLO, con cédula de ciudadanía Nro. 22.105.027 de Sonsón (Antioquia)
Dirección física: Calle 40 Sur Nro. 41 – 44, apartamento 1702 en Envigado (Antioquia).
Dirección de correo electrónico: marianitavar@yahoo.com
Teléfono: 3113337929
Envigado (Antioquia)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor **FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía Nro. 757.736 de Sonsón (Antioquia) y quien falleció el día 08 de marzo de 2022, conforme al Registro Civil de Defunción con indicativo serial Nro. 10506572 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil Colombiano.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo esquema APP Nro. 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: Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025. Expediente con Ficha Predial Nro. CP3-UF5-SCN-005 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Cordial saludo,

El pasado 15 de enero de 2025, la Concesión Pacífico Tres S.A.S. en calidad de firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI para la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, formuló la Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Saibo Uno", ubicado en

la vereda Jaguero / El Playón del municipio de Riosucio (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), cédula catastral Nro. 176140002000000020595000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF5-SCN-005 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Ahora bien, dentro del escrito de la Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025 se indicó, entre varias cosas, lo siguiente:

*"(...) Cabe resaltar que, mediante los Oficios **EPSCOLM-0002-24 del 02 de enero de 2024** y **EPSCOLM-0291-24 del 21 de marzo de 2024**, la firma interventora del Proyecto de Concesión Consorcio Epsilon Colombia, determinó la aprobación del expediente predial y el correspondiente avalúo comercial del predio identificado **CP3-UF5-SCN-005**, respectivamente.*

*Habiendo obtenido las anteriores aprobaciones, mediante el oficio con radicado interno del Concesionario Nro. CPT05-PREDIAL138-20241230004432 del 30 de diciembre de 2024 y radicado ANI Nro. 20244091638572 de esa misma fecha, el cual tiene un alcance mediante oficio Nro. CPT05-PREDIAL138-20250102004434 del 02 de enero de 2025 y radicado ANI Nro. 20254090001202 del 07 de enero de 2025, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** solicitó a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** la convocatoria al Comité de Previa Aprobación Nro. 084 donde se revisen y aprueben los recursos para la adquisición de la franja que es requerida sobre el predio con Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005**. Lo anterior, de conformidad con el procedimiento establecido en el numeral 7.2 – "Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas" - del Capítulo VII – "Etapa Preoperativa - Gestión Predial" - de la Parte General del contrato de la referencia.*

A la fecha, la Agencia no ha convocado al mencionado Comité de Previa Aprobación; sin embargo, con el único propósito de continuar y adelantar rápidamente la Gestión Sociopredial sobre el inmueble, este Concesionario ha decidido formular la presente Oferta Formal de Compra con recursos de su propio peculio, indicando que, de llegarse a lograr la enajenación del inmueble de forma voluntaria, asumirá y pagará con recursos propios la compra del predio, esto mientras se surte el procedimiento de Previa Aprobación por parte de la ANI, se toman las decisiones pertinentes y se reciben las aprobaciones correspondientes.

Es importante mencionar que, una vez realizado el Comité de Previa Aprobación Nro. 084, las decisiones que se lleguen a tomar respecto a la aprobación de recursos de esta franja de terreno serán puestas bajo su conocimiento a través de un Alcance a la presente Oferta Formal de Compra y, de ser necesario, se suscribirán los documentos privados que se consideren pertinentes, útiles y necesarios para recuperar el dinero pagado por el Concesionario y que debió ser con cargo a la Subcuenta de Predios. Además, el Concesionario adelantará todas las acciones y/o procedimientos legales a que haya lugar con el fin de obtener de parte de la autoridad competente el reconocimiento y reembolso de lo pagado por un predio que hará parte del listado de predios requeridos e intervenidos por el proyecto de infraestructura vial, esto claro está, de ser necesario llegar a esta instancia."

La Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025, fue notificada a los propietarios del inmueble de la siguiente manera:

1. Al señor JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, a través de Notificación por Aviso publicada el día 22 de enero de 2025 y desfijada el 28 de enero de la misma anualidad.
2. A la señora GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, mediante correo electrónico de fecha del 23 de enero de 2025.
3. A la señora CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, mediante correo electrónico de fecha del 23 de enero de 2025.
4. A la señora MARIANA VARGAS TRUJILLO, mediante correo electrónico de fecha del 23 de enero de 2025.
5. A los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA, a

través de Notificación por Aviso publicada el día 22 de enero de 2025 y desfijada el 28 de enero de la misma anualidad.

No obstante lo anterior, con posterioridad a la formulación de la Oferta y a su notificación, se surtió el procedimiento establecido en el numeral 7.2 – “Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas” - del Capítulo VII – “Etapa Preoperativa - Gestión Predial” - de la Parte General del contrato de la referencia y el día 06 de marzo de 2025 se llevó a cabo el Comité de Previa Aprobación de Recursos Nro. 084, donde la Interventoría y la Agencia aprobaron parcialmente la adquisición con cargo a la Subcuenta Predios del área requerida por el Concesionario que hoy se conoce como CP3-UF5-SCN-005. Lo anterior, se explica de la siguiente manera:

1. Dentro del proceso de Gestión Sociopredial que adelanta la Concesión Pacífico Tres S.A.S. como firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, se identificó el requerimiento para la calzada de mejoramiento, correspondiente a una franja de terreno con un área de DIEZ HECTÁREAS CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (10,4460 Ha), la cual hacía parte de un predio en mayor extensión denominado “Saibo Uno”, ubicado en la vereda Jaguero / El Playón del municipio de Riosucio (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), cédula catastral Nro. 176140002000000020595000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF4-CMSCN-025 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S. Esta franja fue efectivamente adquirida por el Concesionario a favor de la Agencia, mediante Escritura Pública de Compraventa Nro. 0313 del 03 de abril de 2019 otorgada en la Notaría Única del Círculo del Municipio de La Virginia (Risaralda), debidamente registrada en la anotación Nro. 44 del 19 de julio de 2019 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas) y en la anotación Nro. 1 del 19 de julio de 2019 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-21345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), siendo este último Folio al cual se le dio apertura en favor de la ANI después de la compra realizada.
2. En este punto es importante mencionar que el predio CP3-UF4-CMSCN-025 hace parte de un grupo de 16 predios que por las condiciones geográficas, topográficas y morfológicas que de manera particular se presentan a lo largo del corredor en la Unidad Funcional 5 (taludes de fuerte pendiente sobre el costado izquierdo y cercanía al río Cauca sobre el costado derecho), sumado a la ruta de trabajo que en su momento fue acordada con la Interventoría y con la Agencia, fueron adquiridos (tomando como sustento los oficios de aprobación tanto de insumos como de avalúo emitidos por la Interventoría) sin tener en cuenta el ancho mínimo del corredor establecido en la Ley 1228 de 2008, sino únicamente considerando el área exclusivamente requerida por los diseños para la ejecución de las obras del proyecto, esto es, con chaflán de obra + 5 metros.
3. También es preciso indicar que el Concesionario presentó ante la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI y ante la Interventoría del Proyecto Consorcio Épsilon Colombia, un informe técnico, jurídico, social, económico, ambiental y de seguridad vial, junto con una solicitud para la convocatoria de un Comité Predial Especial donde se revisaran y aprobaran las compras realizadas, esto en seguimiento de lo establecido por la Agencia en el concepto Nro. 2015-604-016155-1 del 22 de julio de 2015, en el que se señaló: *“(…) En caso de que el Concesionario considere que en algunos lugares específicos de las unidades funcionales existen razones de orden técnico, social y/o economía y natural (físico), que eventualmente hagan inviable el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, el concesionario deberá presentar a consideración de la Interventoría del Proyecto y la Agencia Nacional de Infraestructura.”* y, además, en lo manifestado por la Interventoría Consorcio Épsilon Colombia, en el Oficio EPSCOL-0807-20 de 5 de octubre de 2020, en el que indicó:

“En el entender de esta Interventoría, el concepto previamente comunicado por la ANI con radicado 2015-604-016155-1 de fecha 22 de julio de 2015, permite al Concesionario adquirir un ancho de corredor inferior al establecido contractualmente, para casos específicos, tal como se indica a continuación: (...)”

En razón de lo precitado, existe para el Concesionario el instrumento que permite una adquisición menor, como lo ha hecho para otros predios, que valga precisar, su alcance también es de Mejoramiento, acudiendo a la solicitud especial de compra de menor área y ello permitiría dejar viabilizada la adquisición bajo lo proyectado predialmente para algunos sectores de la Unidad Funcional No. 5 por parte del Concesionario."

4. No obstante lo anterior, ni la Interventoría ni la Agencia vieron viable la convocatoria al mencionado Comité y mucho menos la aprobación de las compras efectuadas respecto de los predios de la Unidad Funcional 5, exceptuando aquellos identificados con las Fichas Prediales CP3-UF5-CMSCN-002 y CP3-UF5-CMSCN-003. Al respecto, la Interventoría dio su concepto mediante oficio EPSCOL-1208-23, indicando que "(...) *esta condición expuesta por el Concesionario, con excepción de los predios UF5-CMSCN-002 y CP3-UF5-CMSCN-003, no contiene la suficiencia necesaria para esta Interventoría entrar a considerar la viabilidad de una compra menor, teniendo en cuenta que la condición geográfica, topográfica y morfológica para muchos de los predios de la Unidad Funcional No. 5 es la misma y aún bajo tales condiciones, se llevó a cabo su adquisición a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI. (...)*", así mismo agregó que "(...) *era factible considerar compras menores hacia la margen del Río Cauca, teniendo cuenta que el metraje llegaba en algunos puntos hasta su lecho, para la mayoría de los predios presentados se materializan condiciones diferentes y hacia la margen izquierda (talud), zona que si permite completar la adquisición bajo los términos contractuales (...)*".
5. Posteriormente, la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, habiendo recibido el concepto de la Interventoría Consorcio Épsilon Colombia, en comunicación con radicado ANI Nro. 20246060313811 del 04 de septiembre de 2024 manifestó que "(...) *no existían razones ni situaciones por fuera del control razonable del Concesionario, que lo imposibilitaran para no dar cumplimiento con las especificaciones técnicas del contrato en este caso al ancho mínimo del corredor, excepto en los predios CP3-UF5-CMSCN-002 y CP3-UF5-CMSCN-003, por lo que deberá proceder adquirir las franjas de terreno faltantes en los 14 predios en los cuales no encontró justificación por parte de la interventoría... (...)*".
6. Por lo dicho, ante el requerimiento de la Agencia para efectuar la Gestión Predial de esas áreas adicionales, el Concesionario ha adelantado todas las actuaciones y gestiones tendientes a su adquisición, razón por la cual, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7.2 "Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas" del Capítulo VII "Etapa Preoperativa - Gestión Predial" de la Parte General del contrato de la referencia, elevó la solicitud de previa aprobación de aportes sobre estos inmuebles, entre los cuales se encuentra el CP3-UF5-SCN-005 que corresponde al área adicional del predio CP3-UF4-CMSCN-025 para cumplir con lo establecido en la Ley 1228 de 2008 en cuanto al ancho mínimo del corredor vial.
7. Ahora bien, respecto a la aprobación de los recursos para adquirir las áreas adicionales de los predios de la Unidad Funcional 5 que fueron adquiridos con chaflán de obra + 5 metros y, de esta manera, poder cumplir con lo establecido en la Ley 1228 de 2008, la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ha hecho alusión al concepto Nro. 20246060313811 del 04 de septiembre de 2024 en donde indicó que solo daría "aprobación de los valores correspondientes al metro cuadrado de terreno determinados en los avalúos de las compras de los predios de mejoramiento y la diferencia con respecto al avalúo actual debe ser asumida por parte del Concesionario". En otras palabras, la ANI sólo dará aprobación a los valores correspondientes al valor del metro cuadrado de terreno determinado en los avalúos de las compras iniciales de los predios con chaflán + 5 metros y lo demás debe ser asumido con recursos propios del Concesionario.
8. Respecto a lo anterior, el Concesionario dentro del Comité de Previa Aprobación Nro. 082 llevado a cabo en dos sesiones, la primera realizada el 06 de noviembre de 2024 y, la segunda, el 20 de diciembre de 2024, en donde también se llevaron predios con estas mismas condiciones, preguntó a la Agencia "¿Cómo hacía para saber cuál era el valor del avalúo en la época que la ANI se refiere a que fue adquirido el predio? ", esto teniendo de presente que para esa fecha no se tenían insumos levantados de esa área requerida para completar la compra de conformidad con lo estipulado en la Ley 1228, ni tampoco se contaba con un avalúo oficial que certificara el valor de la misma, puesto que como se ha informado en repetidas oportunidades, son predios que por sus condiciones particulares, fueron adquiridos a nombre de la Agencia desde hace más de 3 años tomando como

sustento los oficios de aprobación tanto de insumos como de avalúo emitidos por la Interventoría, en donde dichas aprobaciones solamente se dan respecto a las áreas requeridas para la ejecución de las obras del proyecto, esto es, con chaflán de obra + 5 metros, razón por la cual, se reitera, los insumos sobre esas áreas requeridas para cumplir con el ancho mínimo del corredor estipulado en la Ley 1228 no fueron levantados y, por ende, estas áreas tampoco fueron evaluadas.

9. Pese a lo expuesto, la instrucción de la ANI fue calcular los valores correspondientes a lo que hubiera sido el valor de compra de los predios en la fecha en que se efectuó la compra inicial, los valores de las construcciones y construcciones anexas determinados a partir de presupuestos de obra con valores unitarios a dicha fecha, valores de cultivos y especies del avalúo aprobado, y valores de daño emergente, lucro cesante y factores sociales (en los casos que aplica) también al momento de realizarse la compra inicial, todo esto haciendo caso a la directriz impartida por la ANI no sólo en el oficio Nro. 20246060313811 del 04 de septiembre de 2024 sino, además, en el Comité de Previa Nro. 082 y el comité predial realizado el 26 y 27 de noviembre de 2024. De este cálculo resularía entonces el valor que sería aprobado por la Agencia con cargo a la Subcuenta de Predios y el valor restante, como ya lo hemos dicho, sería asumido por el Concesionario con recursos de su propio peculio.
10. De cualquier modo y reservándose el derecho a reclamar por cualquier valor que tenga que reconocer, dejando la salvedad de que discrepa con la definición de la ANI y se reserva el derecho de reclamar acudiendo a los mecanismos de solución de controversias contractuales a que haya lugar, el Concesionario con el propósito de continuar con la Gestión Predial y formular las respectivas ofertas de compra a los propietarios, solicitó a la ANI la convocatoria al Comité de Previa Aprobación Nro. 084, llevando para los predios que tienen estas condiciones particulares (entre ellos el CP3-UF5-SCN-005) con los valores ajustados a la directriz impartida por la ANI no sólo en el oficio Nro. 20246060313811 del 04 de septiembre de 2024 sino, además, en el Comité de Previa Nro. 082 y el comité predial realizado el 26 y 27 de noviembre de 2024.
11. Estos valores también fueron presentados en mesa de trabajo a la nueva Interventoría del Proyecto, Consorcio Inter corredores CS, con el propósito de verificar y conciliar los mismos antes de la realización del Comité de Previa Aprobación Nro. 084.
12. Lo anterior quiere decir que de la suma del Avalúo Comercial Corporativo que haya tasado la Lonja de Propiedad Raíz y que se indicará en el literal D) de este escrito, SEIS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$6.069.658,00) M.L.C. serán asumidos con recursos de la Subcuenta Predios y el valor restante será asumido y pagado por la Concesión Pacífico Tres S.A.S. con recursos de su propio peculio, haciendo la salvedad de que, llegado el caso, suscribirá los documentos privados que considere pertinentes, útiles y necesarios que le permitan recuperar el dinero pagado y, además, adelantará todas las acciones y/o procedimientos legales a que hayan lugar con el fin de obtener de parte de la autoridad competente el reconocimiento y reembolso de lo pagado por un predio que hará parte del listado de predios requeridos e intervenidos por el proyecto de infraestructura vial.
13. Del valor anteriormente relacionado, es decir, de los SEIS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$6.069.658,00) M.L.C. la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI aprobó que el mismo fuera distribuido así:

TERRENO				
DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0846	ha	\$ 39.000.000	\$ 3.299.400
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 3.299.400

CULTIVOS Y ESPECIES				
DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Bosque Nativo	475,84	m2	\$ 1.073	\$ 510.576
Pasto	340,46	m2	\$ 596	\$ 202.914
VALOR TOTAL ESPECIES				\$ 713.490
VALOR TOTAL				\$ 4.012.890
Notariado y Registro				\$ 2.056.768
VALOR TOTAL PREDIO				\$ 6.069.658

14. Por último, es preciso indicar que dentro del Comité de Previa Aprobación Nro. 084, se autorizó destinar los recursos de los rendimientos para adelantar el proceso de adquisición predial del inmueble objeto de oferta identificado con la Ficha Predial Nro. CP3-UF5-SCN-005, razón por la cual, no hay lugar a esperar la emisión del Acta y Autorización de Fondeo del mencionado Comité para formular la oferta, ni tampoco el presente alcance.

Por todo lo dicho anteriormente, el presente documento constituye un **Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025** notificada en la forma ya descrita y, de esta forma, se procede a modificar el literal "D. PRECIO DE ADQUISICIÓN", quedando este en la siguiente forma:

"(...)

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

*El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del predio, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial Nro. 9850 del 19 de febrero de 2024 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; y en concordancia con lo contemplado en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario Nro. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es el siguiente:*

VALOR DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requenda	0,0846	ha	\$ 70.000.000	\$ 5.922.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 5.922.000

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Bosque Nativo	475,84	m2	\$1.073	\$510.576
Pasto	340,46	m2	\$596	\$202.914
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$713.490
VALOR TOTAL AVALÚO				\$ 6.635.490

*El valor total de la adquisición es la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$6.635.490,00) M.L.C.***

Dentro del avalúo comercial corporativo antes mencionado se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente correspondiente a los derechos notariales y de registro contemplados en la Resolución Nro. 898 del 2014, expedida por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, sin embargo, este valor no está incluido dentro de la Oferta de Compra, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes y serán asumidos por el Comprador. Ahora, es preciso resaltar que por concepto de Notariado y Registro, de conformidad con lo explicado al inicio

de esta comunicación, la suma de DOS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$2.056.768,00) M.L.C. serán asumidos con recursos de la Subcuenta Predios y el valor restante será asumido y pagado por la Concesión Pacífico Tres S.A.S. con recursos de su propio peculio.

De otro lado, la Concesión Pacífico Tres S.A.S., actuando como Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago, reiterando lo dicho al principio de esta comunicación en cuanto a que, de la suma de SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$6.635.490,00) M.L.C., CUATRO MILLONES DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS (\$4.012.890,00) M.L.C. serán asumidos con recursos de la Subcuenta Predios y el valor restante será asumido y pagado por la Concesión Pacífico Tres S.A.S. con recursos de su propio peculio.

Con todo esto, la suma de SEIS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$6.069.658,00) M.L.C. serán asumidos con recursos de la Subcuenta Predios y el valor restante será asumido y pagado por la Concesión Pacífico Tres S.A.S. con recursos de su propio peculio, haciendo la salvedad de que, llegado el caso, suscribirá los documentos privados que considere pertinentes, útiles y necesarios que le permitan recuperar el dinero pagado y, además, adelantará todas las acciones y/o procedimientos legales a que hayan lugar con el fin de obtener de parte de la autoridad competente el reconocimiento y reembolso de lo pagado por un predio que hará parte del listado de predios requeridos e intervenidos por el proyecto de infraestructura vial.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia."

Los demás literales de la Oferta Formal de Compra Nro. CPT-GP-0006-2025 del 15 de enero de 2025 no tendrán ninguna modificación.

Finalmente, le recordamos que su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 Nro. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono (6) 8933766. Igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos contactenos@pacificotres.com, lauraguzman@pacificotres.com o karenmontoya@pacificotres.com.

Cordialmente,


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 No. CP3-UF5-SCN-005.

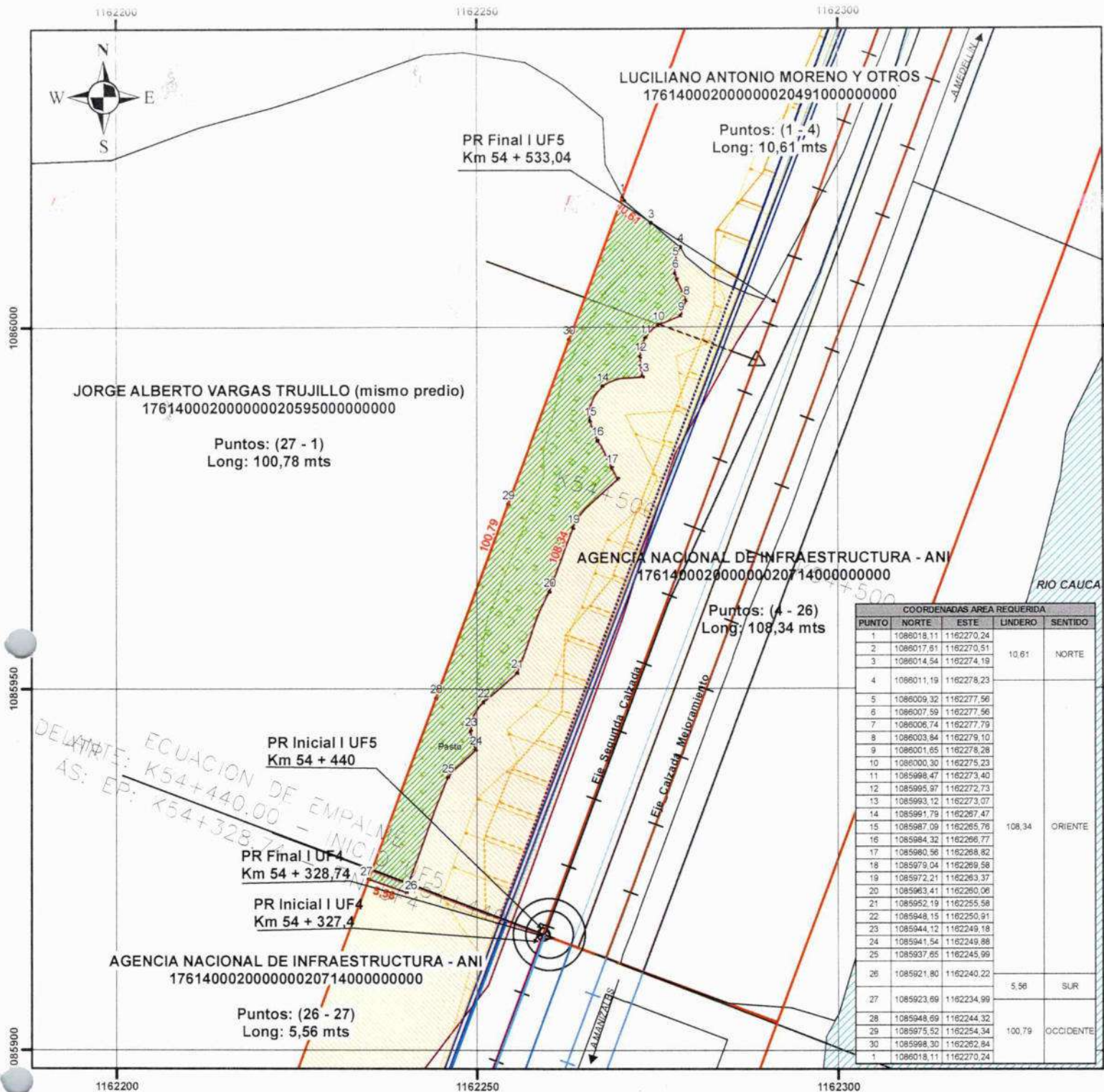
Copia Certificado de Uso del Suelo.

Copia Avalúo Comercial Nro. 9850 del 19 de febrero de 2024 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Elaboró: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora General Gestión Predial 

Aprobó: María Alejandra Pareja Sierra – Directora de Gestiones 



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0
 Agencia Nacional de Infraestructura 		
DEPARTAMENTO: CALDAS	MUNICIPIO: RIOSUCIO	No PREDIO: CP3-UF5-SCN-005
No CATAST: 176140002000000020595000000000	PROPIETARIOS:	
MAT: 115 - 3079	JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO Y OTROS	
CUADRO DE AREAS (Ha)		
ÁREA REQ: 0,0846	ÁREA TOTAL: 61,9443	ÁREA CONST: (m2) 0
		ÁREA SOBRE: 61,8597
		ÁREA REMTE: 0,0000

CONVENCIONES		
Linea_de_compra Area_Requerida_Adquirida Coordenadas_AR Arbol Area_Requerida Bosque_Nativo	Pasto Longitud_Area_Requerida Limite_Predial Eje_Via Borde_Via Rio_Cauca	
UF: 5	FECHA ELABORACIÓN: 3-11-2023	PLANO: 1 de 1
ESCALA: 1:750		
DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López		Vo. 0

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS
DE RIOSUCIO CALDAS**

CERTIFICA:

Que según el Plan Básico de ordenamiento territorial aprobado mediante Acuerdo Municipal 145 de 2003 el Predio llamado: **SAIBO UNO** con ficha catastral N° **17-614-00-00-02-00-0002-0595-0-00-00-00-00** ubicado en la **VEREDA EL PLAYÓN**, posee los siguientes usos de suelos,

1

<u>CATEGORIAS DE USO DEL SUELO RURAL</u>					
CATEGORIA DE USO DEL SUELO	SUBCATEGORIA DE USO DEL SUELO	USO PRINCIPAL	USO SECUNDARIO	USO COMPATIBLE	OBERSERVACION / zonas de conservación
USO AGROFORESTAL		PASTO ARTIFICIAL	Residencial campesino, equipamiento de baja escala, servicios etnoturisticos, investigación y educación, viveros, zoocriaderos, forestal productor de especies nativas, forestal productor maderal, infraestructura para la construcción de distritos de tierras, vivienda residencial campesina, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura, Café con semisombrio, caña panelera, frutales, silvopastoril Y Promoción de PCC Vereda agrovillas	Monocultivos, granjas porcícolas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, equipamientos de baja y mediana escala, agroindustria dada por agrupación de minifundios o parcelaciones, infraestructura de producción ganadera, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los índices indicados por el municipio. minería sostenible a pequeña escala	En caso de que estos usos necesiten de la obtención de la licencia ambiental, se podrán determinar bajo el concepto técnico emitido por la autoridad ambiental correspondiente CORPOCALDAS

Parágrafo 1: En caso de que estos usos necesiten de la obtención de la Licencia Ambiental, se podrán determinar bajo el concepto técnico emitido por la autoridad ambiental correspondiente - CORPOCALDAS.

Parágrafo 2: Todos aquellos usos que no aparecen entre los anteriormente mencionados se consideraran como prohibidos.

RIOSUCIO GRANDE DE NUEVO

Casa de Gobierno Municipal Carrera 7 Calle 10 Esquina
Teléfonos 859 48 30 – 859 20 73 Fax 859 23 04

www.riosucio-caldas.gov.co e-mail alcaldia@riosucio-caldas.gov.co

**Secretaría Planeación
& Obras Públicas**

Parágrafo 3: Todas las anteriores zonas tendrán como desarrollo parcelaciones no inferiores a una (1) hectárea y determinada bajo los siguientes parámetros de construcción:

1 Área privada no inferior a 3000 m2 y máximo (1) edificación.

2- Área máxima de ocupación 300m2.

3- n ° máximo de pisos permitidos: dos (2) pisos y altílo (correspondiente al 30 % del área total en primera planta).

Parágrafo 4: La Oficina de Planeación conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, alteración del espacio público, estacionamientos públicos que pretendan adelantar en esta zona para el otorgamiento de la respectiva licencia.

Parágrafo 5: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos tanto por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, así como por la Ley 388 de 1997. Adicionalmente se deberá consultar el plano de amenazas y riesgos que también hace parte del documento técnico de soporte.

Parágrafo 6: Para todos los usos incluidos el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental, además de incluir desarrollos de zonas destinadas a la disposición final de residuos sólidos y líquidos.

Es de Aclarar que según **Decreto N° 1197** de 2016 bajo el Artículo N° 7 en el punto 3 el concepto de uso del suelo es:

"El dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas"

Para todos los usos incluidos el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental, además de incluir desarrollos de zonas destinadas a la disposición final de residuos sólidos y líquidos.

Se expide el uso de suelos por solicitud de la: **CONCESION PACIFICO TRES S.A.S.** identificado con el NIT. Nro. **900.763.357.**

Dada en Riosucio Caldas, a los treinta y un (31) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).


EVELYN MELISSA LADINO BARRERA
Secretaria de Planeación y Obras Públicas

**Secretaría Planeación
& Obras Públicas**

RIOSUCIO GRANDE DE NUEVO

Casa de Gobierno Municipal Carrera 7 Calle 10 Esquina
Teléfonos 859 48 30 – 859 20 73 Fax 859 23 04

www.riosucio-caldas.gov.co e-mail alcaldia@riosucio-caldas.gov.co

Manizales, febrero 19 de 2024
CA – 42 - 24

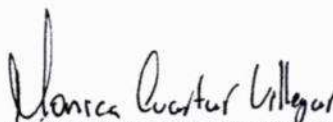
Avalúo No.9850

Señor
SANTIAGO PEREZ BUITRAGO
GERENTE
PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES
Ciudad

Respetado doctor:

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORADO** de un predio denominado **SAIBO UNO, CP3-UF5-SCN-005**, ubicado en el sector La Felisa – La Pintada, vereda El Playón, en el municipio de Riosucio, departamento de Caldas, propiedad de JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO

Cordial saludo,


MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No 9850

**PREDIO RURAL DENOMINADO SAIBO UNO
VEREDA EL PLAYÓN
TRAMO LA FELISA – LA PINTADA
MUNICIPIO RIOSUCIO DEPARTAMENTO CALDAS**

Solicitante
PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES

Propietario
**JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, MARIANA VARGAS
TRUJILLO, CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO Y FELIX ANTONIO VARGAS DAVILA**

Fecha
Febrero 19 de 2024

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAZ DE CALDAS** asigna a los inmuebles valuados, 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 con su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avalúado, 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, enero 09 de 2024.

1.2. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno localizado en suelo rural del municipio de Riosucio Caldas

1.3. TIPO DE AVALUO

Comercial Corporado.

1.4. MARCO NORMATIVO

Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1673 de 2013, Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

1.5. DEPARTAMENTO

Caldas.

1.6. MUNICIPIO

Riosucio.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO

El Playón

1.8. ABSCISADO DE AREA REQUERIDA

ABSC. INICIAL UF4	54+327,4 Km	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL UF4	54+328,74 Km	LONGITUD EFECTIVA	1,34
ABSC. INICIAL UF5	54+440, Km	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL UF5	54+533,04 Km	LONGITUD EFECTIVA	93,04

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote de terreno con construcciones anexas y especies. Ver normatividad aplicable en el numeral 5 de este informe.

1.10. INFORMACION CATASTRAL

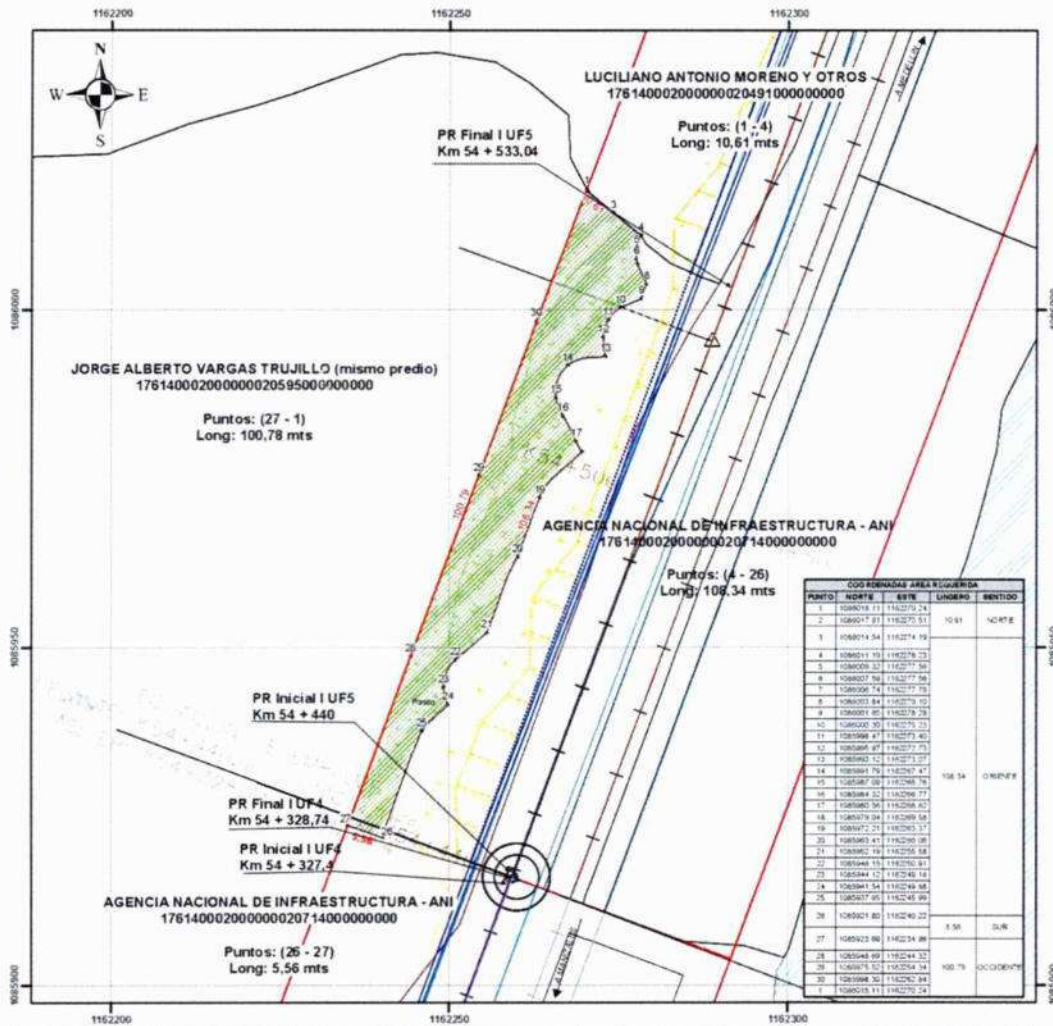
Numero Predial:17-614-00-02-00-00-0002-0595-0-00-00-0000

Área del terreno: 80 Ha 6.044,78 m2

Área Construida 169.0 m2

Avalúo catastral: \$ 230.928.000.

Fuente: Certificado Catastral No. 9835-823395-65158-0 del IGAC expedido el 25 de octubre de 2023.



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0
 Agencia Nacional de Infraestructura		
DEPARTAMENTO: CALDAS	MUNICIPIO: RIOSUCIO	No PREDIO: CP3-UF5-SCN-005
No CATASTRO: 1761400020000002059500000000	PROPIETARIOS: JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO Y OTROS	
MAT: 115 - 3079		
CUADRO DE ÁREAS (Ha)		
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST. (m2)
0,0946	61,9443	0
ÁREA SOBRE:	ÁREA REMTE:	
61,8597	0,0000	

CONVENCIONES		
— Línea de compra	— Pasto	— Longitud Área Requerida
□ Área Requerida Adquirida	— Limite Predial	— Borde_Vía
• Coordenadas AR		
• Arbol		
■ Área Requerida		
• Especies		

UF: 5	FECHA ELABORACIÓN: 3-11-2023	PLANO: 1 de 1
ESCALA: 1:750		
DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López		
Vo. 0		

1.11. FECHA DE VISITA AL PREDIO

Enero 25 de 2024.

1.12. FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Febrero 19 de 2024.

2. DOCUMENTOS

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

- a) Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-3079, impreso el 25 de octubre de 2023, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, departamento de Caldas.
- b) Certificado Catastral No. 9835-823395-65158-0 del IGAC expedido el 25 de octubre de 2023.
- c) Certificado uso del suelo suscrito por el Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Riosucio, señora Evelyn Melissa Ladino Barrera de fecha 31 de octubre de 2023.
- d) Estudio de títulos del predio de fecha 09 de noviembre de suscrito por a abogada Karen Lorena Montoya Henao suministrados por la Concesión Pacífico Tres.
- e) Ficha de Identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres.
- f) Plano predial del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- g) Prueba de entrega solicitud documentación aplicación Resolución 898 de 2014 del IGAC con radicado CPT05-PREDIAL138-20240117003729 del 17 de enero de 2024 y prueba entrega del 30 de enero de 2024.
- h) Otros.
 - PBOT del municipio de Riosucio.
 - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
 - Estudio Técnico de zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO

JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO
GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO
MARIANA VARGAS TRUJILLO
CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO
FELIX ANTONIO VARGAS DAVILA

Concesión Pacífico Tres
Predio Rural CP3-UF5-SCN-005, Vereda El Playón, Municipio de Riosucio - Caldas
Avalúo No.9850

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-3079, impreso el 25 de octubre de 2.023, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Riosucio, departamento de Caldas y estudio de títulos de fecha 09 de noviembre de 2023 suscrito por la abogada Karen Lorena Montoya Henao y suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

3.2. TITULO DE ADQUISICION

Escritura Pública No. 504 de 27 de marzo del 2008 de la Notaría No 13 de Medellín.

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-3079, impreso el 25 de octubre de 2.023, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Riosucio, departamento de Caldas y estudio de títulos de fecha 09 de noviembre de 2023 suscrito por la abogada Karen Lorena Montoya Henao y suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

115-3079

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-3079, impreso el 25 de octubre de 2.023, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Riosucio, departamento de Caldas y estudio de títulos de fecha 09 de noviembre de 2023 suscrito por la abogada Karen Lorena Montoya Henao y suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

3.4. OBSERVACIONES JURIDICAS

Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, se encontró que en la actualidad sobre el predio recaen los siguientes gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares:

- LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE PASIVA DE OLEODUCTO, constituida por parte del señor Hernando de Jesús Gonzalez Trejos a favor de la EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL, mediante la Escritura Publica Nro. 0317 del 08 de noviembre de 1.985, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Supia (Caldas), debidamente registrada en la anotación Nro.013 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas). Posteriormente ECOPETROL S.A, a título de CESIÓN DE DERECHOS DE SERVIDUMBRE PASIVA DE OLEODUCTO CONTENIDA EN LA ESCRITURA 317 DEL 08/11/1958 NOTARIA ÚNICA DE SUPIA CALDAS, ANOTACIÓN 13, cede a la empresa CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S, la mencionada Servidumbre, mediante Escritura Pública Nro. 1885 del 20 de mayo de 2016, otorgada en la Notaría dieciséis del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registrada en la anotación Nro.038 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).
- LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE PETROLERA SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE 130M2 Y DOS FRANJAS DE 800 M2 C/U PARA UN TOTAL DE 1.600 M2, constituida por parte de los señores JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, FELIX ANTONIO VARGAS DAVILA y MARIANA VARGAS TRUJILLO a favor de ECOPETROL S.A, mediante la Escritura Pública Nro. 1780 del 14 de diciembre del 2009,

Concesión Pacifico Tres
Predio Rural CP3-UF5-SCN-005, Vereda El Playón, Municipio de Riosucio - Caldas
Avalúo No.9850

otorgada en la Notaria Única del Círculo de Caldas (Antioquia), debidamente registrada en la anotación Nro.033 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas). Posteriormente ECOPETROL S.A, a título de CESIÓN DE DERECHOS DE SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE PETROLERA SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE 130M2 Y DOS FRANJAS DE 800 M2 C/U PARA UN TOTAL DE 1.600 M2 CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1780 DEL 14/12/2009 NOTARIA ÚNICA DE CALDAS ANTIOQUIA, ANOTACIÓN 33, cede a la empresa CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S, la mencionada Servidumbre, mediante Escritura Pública Nro. 1885 del 20 de mayo de 2016, otorgada en la Notaria dieciséis del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registrada en la anotación Nro.037 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).

- LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE APROXIMADAMENTE 14.468 M2, REQUERIDOS PARA REPOSICION DEL POLIDUCTO MEDELLIN-CARTAGO EN EL SECTOR VARIANTE LA FELISA CUYOS VERTICES SE ENCUENTRAN ALINDERADOS EN LA SENTENCIA NUMERO 5 DEL 05-03-2015 DEL JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE RIOSUCIO CALDAS, constituida por parte de los señores JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, FELIX ANTONIO VARGAS DAVILA y MARIANA VARGAS TRUJILLO a favor de CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S, impuesta mediante Sentencia Nro.05 del 05 de marzo de 2015, del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Riosucio (Caldas), debidamente registrada en la anotación Nro.036 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).

LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA, constituida por parte del señor Gustavo Garcia Trejos a favor de los señores HÉCTOR LEON GARCIA TREJOS Y JAIRO GARCIA TREJOS, impuesta mediante Sentencia S/N del 14 de agosto de 1980, del Juzgado Civil del Circuito de Riosucio (Caldas), debidamente registrada en la anotación Nro.005 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-3079, impreso el 25 de octubre de 2023, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Riosucio, departamento de Caldas y estudio de títulos de fecha 09 de noviembre de 2023 suscrito por la abogada Karen Lorena Montoya Henao y suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector donde se encuentra este predio está localizado sobre la vía Manizales – Medellín en el corregimiento de Irra, municipio de Quinchía, departamento de Risaralda.

Por el Norte:	Municipio de Supía y Marmato, departamento de Caldas.
Por el Sur:	Municipio de Quinchía y Filadelfia del departamento de Caldas.
Por el Oriente:	Rio Cauca.
Por el Occidente:	Municipio de Riosucio, departamento de Caldas.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Agropecuaria con cultivos de cítricos, grandes y medianas ganaderías de ceiba sobre el costado occidental de la vía que conduce de KM 41– La Pintada. Adicionalmente, vivienda campesina, establecimientos de comercio a escala zonal, hospedajes, lavaderos de carros y talleres.

4.3. TOPOGRAFÍA

Pendiente moderadamente a fuertemente inclinada del 8% al 25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Clima cálido. Temperatura promedio: 18° C, Precipitación: 2.000-2.500 mm/ año, Altitud: entre 900 a 2.400 metros sobre el nivel del mar.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS

CLASE VI: Son suelos muy pendientes adecuados para soportar una vegetación permanente. Son suelos que deben permanecer bajo bosque bien sea natural o plantado. No son adecuados para ningún tipo de cultivo a causa de procesos erosivos severos y muy poca profundidad efectiva. Las pendientes suelen ser mayores del 25%. La explotación ganadera debe hacerse de forma extensiva muy controlada, bajo sistemas de silvo pastoreo y en ocasiones es necesario dejar los terrenos desocupados por largos periodos de tiempo para su recuperación. En estos suelos son necesarias prácticas de recuperación de suelos como terrazas, terrazas de inundación, acequias de ladera, filtros y drenajes en espina de pescado, trinchos y vegetación permanente.

Suelo con relieve similar a las de la Clase VI o también muy escarpados, con pendientes mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos de Clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 10%, moderada hasta 70%, severa hasta 50 % y muy severa hasta 30%. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salino sódicos hasta el 7% del área. Drenaje natural desde excesivo a muy pobre; encharcamientos hasta 120 días acumulados por año; las inundaciones de 4 a 6 meses por año. Retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Por las limitaciones tan graves que presenta esta clase, su uso se imita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

Fuente: Clasificación agrologica de los suelos adoptada por el IGAC y el INCORA

4.6. SERVICIOS PUBLICOS

El sector posee servicios básicos de energía eléctrica, acueducto veredal, aguas del mismo predio, de nacimientos o aljibes.

4.7. SERVICIOS COMUNALES

Escuela veredal, estos se prestan normalmente en el casco urbano de municipio de Supia.

4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía principal de acceso a la zona es la carretera Troncal de Occidente, tramo KM 41 – La Pintada, 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, La Pintada y Medellín.

Posee horarios establecidos y frecuencia continua de las diferentes empresas que prestan el servicio

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. REGLAMENTACIÓN

De acuerdo al PBOT del municipio de Riosucio aprobado por el Acuerdo Municipal 145 de 2003, este predio se encuentra clasificado como predio Rural, de uso agrícola.

Certificado uso del suelo suscrito por el Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Riosucio, señora Evelyn Melissa Ladino Barrera de fecha 31 de octubre de 2023.

5.2. NORMATIVIDAD

Clase de suelo: El predio se encuentra localizado en suelo rural del municipio de Riosucio, en la vereda El Playón.

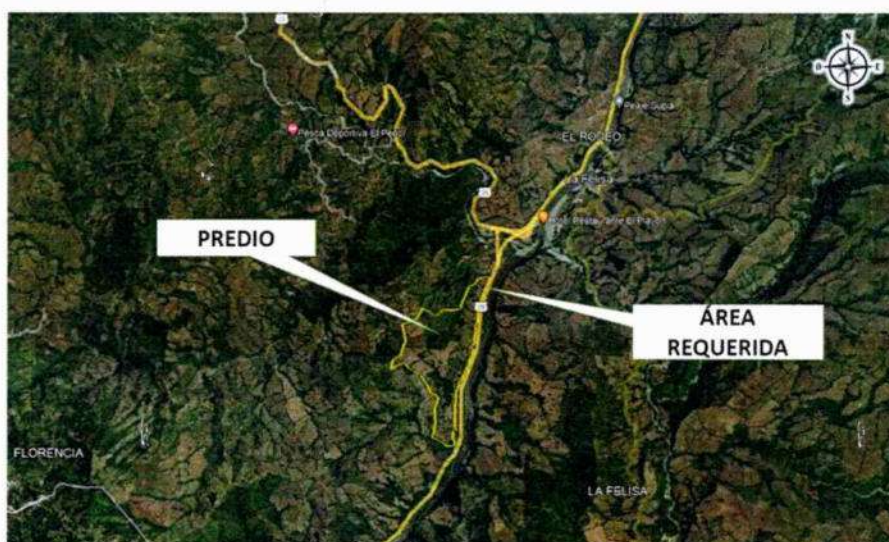
Artículo 16° : USOS EN SUELO RURAL (Ver mapa N ° 41) Teniendo en cuenta criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas la red hidrográfica, geología, geomorfología, calidad del suelo, pendiente del terreno, usos actuales, presencia de recursos forestales y mineros, y localización geográfica se presentan las siguientes zonas, cuya normatividad referente a uso del suelo estará definida en concordancia con las disposiciones dadas por el Capítulo XIV - " Resguardos" de la ley del Sistema Nacional de Reforma Agraria – Ley 160 de 1994, el Decreto 2663 de 1994, el Fuero Indígena de Usos y Costumbres y las leyes expuestas en detalle en el numeral D.10 – ASPECTOS NORMATIVOS Y MARCO LEGAL, del Documento resumen – Plan básico de ordenamiento territorial. Así mismo se deberán tener en cuenta los Planes de vida de los resguardos indígenas existentes en el municipio, cuando estos sean formulados, para poder realizar los ajustes necesarios al componente rural del plan básico de ordenamiento territorial municipal y en concordancia a las disposiciones contempladas en este.

CATEGORIA DE USO DEL SUELO	SUBCATEGORIA DE USO DEL SUELO	USO PRINCIPAL	USO SECUNDARIO	USO COMPATIBLE	OBSERVACION / zonas de conservación
USO AGROFORESTAL		PASTO ARTIFICIAL	Residencial campesino, equipamiento de baja escala, servicios etnoturísticos, investigación y educación, viveros, zoológicos, forestal productor de especies nativas, forestal productor maderable, infraestructura para la construcción de distritos de tierras, vivienda residencial campesina, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura, Café con semisombrio, caña panelera, frutales, silvopastoral y Promoción de PCC Vereda agrovillas	Monocultivos, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, equipamientos de baja y mediana escala, agroindustria dada por agrupación de minifundios o parcelaciones, infraestructura de producción ganadera, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los índices indicados por el municipio, minería sostenible a pequeña escala	En caso de que estos usos necesiten de la obtención de la licencia ambiental, se podrán determinar bajo el concepto técnico emitido por la autoridad ambiental correspondiente CORPOCALDAS

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

Margen derecha e izquierdo del sector denominado El Playón en límites con el municipio de Supía, sobre el corredor vial entre Manizales y Medellín, a una distancia aproximada de tres kilómetros del centro poblado La Felisa.



Concesión Pacífico Tres
Predio Rural CP3-UF5-SCN-005, Vereda El Playón, Municipio de Riosucio - Caldas
Avalúo No.9850

6.2. ÁREA DEL TERRENO

AREA TOTAL TERRENO	61,9443	Ha
AREA REQUERIDA	0,0846	Ha
AREA REMANENTE	0,0000	Ha
AREA SOBRANTE	61,8597	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	0,0846	Ha

Fuente: Áreas extractadas de la Ficha Predial suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 03 de noviembre de 2023.

6.3. LINDEROS

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	10,61	LUCILIANO ANTONIO MORENO Y OTROS Puntos: (1 - 4)
SUR	5,56	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Puntos: (4 - 26)
ORIENTE	108,34	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Puntos: (4 - 26)
OCCIDENTE	100,79	JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO Y OTROS (mismo predio) Puntos: (4 - 26)

Fuente: Áreas extractadas de la Ficha Predial suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 03 de noviembre de 2023.

6.4. VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Vía Nacional Manizales - Medellín, sector Irra - La Felisa.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS

El predio posee servicio de energía eléctrica, acueducto veredal, y transporte intermunicipal.

6.6. UNIDADES AGROLÓGICAS

UNIDADES FISIOLÓGICAS	USO ACTUAL	NORMA	TOPOGRAFÍA	CLASES AGROLÓGICAS
1	Lote de Terreno	Rural -	Pendiente moderadamente a fuertemente inclinada del 8% al 25%	VII

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

No aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	UN
Bosque Nativo	475,84	m2
Pasto	340,46	m2

Fuente: Áreas extractadas de la Ficha Predial suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 03 de noviembre de 2023.

7. MÉTODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación y de mercado de acuerdo a lo establecido por la Resolución N° 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. Para el caso que nos ocupa, solo pudimos encontrar en la zona una oferta de predio en venta confiable, por lo que nos apoyamos en una encuesta con Valuadores para completar y deducir el valor adoptado.

Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios comparables con el inmueble objeto de estudio teniendo en cuenta **el Método de Comparación o de Mercado** (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2.008 del IGAC), no obstante, debido a que no se encontraron ofertas de venta de este tipo de bienes inmuebles, se procedió a realizar consultas a personas conocedoras del mercado del sector para determinar el valor final del terreno, de conformidad con el artículo 9 de la resolución citada.

Artículo 9. 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

No aplica.

8.2. DEPURACION DEL MERCADO

No aplica.

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADISTICO (INVESTIGACION DIRECTA)

Debido a no haberse encontrado datos de transacciones de lotes de terreno en el sector, con características comparables o similares con el predio objeto del avalúo, se procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HECTAREA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$ 72.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$ 72.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670	\$ 68.000.000
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769	\$ 68.000.000
Jorge Hernan Giraldo Rincon	Avaluador	3122654411	\$ 70.000.000

Yo Jairo Mejia Serna con c.c. 10.283.593, 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.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADISTICOS

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Por lo anterior, 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.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HECTAREA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$ 72.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$ 72.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670	\$ 68.000.000
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769	\$ 68.000.000
Jorge Hernan Giraldo Rincon	Avaluador	3122654411	\$ 70.000.000
PROMEDIO			\$ 70.000.000
DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 2.000.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			2.86%
LIMITE SUPERIOR			\$ 72.000.000
LIMITE INFERIOR			\$ 68.000.000

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 muestra.

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo rural del municipio de Quinchía, Risaralda, en un área de actividad agroforestal, con una pendiente moderadamente a fuertemente inclinada del 8% al 25. Analizada las características particulares del inmueble, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor se adopta un valor de \$70.000.000 por hectárea.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0846	ha	\$ 70.000.000	\$ 5.922.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 5.922.000

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES NOVECIENTO VEINTIDOS 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. VALOR DE REPOSICIÓN

No aplica.

12.2. DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

No aplica.

13. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Se consultó base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la cual consiste en un listado de diferentes especies arbóreas, con sus correspondientes valores, la cual es producto de la investigación en diferentes entidades públicas que manejan temas de reforestación y ambiental, además de indagar con diferentes viveros de la región.

Los valores de plantas y especies en general se realizó consultas en viveros de la región, Raúl Van Den Enden Celular 312 259 0537, Vivero Forestal 310 835 2313, Vivero los Cerezos celular 310 426 0517. Para el caso de los cultivos permanentes y semi permanentes se realizó un estudio con el Ingeniero Agrónomo Marco Aurelio Villegas Arenas, celular 314 631 5684 y con el Ingeniero y Especialista en Finanzas Marcelo Giraldo Hurtado celular 312 851 9353, además de la información y datos del Ministerio de Agricultura, datos de censos agropecuarios, investigación y consulta con profesionales para cultivos y un estudio al respecto del IICA – Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO
Bosque Nativo	475,84	m2	\$ 1.073
Pasto	340,46	m2	\$ 596

14. CONSIDERACIONES GENERALES

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo rural del municipio de Riosucio, Caldas, en un área de actividad agroforestal, con una pendiente moderadamente a fuertemente inclinada del 8% al 25.

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Para efectos de la investigación indirecta de esta zona, sólo se lograron establecer ofertas de lotes en condominios. Por lo anterior, 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. El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

Se consultó base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la cual consiste en un listado de diferentes especies arbóreas, con sus correspondientes valores, la cual es producto de la investigación en diferentes entidades públicas que manejan temas de reforestación y ambiental, además de indagar con diferentes viveros de la región.

Los valores de plantas y especies en general se realizó consultas en viveros de la región, Raúl Van Den Enden Celular 312 259 0537, Vivero Forestal 310 835 2313, Vivero los Cerezos celular 310 426 0517. Para el caso de los cultivos permanentes y semi permanentes se realizó un estudio con el Ingeniero Agrónomo Marco Aurelio Villegas Arenas, celular 314 631 5684 y con el Ingeniero y Especialista en Finanzas Marcelo Giraldo Hurtado celular 312 851 9353, además de la información y datos del Ministerio de Agricultura, datos de censos agropecuarios, investigación y consulta con profesionales para cultivos y un estudio al respecto del IICA – Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Los Cultivos y especies en general se encuentran en buen estado.

Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, se encontró que en la actualidad sobre el predio recaen los siguientes gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares:

- LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE PASIVA DE OLEODUCTO, constituida por parte del señor Hernando de Jesús Gonzalez Trejos a favor de la EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL, mediante la Escritura Publica Nro. 0317 del 08 de noviembre de 1.985, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Supia (Caldas), debidamente registrada en la anotación Nro.013 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas). Posteriormente ECOPETROL S.A, a título de CESIÓN DE DERECHOS DE SERVIDUMBRE PASIVA DE OLEODUCTO CONTENIDA EN LA ESCRITURA 317 DEL 08/11/1958 NOTARIA ÚNICA DE SUPIA CALDAS, ANOTACIÓN 13, cede a la empresa CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S, la mencionada Servidumbre, mediante Escritura Pública Nro. 1885 del 20 de mayo de 2016, otorgada en la Notaria dieciséis del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registrada en la anotación Nro.038 del Folio de Matrícula

Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).

- LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE PETROLERA SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE 130M2 Y DOS FRANJAS DE 800 M2 C/U PARA UN TOTAL DE 1.600 M2, constituida por parte de los señores JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, FELIX ANTONIO VARGAS DAVILA y MARIANA VARGAS TRUJILLO a favor de ECOPETROL S.A, mediante la Escritura Pública Nro. 1780 del 14 de diciembre del 2009, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Caldas (Antioquia), debidamente registrada en la anotación Nro.033 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas). Posteriormente ECOPETROL S.A, a título de CESIÓN DE DERECHOS DE SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE PETROLERA SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE 130M2 Y DOS FRANJAS DE 800 M2 C/U PARA UN TOTAL DE 1.600 M2 CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1780 DEL 14/12/2009 NOTARIA ÚNICA DE CALDAS ANTIOQUIA, ANOTACIÓN 33, cede a la empresa CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S, la mencionada Servidumbre, mediante Escritura Pública Nro. 1885 del 20 de mayo de 2016, otorgada en la Notaria dieciséis del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registrada en la anotación Nro.037 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).
- LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE APROXIMADAMENTE 14.468 M2, REQUERIDOS PARA REPOSICION DEL POLIDUCTO MEDELLIN-CARTAGO EN EL SECTOR VARIANTE LA FELISA CUYOS VERTICES SE ENCUENTRAN ALINDERADOS EN LA SENTENCIA NUMERO 5 DEL 05-03-2015 DEL JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE RIOSUCIO CALDAS, constituida por parte de los señores JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO, GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO, FELIX ANTONIO VARGAS DAVILA y MARIANA VARGAS TRUJILLO a favor de CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S, impuesta mediante Sentencia Nro.05 del 05 de marzo de 2015, del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Riosucio (Caldas), debidamente registrada en la anotación Nro.036 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).

LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA, constituida por parte del señor Gustavo Garcia Trejos a favor de los señores HÉCTOR LEON GARCIA TREJOS Y JAIRO GARCIA TREJOS, impuesta mediante Sentencia S/N del 14 de agosto de 1980, del Juzgado Civil del Circuito de Riosucio (Caldas), debidamente registrada en la anotación Nro.005 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).

15. RESULTADOS DE AVALUO

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:

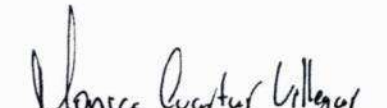
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0846	ha	\$ 70.000.000	\$ 5.922.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 5.922.000

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Bosque Nativo	475,84	m2	\$1.073	\$510.576
Pasto	340,46	m2	\$596	\$202.914
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$713.490

VALOR TOTAL AVALÚO				\$ 6.635.490
--------------------	--	--	--	--------------

SON EN TOTAL: SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente


JAIRO MEJIA SERNA
Avaluator RAA- AVAL10283593


ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Representante Comité de Avalúos

Manizales, febrero 19 de 2024

16. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

El daño emergente y lucro cesante se calcularon según lo establecido en el artículo 17 y 18 de la Resolución 898 de agosto de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 5 de la Resolución 1044 de septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

RESOLUCION 898 1044 DE 2014 DEL IGAC				
ITEM	DESCRIPCION	Aplica	No Aplica	Anexos
Artículo 17 - Daño Emergente				
1	Notariado y Registro	X		
2	Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de bienes muebles		X	
3	Desconexión de servicios públicos		X	
4	Arrendamientos y/o almacenamiento provisional		X	
5	Impuesto predial		X	
6	Adecuaciones de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
Artículo 17 - Lucro Cesante				
1	Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		X	

16.1 NOTARIADO Y REGISTRO

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registró entre otros a los siguientes trámites:

- Escritura Pública de compraventa a favor de la entidad adquiriente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

Fuente: Resolución No. 00376 del 19 de enero de 2024 expedida por la Superintendencia de Notariado Y Registro "Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones" y Resolución No. 00773 del 26 de enero de 2024 expedida por la Superintendencia de Notariado Y Registro "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial".

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF5-SCN-005	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	6.635.490
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 10.285	\$ 10.285
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 40.950	\$ 40.950
COPIA ORIGINAL (Promedio 500 hojas)	\$ 1.250.000	\$ 1.250.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$ 150.000	\$ 150.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 325.000	\$ 325.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 1.776.235	\$ 1.776.235
IVA 19%		\$ 674.969
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 13.100	\$ 13.100
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 13.100	\$ 13.100
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 4.279.839
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 16.600	\$ 16.600
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 77.658	\$ 77.658
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 12.000	\$ 12.000
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 27.300	\$ 27.300
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 7.850	\$ 7.850
APERTURA E INSCRIPCIÓN FOLIOS DE MATRÍCULA	\$ 6.950	\$ 6.950
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 44.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 1.886	\$ 1.886
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 344.687
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 4.624.526
NOTA 1: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública. NOTA 2: La presente estimación de valor tiene en cuenta la excepciones a las entidades estatales conforme el numeral H del artículo 23 de la Resolución 00376 del 19 de enero de 2024.		

SON EN TOTAL: CUATRO MILLONES SEICIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.


GUILLERMO HURTADO MEJÍA
Representante Legal


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente


JAIRO MEJÍA SERN
Avalúador RAA- AVAL10283593

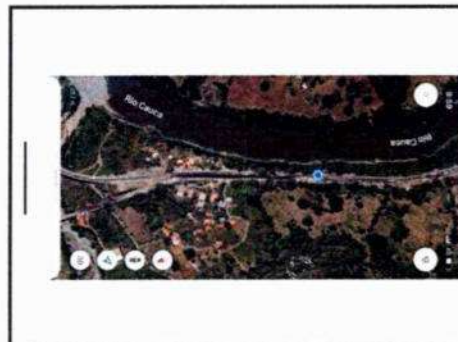

ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Representante Comité de Avalúos
Manizales, febrero 19 de 2024

17. DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN ANEXA
ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO

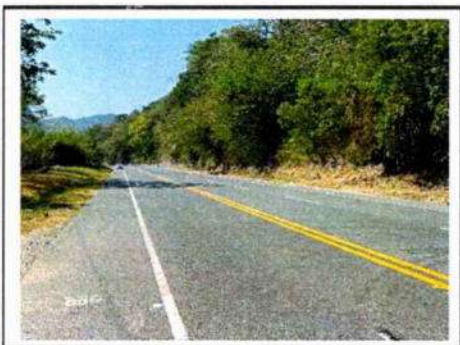
REGISTRO FOTOGRAFICO



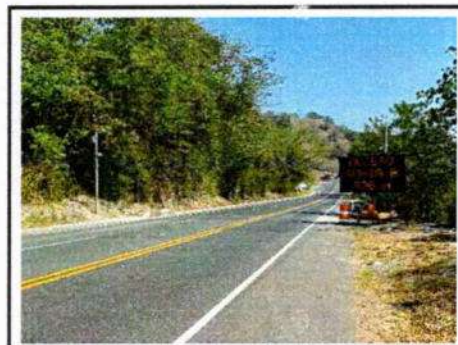
UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

Concesión Pacífico Tres
Predio Rural CP3-UF5-SCN-005, Vereda El Playón, Municipio de Riosucio - Caldas
Avalúo No.9850

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

ANEXO 2 RAA AVALUADORES
RAA AVALUADOR - JAIRO MEJIA SERNA



PH: 314 240 40 40



https://www.raa.org.co



Corporación Autorreguladora 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 de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
05 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

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 de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
05 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

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 de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 6



PIN de Validación: a5977a69



MDS / www.raa.org.co



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 de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen 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 de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
05 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

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, motociclos, mototricidos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico



PN de Verdad 129970119



https://www.raa.org.co



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 de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen 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 de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen 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 de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen 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.

Página 3 de 6



RN de Validación: 85970600



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen 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 de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen 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.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0181, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022. 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.

Página 4 de 6



PIN de validación: a9970a09



https://www.raa.org.co



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: TV 72 N 16-54 TORRE 3 APTO A5
Teléfono: 3136440964
Correo Electrónico: jairomejiaserna@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10283593

El(la) señor(a) JAIRO MEJIA SERNA 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

a9970a09

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 5 de 6



RN de validación: a5970af2



<https://www.raa.org.co>



Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA – ACISCLO BURGOS SARMIENTO



Página de Información 37/01/2017



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) ACISCLO BURGOS SARMIENTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10215950, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10215950.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ACISCLO BURGOS SARMIENTO 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 de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
06 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

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 de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
06 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

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 de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5

Concesión Pacífico Tres
Predio Rural CP3-UF5-SCN-005, Vereda El Playón, Municipio de Riosucio - Caldas
Avalúo No.9850



RN de Verificación: p7a40a9d



<https://www.raa.org.co>



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 de inscripción:
17 Oct 2017

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Regimen Académico

- Avances de obras.

Fecha de inscripción:
05 Jun 2019

Regimen:
Regimen Académico

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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Página 2 de 5



PIN de validación: 979403rd



IMD6 - WWW.RAA.ORG.CO



Fecha de inscripción:
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 de inscripción:
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 de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Régimen 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 de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Página 3 de 5



PIN de Verificación: a7a80a0d



<https://www.raa.org.co>



Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Regimen 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 de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Regimen 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-0054, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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-0477, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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 ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 23 # 25-61 OF 302
Teléfono: 3146782670
Correo Electrónico: aburgosol@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.



PIN de validación: a7a40a0d



https://www.raa.org.co



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ACISCLO BURGOS SARMIENTO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10215950

El(la) señor(a) ACISCLO BURGOS SARMIENTO 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

a7a40a0d

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA – GUILLERMO HURTADO MEJIA



PIN de Verificación: 914-70379



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorreguladora 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

- 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 de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
13 Feb 2017	Regimen de Transición	04 Mayo 2021	Regimen Académico

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 de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
13 Feb 2017	Regimen de Transición	04 Mayo 2021	Regimen Académico

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 de inscripción	Regimen
14 Mayo 2021	Regimen Académico

Página 1 de 5

Concesión Pacífico Tres
Predio Rural CP3-UF5-SCN-005, Vereda El Playón, Municipio de Riosucio - Caldas
Avalúo No.9850



PIN de validación: 474 Nj7C



https://www.raa.org.co



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 de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Regimen Académico

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Regimen Académico

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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Página 2 de 5



PIN de validación: a1470a76



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción
14 Mayo 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 de inscripción
14 Mayo 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 de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen 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 de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de validación: 4570476



https://www.raa.org.co



Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
14 Mayo 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 de inscripción
14 Mayo 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-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, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Página 4 de 5



PIN de validación: af470a76



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 de procesos disciplinarios 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 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

af470a76

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

CP3-UTS-SCN-2025

Radicado electrónico - WorkManager E.D. ®

Formulario: CPT- CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: CPT05-PREDIAL138-20240117003729

Fecha: 17/01/2024 11:44:38 a. m.

Usuario: karenmontoya

NIT/EMPRESA DESTINATARIO: 70725766 | JORGE VARGAS

CONTRACTUAL: SI

Fecha generación: 17/01/2024 11:45:26 a. m.



CPT05-PREDIAL138-20240117003729

Recibi 30-1-2024
Jenny del carmen
Monsalve Escobar
43826624
313 7310644

**FAVOR DEVOLVER
FIRMADO Y SELLADO**

Manizales,

Señores

GLORIA ELSY VARGAS TRUJILLO, con cedula de ciudadanía Nro. 22.104.056

MARIANA VARGAS TRUJILLO, con cedula de ciudadanía Nro.22.105.027

JORGE ALBERTO VARGAS TRUJILLO con cedula de ciudadanía Nro.70.725.766

CARMEN ADELIS VARGAS TRUJILLO con cedula de ciudadanía Nro. 43.457.964

PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS, que puedan ser adjudicatarios de los bienes del señor

FELIX ANTONIO VARGAS DAVILA con cedula de ciudadanía Nro. **757.736**

Propietarios del predio **CP3-UF5-SCN-005** denominado **"SAIBO UNO"**

Dirección: CR 38 NO 38A SUR 26, Barrio mesa Edf. Plaza Mayor apartamento 401.

Celular: 313-644-1852

Medellín (Antioquia)

REFERENCIA: *Contrato de Concesión bajo esquema APP Nro. 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: *Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Expediente con Ficha Predial Nro. CP3-UF5-SCN-005 elaborada por la CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.*

Cordial Saludo,

La **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, como delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, entidad adscrita al Ministerio de Transporte, al amparo del Contrato de Concesión de la referencia, dentro del proceso de Gestión y Adquisición Predial, a la luz de la Resolución No. 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificada por la Resolución No. 1044 de 2014; de manera atenta le solicita a usted, en quien recae el derecho real de dominio del predio y posible beneficiario de la indemnización por concepto de **daño emergente y lucro cesante**, a fin de que remitan todos los documentos con la información tributaria y contable que soporten las actividades económicas que realizan en el inmueble denominado **"SAIBO UNO"** ubicado en la **Vereda JAGUERO del Municipio de Riosucio del Departamento de Caldas, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 115-3079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), Ficha catastral 176140002000000020595000000000 y ficha predial elaborada por el concesionario Nro. CP3-UF4-CMSCN-025 A**, a las oficinas de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicadas en la Calle 77 No. 21 – 43 del Barrio Milán de la ciudad de Manizales, igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos contactenos@pacificotres.com y/o karenmontoya@pacificotres.com; dentro de los diez (10) días hábiles luego de recibida la presente comunicación¹.

Dicho lo anterior y en cumplimiento de la norma anteriormente enunciada, le informamos que, si en el inmueble en donde funge usted como propietario o mejoratario se realiza una actividad industrial y por efecto de la enajenación total o parcial del mismo con nosotros como firma delegataria de la ANI, se deben trasladar los muebles que conforman

¹ **Resolución No. 898 de 2014 modificado por la Resolución No. 1044 de 2014. Artículo 5, parágrafo 1o.** La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización.

la unidad industrial para continuar con dicha actividad, debe enviar los documentos y/o cotizaciones que soporten los costos de dicho traslado.

Así mismo, debe usted verificar si se encuentra dentro de las condiciones que se enunciarán a continuación, para que aporte los documentos que aplique según el caso, veamos:

1. Titulares de Contratos que dependen del predio y Titulares de otras actividades económicas.

Presentar Nombres y Apellidos completos y fotocopia de cédula de personas naturales que realicen actualmente en el predio, actividades agrícolas, pecuarias, de hotelería y turismo, comerciales, industriales o de arrendamientos y deban trasladar o suspender definitivamente dichas actividades por la adquisición predial.

Presentar Razón Social con NIT de personas jurídicas que realicen actualmente actividades agrícolas o comerciales e industriales en el predio y deban trasladar o suspender definitivamente dichas actividades, adjuntar fotocopia de cédula de representante legal, RUT, Registro Mercantil, Certificado de Inscripción como contribuyente de impuesto de Industria Comercio Avisos y Tableros.

Es pertinente indicar que, se deberá demostrar la relación que tiene cada titular de contratos de arrendamiento o actividades económicas con el predio; es decir, la calidad que le otorga derechos sobre el predio (Propietario, Mejoritario, Poseedor, Heretero, Arrendador, Arrendatario, Usufructuario entre otros).

2. Contratos cuyo objeto dependa del predio.

Si por el requerimiento predial se deben suspender definitivamente contratos de arrendamiento del terreno y/o de viviendas, locales comerciales, casas fincas u otros, el arrendador debe aportar:

Copia física del Contrato de arrendamiento (u otros) debidamente diligenciado, completo, legible, con firmas de las partes intervinientes.

3. Otras Actividades Económicas que se afecten por la compra del predio.

Cuando la adquisición predial que se adelante afecte actividades económicas agropecuarias, comerciales, industriales, de hotelería y turismo, entre otras, de manera que deban suspenderse definitivamente, los titulares de la actividad deberán aportar:

Para personas naturales que no declaren renta:

- Certificado de ingresos mensuales expedido por un Contador Público con tarjeta profesional, donde especifique el valor de los ingresos **netos**, es decir, los resultantes de descontar los gastos propios del negocio afectado que se reporte.
- Copia de cédula del titular de la actividad.

Personas naturales obligados a declarar renta:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2022 y 2023 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2022 y 2023.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del declarante.
- Otros que considere relevantes.

Personas Jurídicas y Contribuyentes de Régimen Común:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2022 y 2023 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2022 y 2023.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del declarante o Copia del Representante Legal.

Para Establecimientos de Comercio legalmente constituidos:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2022 y 2023 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2022 y 2023.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del Representante Legal.
- Certificado de Inscripción como contribuyente de impuesto de Industria y Comercio.
- Declaración de Impuesto al Valor Agregado (IVA), cuando aplique.

4. Impuesto Predial:

Los responsables de impuesto predial deben adjuntar, además, el recibo de pago del impuesto predial del último período pagado. Aplica para adquisición total, teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

5. Servicios Públicos Domiciliarios:

Cuando por el requerimiento predial se afecten servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas por red domiciliaria, telefonía fija; el responsable deberá adjuntar el recibo del último pago, no superior a un (01) mes antes del recibido del presente comunicado.

Finalmente resulta de suma importancia indicar que los documentos y la información solicitada son la base del estudio de elementos para el cálculo de indemnizaciones, por lo tanto, para que se pueda generar la misma es crucial que en el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del recibo de la presente comunicación, los mismos deben ser adosados y entregados a este Concesionario en las oficinas principales de la ciudad de Manizales, o en cualquiera de las oficinas de atención al usuario que se han dispuesto a lo largo del corredor vial.

Vale destacar que la enunciación de los conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y/o lucro cesante relacionados en los artículos 16, 17 y 18 de las citadas Resoluciones, no son taxativos ni excluyentes y que el cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial, de conformidad con la información oportunamente entregada y lo verificado en la visita del evaluador.

Lo anterior se solicita de conformidad con la **RESOLUCIÓN No. 898 DE 2014** proferida por **EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC**, modificada por la **RESOLUCIÓN No. 1044 DE 2014**, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013, en la cual se indica los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo, en concordancia con lo establecido en la Resolución No. 4985 del 13 de abril de 2020 proferida por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

Se adjunta a la presente comunicación, copia simple de la Resolución Nro. 898 del 19 de agosto del 2014, modificada por la Resolución Nro. 1044 de 2014; así como la Ficha y Plano Predial Nro. **CP3-UF5-SCN-005**.

Agradeciendo su pronta diligencia.

Atentamente,



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO
Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Anexo: Resolución Nro. 898 del 19 de agosto de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
Resolución Nro. 1044 del 29 de septiembre de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Elaboró: Karen Lorena Montoya – Profesional 2 Jurídico Predial.
Aprobó: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora 1 Gestión Predial

ACTA No. 07-24	TEMA: AVALUOS	AÑO	MES	DÍA
		2.024	02	19
HORA INICIAL: 5:00 P.M. HORA FINAL: 7:00 P.M.				

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.	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.
RESPONSABLE ACTA: MONICA CUARTAS VILLEGAS	

GENERALIDADES DE LA REUNIÓN / DESARROLLO AGENDA

Reunión ordinaria del comité de avalúos.

Orden del día:

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. Propositiones y varios

DESARROLLO:

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 Pacifico Tres, se revisaron y se aprobaron los siguientes informes:

AVALUO PACIFICO TRES PREDIO UF5-SCN-005

Debido a no haberse encontrado datos de transacciones de lotes de terreno en el sector, con características comparables o similares con el predio objeto del avalúo, se procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HECTAREA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$ 72.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$ 72.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670	\$ 68.000.000
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769	\$ 68.000.000
Jorge Hernan Giraldo Rincon	Avaluador	3122654411	\$ 70.000.000

Yo Jairo Mejia Serna con c.c. 10.283.593, 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.

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Por lo anterior, 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.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HECTAREA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$ 72.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$ 72.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670	\$ 68.000.000
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769	\$ 68.000.000
Jorge Hernan Giraldo Rincon	Avaluador	3122654411	\$ 70.000.000
PROMEDIO			\$ 70.000.000
DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 2.000.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			2,86%
LIMITE SUPERIOR			\$ 72.000.000
LIMITE INFERIOR			\$ 68.000.000

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 muestra.

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo rural del municipio de Quinchía, Risaralda, en un área de actividad agroforestal, con una pendiente moderadamente a fuertemente inclinada del 8% al 25. Analizada las características particulares del inmueble, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor se adopta un valor de \$70.000.000 por hectárea.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0846	ha	\$ 70.000.000	\$ 5.922.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 5.922.000

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES NOVECIENTO VEINTIDOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL TERRENO, CULTIVO Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR ESPECIES Y/O CULTIVOS	VALOR TOTAL AVALÚO	DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE
PROPIETARIO							
Jorge Alberto Vargas Trujillo y Otros	\$5.922.000	-	\$ -	\$ 713.490	\$ 6.635.490	\$4.624.526	
TOTALES	\$5.922.000	-	\$ -	\$ 713.490	\$ 6.635.490	\$4.624.526	-

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR TERRENO	\$ 5.922.000
VALOR CONSTRUCCIONES	\$ -
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ -
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 713.490
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 6.635.490

SON EN TOTAL SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

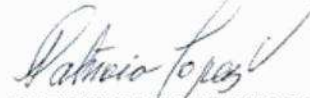
VALOR NOTARIADO Y REGISTRO

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF5-SCN-005	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	6.635.490
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRVENTA)	\$ 10.285	\$ 10.285
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 40.950	\$ 40.950
COPIA ORIGINAL (Promedio 500 hojas)	\$ 1.250.000	\$ 1.250.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$ 150.000	\$ 150.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 325.000	\$ 325.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 1.776.235	\$ 1.776.235
IVA 19%		\$ 674.969
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 13.100	\$ 13.100
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 13.100	\$ 13.100
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 4.279.839
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 16.600	\$ 16.600
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 77.658	\$ 77.658
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 12.000	\$ 12.000
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 27.300	\$ 27.300
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 7.850	\$ 7.850
APERTURA E INSCRIPCIÓN FOLIOS DE MATRÍCULA	\$ 6.950	\$ 6.950
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 44.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 1.886	\$ 1.886
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 344.687
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 4.624.526
NOTA 1: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública. NOTA 2: La presente estimación de valor tiene en cuenta la excepciones a las entidades estatales conforme el numeral H del artículo 23 de la Resolución 00376 del 19 de enero de 2024.		

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

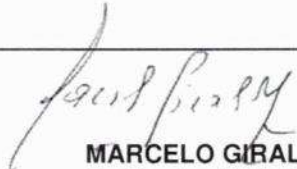

PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
Avaluador RAA-AVAL-24328772


ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Representante comité de avalúos


JAIME CARDENAS JARAMILLO
Avaluador RAA-AVAL - 10212274

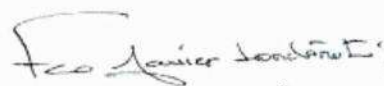

HILDA MARIA SAENZ MONTOYA
Avaluador RAA-AVAL- 24319075


GLORIA INES NAVARRO
Avaluador RAA-AVAL-24623430

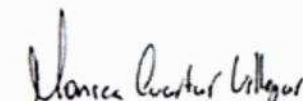

MARCELO GIRALDO HURTADO
Avaluador RAA-AVAL-10217063


JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RAA-AVAL-10283593


JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RAA-AVAL-10236586


FRANCISCO LONDOÑO GRAJALES
Avaluador RAA-AVAL - 1595533


MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO
Avaluador RAA-AVAL - 24305865


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

PLAN DE MEJORAMIENTO (SI APLICA)

COMPROMISOS	RESPONSABLE	FECHA DE SEGUIMIENTO Y/O ENTREGA		
		AÑO	MES	DÍA
	MONICA CUARTAS VILLEGAS	2024		

PRÓXIMA REUNIÓN

NOTAS

Año: Mes: Día: Lugar:

Hora: Por definir

AGENDA

Por definir

TRANSCRIPCION DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACION VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACION:

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

LEY 388 DE 1997, CAPITULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"

Artículo 61°. - Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1°. - Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2°. - Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Artículo 62°. - Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013, “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”.

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PEDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 20. Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Ley 1742 de 2014, “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 4. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

Artículo 5. El artículo [28](#) de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales [4](#) y [11](#) de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".

Artículo 6. El artículo [37](#) o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda. Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley [1673](#) de 2013.

RESOLUCIÓN No. 2684 del 06 de agosto de 2015

"Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte".

ART. 1º—Objeto. Indicar los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios por parte de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

(...)

ART. 3º—Definiciones. Para la interpretación de la presente resolución se deberá tener en cuenta las siguientes definiciones:

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o de ser procedente, la indemnización que comprenderá daño emergente y lucro cesante.

Indemnización: Es el reconocimiento económico que se pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por el proceso de adquisición predial,

Daño emergente: Pérdida económica asociada al proceso de adquisición predial que contemplará solamente el daño cierto y consolidado.

Lucro cesante: Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

CAPÍTULO II

Daño emergente y lucro cesante

ART. 4º—**Componentes y procedencia de la indemnización.** De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte.

ART. 5º—**Daño emergente.** Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:

I. Notariado y registro:

Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.

ART. 6º—**Lucro cesante.** A continuación se presentan los conceptos que pueden ser objeto de reconocimiento en el marco del proceso de adquisición predial:

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

PAR. 1º—En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

PAR. 2º—De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.

CAPÍTULO III

Disposiciones finales

ART. 7º—**Entrega oportuna de documentación.** La carga de la prueba documental soporte del reconocimiento de los elementos de daño emergente y lucro cesante antes expuestos, estarán a cargo del beneficiario de la indemnización y deben ser entregados en la etapa de identificación del inmueble, entendida esta, como el momento de la elaboración de la correspondiente ficha predial.

Esta documentación deberá entregarse a las entidades adscritas al Ministerio de Transporte que tengan a cargo la gestión predial o su delegado, en un tiempo máximo de 10 días calendario después de recibir la comunicación de solicitud documental. Esto delimita el encargo valuatorio del inmueble y aspectos a valorar del daño emergente o lucro cesante.

PAR. 1º—Los soportes remitidos de manera extemporánea por parte del propietario no serán contemplados dentro del encargo valuatorio y solo podrán ser reclamados en la etapa de expropiación.