

NOTIFICACIÓN POR AVISO

CIUDAD Y FECHA: Manizales, 14 de diciembre de 2022.

SEÑORES: JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ – C.C. No. 70.561.298 de Envigado
Propietario (50%) y Usufructuario (25%)
SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDEZ – C.C. No. 1.037.670.831 de
Envigado
Nudo Propietario (25%)
DANIEL BUSTAMANTE VALDEZ – C.C. No. 1.017.207.097 de Medellín
Nudo Propietario (25%)
MARÍA JOSÉ VALDEZ LINEROS – C.C. No. 43.725.474 de Envigado
Usufructuaria (25%)

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: Calle 20 Sur #45-70, Prados de Zúñiga, Apto. 1502, Envigado –
Antioquia.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Cédula Catastral No. 1452002000000500054000000000 y Folio de
Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos de Támesis.

MUNICIPIO: Caramanta.

DEPARTAMENTO: Antioquia.

ENTIDAD: CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S. – NIT No. 900.763.357-2.
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI
– NIT No. 830.125.996-9.

ACTO POR NOTIFICAR: Oficio No. CPT-GP-0353-2022 del 22 de noviembre de 2022, por el
cual se presenta "OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la
adquisición de unas áreas de terreno sobre un predio en mayor
extensión denominado "ORO FINO", ubicado en la vereda Alegrías,
municipio de Caramanta, departamento de Antioquia, identificado
con la Cédula Catastral No. 1452002000000500054000000000,
Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de
Registro de Instrumentos Públicos de Támesis y Ficha Predial No.
CP3-UF5-CMSCN-038A".

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

NOTIFICADOS: JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ – C.C. No. 70.561.298 de Envigado
SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDEZ – C.C. No. 1.037.670.831 de
Envigado
DANIEL BUSTAMANTE VALDEZ – C.C. No. 1.017.207.097 de Medellín
MARÍA JOSÉ VALDEZ LINEROS – C.C. No. 43.725.474 de Envigado

Motivación del acto: Que, el día 30 de noviembre de 2022 mediante correo certificado de SERVIENTREGA con guía No. 2070824784 se envió a la dirección Calle 20 Sur #45-70, Prados de Zúñiga, Apto. 1502, Envigado – Antioquia, el Oficio No. CPT-GP-0352-2022 del 22 de noviembre de 2022 por el cual se cita para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **No. CPT-GP-0353-2022** del 22 de noviembre de 2022 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** del predio identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF5-CM-031**, a las personas sobre quienes recae el derecho real de dominio: **JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ** identificado con la cédula de ciudadanía **No. 70.561.298** de Envigado (Propietario 50% y Usufructuario 25%), **SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.037.670.831** de Envigado (Nudo Propietario 25%), **DANIEL BUSTAMANTE VALDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.017.207.097** de Medellín (Nudo Propietario 25%), y **MARÍA JOSÉ VALDEZ LINEROS** identificada con la cédula de ciudadanía **No. 43.725.474** de Envigado (Usufructuaria 25%); comunicación que fue recibida el día 1 de diciembre de 2022, sin que a la fecha del presente **AVISO** se obtuviera respuesta a la misma.

Por tal razón, se dispone a realizar la notificación del mencionado oficio mediante el presente **AVISO**, conforme a lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", el cual establece:

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

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

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

Acto administrativo que se notifica: Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** el Oficio **No. CPT-GP-0353-2022** del 22 de noviembre de 2022 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** el cual contiene "OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de unas áreas de terreno sobre un predio en mayor extensión denominado "ORO FINO", ubicado en la vereda Alegrías, municipio de Caramanta, departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 1452002000000500054000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis y Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-038A", a **JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ** identificado con la cédula de ciudadanía **No. 70.561.298** de Envigado (Propietario 50% y Usufructuario 25%), **SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.037.670.831** de Envigado (Nudo Propietario 25%), **DANIEL BUSTAMANTE VALDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.017.207.097** de Medellín (Nudo Propietario 25%), y **MARÍA JOSÉ VALDEZ LINEROS** identificada con la cédula de ciudadanía **No. 43.725.474** de Envigado (Usufructuaria 25%).

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.

Anexos: Se anexa a la presente NOTIFICACIÓN POR AVISO el Oficio No. **CPT-GP-0353-2022** del 22 de noviembre de 2022 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**; copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial No. CP3-UF5-CMSCN-038A del 19 de agosto de 2022 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

El presente aviso se enviará a la dirección Calle 20 Sur #45-70, Prados de Zúñiga, Apto. 1502, Envigado – Antioquia; y, paralelamente, se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, <https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, así como en la cartelera y página WEB de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono 6068933766, <https://www.pacificotres.com/es/notificacion-por-aviso/>; el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días.

Advertencia: La Oferta Formal de contenido en el Oficio No. **CPT-GP-0353-2022** del 22 de noviembre de 2022 expedido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, se entenderá notificado al finalizar el día siguiente al de la entrega o la desfijación de este **AVISO**.

Notificador,

FIJADO:



1-6 DIC 2022

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

DESFIJADO:



22 DIC 2022

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

Elaboró: Felipe Villegas Gonzáles – Profesional 2 Jurídico Predial
Revisó: María Lorena Durán Guerrero – Coordinadora Predial

Manizales, 22 de noviembre de 2022

CPT – GP – 0353 – 2022

Señores,

JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ – C.C. No. 70.561.298 de Envigado

Propietario (50%) y Usufructuario (25%)

SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDEZ – C.C. No. 1.037.670.831 de Envigado

Nudo Propietario (25%)

DANIEL BUSTAMANTE VALDEZ – C.C. No. 1.017.207.097 de Medellín

Nudo Propietario (25%)

MARÍA JOSÉ VALDEZ LINEROS – C.C. No. 43.725.474 de Envigado

Usufructuaria (25%)

Predio denominado "ORO FINO"

Ubicado en la Vereda Alegrías

Municipio de Caramanta

Departamento de Antioquia

(+57) 3193826308

(+57) 3218157501

frutoslamiel@hotmail.com

frutoselencanto2012@gmail.com

mjv12@hotmail.com

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

ASUNTO: *Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de unas áreas de terreno sobre un predio en mayor extensión denominado "ORO FINO", ubicado en la vereda Alegrías, municipio de Caramanta, departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 1452002000000500054000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis y Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-038A.*

Cordial saludo,

El **MINISTERIO DE TRANSPORTE** y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de la Resolución No. 713 del 26 de mayo de 2014, y en virtud del Art. 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 del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, identificada con el **NIT No. 830.125.996-9** y la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** identificada con el **NIT No. 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 No. 00069254 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Manizales; se suscribió el Contrato de Concesión de la referencia con la, cuyo objeto consiste en adelantar los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, 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 Art. 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Art. 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Cabe resaltar que, la firma interventora del Proyecto de Concesión "CONSORCIO EPSILON COLOMBIA" mediante el Oficio **No. EPSCOLM-0569-22** del 25 de julio de 2022, impartió la aprobación del expediente predial, y, posteriormente, mediante el Oficio **No. EPSCOLM-0759-22** del 5 de octubre de 2022, aprobó el Avalúo Comercial elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda; correspondientes al predio identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF5-CMSCN-038A**.

De conformidad con lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** convocó y activó 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 Concesión y, en razón a ello, el día 1 de noviembre de 2022 se llevó a cabo el Comité de Previa Aprobación No. 50, en donde la Agencia, en concordancia con lo dispuesto por la Interventoría del Proyecto, aprobó los valores solicitados para el Predio **No. CP3-UF5-CMSCN-038A**; en el cual se aprobó el valor de la presente Oferta de Compra por rendimientos de la subcuenta predial correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2022.

Entonces, teniendo en cuenta lo hasta aquí descrito, de igual manera nos permitimos informar que el corredor vial del proyecto se encuentra localizado en los departamentos de Caldas, Risaralda y Antioquia, iniciando desde la Virginia, la Manuela y terminando en la Pintada. Es así como el predio del cual son ustedes los titulares del Derecho Real de Dominio denominado "**ORO FINO**", ubicado en la vereda **Alegrías, municipio de Caramanta, departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 14520020000050005400000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis**, tiene una porción dentro del área de intervención del Proyecto vial, para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de unas franjas de terreno que serán segregadas del predio de mayor extensión denominado "ORO FINO", ubicado en la vereda Alegrías, municipio de Caramanta, departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 14520020000050005400000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis; áreas de terreno que conforme a la Ficha y el Plano Predial **No. CP3-UF5-CMSCN-038A** se encuentran ubicadas entre la Abscisa Inicial 81+072,99 Km a la Abscisa Final 81+096,18 Km de la margen IZQUIERDA con una longitud efectiva de 23,19 metros, de la Abscisa Inicial 81+110,77 Km a la Abscisa Final 81+120,57 Km de la margen IZQUIERDA con una longitud efectiva de 9,80 metros, de la Abscisa Inicial 81+142,38 Km a la Abscisa Final 81+172,97 Km de la margen IZQUIERDA con una longitud efectiva de 30,59 metros, de la Abscisa Inicial 81+804,31 Km a la Abscisa Final 81+823,04 Km de la margen IZQUIERDA con una longitud efectiva de 18,73 metros, de la Abscisa Inicial 81+831,55 Km a la Abscisa Final 81+859,52 Km de la margen

IZQUIERDA con una longitud efectiva de 27,97 metros, de la Abscisa Inicial 81+873,11 Km a la Abscisa Final 81+881,91 Km de la margen IZQUIERDA con una longitud efectiva de 8,80 metros, de la Abscisa Inicial 82+286,51 Km a la Abscisa Final 82+328,96 Km de la margen IZQUIERDA con una longitud efectiva de 42,45 metros, de la Abscisa Inicial 80+895,14 Km a la Abscisa Final 81+232,20 Km de la margen DERECHA con una longitud efectiva de 337,06 metros, de la Abscisa Inicial 81+318,79 Km a la Abscisa Final 81+357,91 Km de la margen DERECHA con una longitud efectiva de 39,12 metros, de la Abscisa Inicial 81+365,19 Km a la Abscisa Final 81+448,03 Km de la margen DERECHA con una longitud efectiva de 82,84 metros, y de la Abscisa Inicial 81+487,87 Km a la Abscisa Final 82+360,94 Km de la margen DERECHA con una longitud efectiva de 873,07 metros; siendo requerida un área total de **UNA HECTÁREA CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1,4759 Ha).**

INCLUIDOS LOS SIGUIENTES CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCION	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
Pasto India	503		M ²
Bosque Nativo	463,39		m ²
Caña brava	75,00		m ²
Aguacatillo Ø 0,20m h=3,50m	9		Un
Balso Tambor Ø 0,20m H= 2	3		Un
Cedro Ø 0,20m y H=5,00m	50		Un
Cordoncillo Ø <0,20 M H= 2	2		Un
Doncel Limón Ø <0,20 H=3 M	1		Un
Guayabo Ø0,20M<0,40M H= 6 M	1		Un
Palma Iraca Ø <0,20 H=2 M	2		Un
Carbonero Ø 20 h=8m	48		Un
Matarratón Ø 0,20m h=3,50	97		Un
Palma de Corozo Ø 0,20m h=8,00m.	11		Un
Piñon Orejo Ø 0,40m < 0,60m.	3		Un
Resbalamono Ø 0,20m h=7,00m	4		Un
Yarumo Ø 0,20m h=9,00m	59		Un
Raicillas Ø 0,05m h=0,50m	26		Un
Bucaros medianos Ø 0,30m h= 15,00m	26		Un
Bucaros grandes Ø 1,50m h= 40,00m	2		Un
Mango Ø 0,12m h= 4,50m	1		Un
Papayo Ø 0,10m h= 3,50m	3		Un
Guanabano Ø 0,12m h= 3,50m	1		Un
Higuerillo h=2,00m	1		Un
Pringamoza h=2,00m	5		Un

Los linderos generales del predio se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 704 del 12 de abril de 2021 de la Notaría Única del Círculo de Caldas – Antioquia, y son:

"(...) presenta de 4 FRANJAS QUE FORMAN UNA SOLA, determinadas con los siguientes linderos referidos al Sistema de Referencia Magna Sirgas, con proyección cartográfica Transversal Mercator con EPSG 3115, conforme lo describe el siguiente cuadro: -----

FRANJA N°5 AREA DE RESERVA IZQUIERDA	96-4359 ha
FRANJA N°6 AREA DE RESERVA DERECHA - TRAMO 1	1-5437 ha
FRANJA N°7 AREA DE RESERVA DERECHA - TRAMO 2	0-0272 ha
FRANJA N°8 AREA DE RESERVA DERECHA - TRAMO 3	0-3162 ha
TOTAL ÁREA DE RESERVA	98-3230,00 ha

FRANJA N°5: UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA ALEGRÍAS, DISCIÓN DEL MUNICIPIO DE CARAMANTA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, con acceso garantizado por la vía Nacional Manizales-Medellín, identificado con la ficha catastral en mayor extensión 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 y al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 032-1707, el cual presenta los siguientes linderos de acuerdo a la Resolución administrativa conjunta SNR-IGAC 11344-1101/31-12-2020: **POR EL NORTE:**

###Lindero 1: Inicia en el punto N°1 con coordenadas planas $X= 1166101,60$ m.E., $Y= 1104902,24$ m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, pasando por los puntos con coordenadas planas (N° 2 $X= 1166328,43$ m.E., $Y= 1104993,24$ m.N.), (N° 3 $X= 1166292,45$ m.E., $Y= 1105153,31$ m.N.), en distancia de 666,51 metros, hasta el punto N°4 con coordenadas planas $X= 1166479,13$ m.E., $Y= 1105252,05$ m.N, colindando con la Quebrada Bermejál. **POR EL ORIENTE: Lindero 2:** Inicia en el punto N°4 con coordenadas planas $X= 1166479,13$ m.E., $Y= 1105252,05$ m.N, línea quebrada, en sentido suroriente, pasando por los puntos con coordenadas planas (N° 5 $X= 1166628,20$ m.E., $Y= 1104907,24$ m.N.), (N° 6 $X= 1167025,63$ m.E., $Y= 1104381,97$ m.N.) en distancia de 1795,61 metros, hasta el punto N°7 con coordenadas planas $X= 1166953,77$ m.E., $Y= 1104039,87$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°1), y FMI número 032-1707. **POR EL SUR: Lindero 3:** Inicia en el punto N°7 con coordenadas planas $X= 1166953,77$ m.E., $Y= 1104039,87$ m.N, línea quebrada, en sentido occidente, pasando por el punto con coordenadas planas (N° 8 $X= 1166523,19$ m.E., $Y= 1104028,49$ m.N.), en distancia de 1191,66 metros, hasta el punto N°9 con coordenadas planas $X= 1165830,87$ m.E., $Y= 1104125,69$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 14-520-00-02-00-00-0050-0001-0-00-00-0000, y FMI 032-12854. **POR EL OCCIDENTE: Lindero 4:** Inicia en el punto N°9 con coordenadas planas $X= 1165830,87$ m.E., $Y= 1104125,69$ m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, en distancia de 48,01 metros, hasta el punto N°10 con coordenadas planas $X= 1165863,92$ m.E., $Y= 1104159,84$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 14-520-00-02-00-00-0050-0052-0-00-00-0000, y FMI no identificado. **Lindero 5:** Inicia en el punto N°10 con coordenadas planas $X= 1165863,92$ m.E., $Y= 1104159,84$ m.N, línea quebrada, en sentido norte, pasando por el punto con coordenadas planas (N° 11 $X= 1166131,60$ m.E., $Y= 1104408,56$ m.N.), en distancia de 613,68 metros, hasta el punto N°12 con coordenadas planas $X= 1165942,08$ m.E., $Y= 1104481,61$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 14-520-00-02-00-00-0050-0053-0-00-00-0000, y FMI no identificado. **Lindero 6:** Inicia en el punto N°12 con coordenadas planas $X= 1165942,08$ m.E., $Y= 1104481,61$ m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, pasando por el punto con coordenadas planas (N° 13 $X= 1166036,20$ m.E., $Y= 1104751,28$ m.N.), en distancia de 464,82 metros, hasta el punto N°1 con coordenadas planas $X= 1166101,60$ m.E., $Y= 1104902,24$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 14-520-00-02-00-00-0050-0052-0-00-00-0000, y FMI no identificado. De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de **NOVENTA Y SEIS HECTÁREAS CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (96 ha – 4359 m²).** **FRANJA N°6: UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA ALEGRÍAS, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CARAMANTA – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA,** con acceso garantizado por la vía Nacional Manizales-Medellín, identificado con la ficha catastral en mayor extensión 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 y al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 032-1707, el cual presenta los siguientes linderos de acuerdo a la Resolución administrativa conjunta SNR-IGAC 11344-1101/31-12-2020: **POR EL NORTE: ###Lindero 1:** Inicia en el punto N°14 con coordenadas planas $X= 1166513,08$ m.E., $Y= 1105264,96$ m.N, línea recta, en sentido oriente, en distancia de 23,32 metros, hasta el punto N°15 con coordenadas planas $X= 1166535,52$ m.E., $Y= 1105271,32$ m.N, colindando con la Quebrada Bermejál. **POR EL ORIENTE: Lindero 2:** Inicia en el punto N°15 con coordenadas planas $X= 1166535,52$ m.E., $Y= 1105271,32$ m.N, línea quebrada, en sentido suroriente, pasando por los puntos con coordenadas planas (N° 16 $X= 1166922,36$ m.E., $Y= 1104934,94$ m.N.), (N° 17 $X= 1167018,45$ m.E., $Y= 1104800,32$ m.N.), en distancia de 1022,29 metros, hasta el punto N°18 con coordenadas planas $X= 1167095,35$ m.E., $Y= 1104500,96$ m.N, colindando con el Río Cauca. **POR EL SUR: Lindero 3:** Inicia en el punto N°18 con coordenadas planas $X= 1167095,35$ m.E., $Y= 1104500,96$ m.N, línea recta, en sentido noroccidente, en distancia de 13,05 metros, hasta el punto N°19 con coordenadas planas $X= 1167083,33$ m.E., $Y= 1104506,04$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 en mayor extensión (franja Requerida N°2), y FMI número 032-1707. **POR EL OCCIDENTE: Lindero 4:** Inicia en el punto N°19 con coordenadas planas $X= 1167083,33$ m.E., $Y= 1104506,04$ m.N, línea quebrada, en sentido norte, en distancia de 75,53 metros, hasta el punto N°20 con coordenadas planas $X= 1167061,21$ m.E., $Y= 1104578,00$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-

0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°2), FMI número 032-1707. **Lindero 5:** Inicia en el punto N°20 con coordenadas planas X= 1167061,21 m.E., Y= 1104578,00 m.N, línea recta, en sentido norte, en distancia de 11,76 metros, hasta el punto N°21 con coordenadas planas X= 1167057,26 m.E., Y= 1104588,92 m.N, colindando con la vía Nacional Manizales – Medellín. **Lindero 6:** Inicia en el punto N°21 con coordenadas planas X= 1167057,26 m.E., Y= 1104588,92 m.N, línea recta, en sentido norte, en distancia de 5,04 metros, hasta el punto N°22 con coordenadas planas X= 1167055,99 m.E., Y= 1104593,79 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°3), FMI número 032-1707. **Lindero 7:** Inicia en el punto N°22 con coordenadas planas X= 1167055,99 m.E., Y= 1104593,79 m.N, línea quebrada, en sentido norte, en distancia de 8,75 metros, hasta el punto N°23 con coordenadas planas X= 1167055,31 m.E., Y= 1104596,77 m.N, colindando con la vía Nacional Manizales – Medellín. **Lindero 8:** Inicia en el punto N°23 con coordenadas planas X= 1167055,31 m.E., Y= 1104596,77 m.N, línea quebrada, en sentido noroccidente, pasando por los puntos con coordenadas planas (N° 24 X= 1167020,80 m.E., Y= 1104701,88 m.N.), (N° 25 X= 1166896,68 m.E., Y= 1104925,56 m.N.), (N° 26 X= 1166776,37 m.E., Y= 1104984,87 m.N.), en distancia de 926,66 metros, hasta el punto N°14 con coordenadas planas X= 1166513,08 m.E., Y= 1105264,96 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°4), FMI número 032-1707. ### De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de **UNA HECTÁREA CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1 ha – 5437 m²)**. **FRANJA N°7: UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA ALEGRÍAS, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CARAMANTA- DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**, con acceso garantizado por la vía Nacional Manizales-Medellín, identificado con la ficha catastral en mayor extensión 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 y al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 032-1707, el cual presenta los siguientes linderos de acuerdo a la Resolución administrativa conjunta SNR-IGAC 11344-1101/31-12-2020: **POR EL NORTE: ###Lindero 1:** Inicia en el punto N°27 con coordenadas planas X= 1167089,20 m.E., Y= 1104476,86 m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, en distancia de 17,79 metros, hasta el punto N°28 con coordenadas planas X= 1167096,73 m.E., Y= 1104492,81 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°2), FMI número 032-1707. **POR EL ORIENTE: Lindero 2:** Inicia en el punto N°28 con coordenadas planas X= 1167096,73 m.E., Y= 1104492,81 m.N, línea quebrada, en sentido sur, en distancia de 41,26 metros, hasta el punto N°29 con coordenadas planas X= 1167098,01 m.E., Y= 1104451,79 m.N, colindando con el Río Cauca. **POR EL SUR: Lindero 3:** Inicia en el punto N°29 con coordenadas planas X= 1167098,01 m.E., Y= 1104451,79 m.N, línea recta, en sentido noroccidente, en distancia de 7,53 metros, hasta el punto N°30 con coordenadas planas X= 1167091,29 m.E., Y= 1104455,18 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°2), FMI número 032-1707. **POR EL OCCIDENTE: Lindero 4:** Inicia en el punto N°30 con coordenadas planas X= 1167091,29 m.E., Y= 1104455,18 m.N, línea quebrada, en sentido norte, en distancia de 21,86 metros, hasta el punto N°27 con coordenadas planas X= 1167089,20 m.E., Y= 1104476,86 m.N., colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°2), FMI número 032-1707. ### De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de **CERO HECTÁREAS DOSCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (0 ha – 0272 m²)**.

FRANJA N°8: UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA ALEGRÍAS, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CARAMANTA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, con acceso garantizado por la vía Nacional Manizales-Medellín, identificado con la ficha catastral en mayor extensión 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 y al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 032-1707, el cual presenta los siguientes linderos de acuerdo a la Resolución administrativa conjunta SNR-IGAC 11344-1101/31-12-2020: **POR EL NORTE: ###Lindero 1:** Inicia en el punto N°31 con coordenadas planas X= 1167087,19 m.E., Y= 1104357,16 m.N, línea recta, en sentido nororiente, en distancia de 8,95 metros, hasta el punto N°32 con coordenadas planas X= 1167095,45 m.E., Y= 1104360,62 m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°2), FMI número 032-1707. **POR EL ORIENTE: Lindero 2:** Inicia en el punto N°32 con coordenadas planas X= 1167095,45 m.E., Y= 1104360,62 m.N, línea quebrada, en sentido suroccidente, pasando por el punto con coordenadas planas (N° 33 X= 1167069,89 m.E., Y= 1104241,52 m.N.), en distancia de 335,95 metros, hasta el punto N°34 con coordenadas planas X= 1167013,75 m.E., Y= 1104036,90 m.N, colindando con el Río Cauca. **POR EL SUR: Lindero 3:** Inicia en el punto N°34 con coordenadas

planas $X= 1167013,75$ m.E., $Y= 1104036,90$ m.N, línea recta, en sentido occidente, en distancia de 5,95 metros, hasta el punto N°35 con coordenadas planas $X= 1167007,80$ m.E., $Y= 1104037,06$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral número 14-520-00-02-00-00-0050-0001-0-00-00-0000, y FMI 032-12854. **POR EL OCCIDENTE: Lindero 4:** Inicia en el punto N°35 con coordenadas planas $X= 1167007,80$ m.E., $Y= 1104037,06$ m.N, línea quebrada, en sentido nororiente, pasando por el punto con coordenadas planas (N° 36 $X= 1167054,33$ m.E., $Y= 1104216,51$ m.N.), en distancia de 334,32 metros, hasta el punto N°31 con coordenadas planas $X= 1167087,19$ m.E., $Y= 1104357,16$ m.N, colindando con el predio identificado con la ficha catastral en mayor extensión número 14-520-00-02-00-00-0050-0054-0-00-00-0000 (franja requerida N°2), FMI número 032-1707. ### De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de **CERO HECTÁREAS TRES MIL CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (0 ha – 3162 m²)**."

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

Actualmente, el Derecho Real de Dominio del predio está dividido de la siguiente forma: **i)** En cabeza del señor **JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ (50%) (USUFRUCTUARIO 25%)** se encuentra el cincuenta por ciento (50%) de la plena titularidad y un veinticinco por ciento (25%) del usufructo; **ii)** en cabeza del señor **SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉS (NUDO PROPIETARIO 25%)** se encuentra el veinticinco por ciento (25%) de la nuda propiedad; **iii)** en cabeza del señor **DANIEL BUSTAMANTE VALDÉS (NUDO PROPIETARIO 25%)** se encuentra el veinticinco por ciento (25%) de la nuda propiedad; y **iv)** en cabeza de la señora **MARÍA JOSÉ VALDÉS LINEROS (USUFRUCTUARIA 25%)** se encuentra el veinticinco por ciento (25%) del usufructo. Lo anterior, fue adquirido por ellos de la siguiente forma:

- **SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉS (NUDO PROPIETARIO 25%) y DANIEL BUSTAMANTE VALDÉS (NUDO PROPIETARIO 25%)** adquirieron cada uno el veinticinco por ciento (25%) del Derecho Real de Dominio sobre el predio por compraventa celebrada con el señor **LUÍS FERNANDO BUSTAMANTE RAMÍREZ**, en los términos de la Escritura Pública No. 704 del 12 de abril de 2021 de la Notaría Única del Círculo de Caldas – Antioquia, debidamente registrada en la anotación No. 28 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis. Con posterioridad, constituyeron usufructo en favor de **JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ (50%) (USUFRUCTUARIO 25%) y MARÍA JOSÉ VALDÉS LINEROS (USUFRUCTUARIA 25%)** en los términos de la misma Escritura Pública por la cual adquirieron, tal y como se registró en la anotación No. 29 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis.
- **JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ (50%) (USUFRUCTUARIO 25%) y LUÍS FERNANDO BUSTAMANTE RAMÍREZ** adquirieron la totalidad del Derecho Real de Dominio sobre el predio, completando cada uno un derecho de cuota correspondiente al cincuenta por ciento (50%), por compraventa celebrada con **GLORIA INÉS BUSTAMANTE RAMÍREZ y EFRAÍN ANTONIO BUSTAMANTE RAMÍREZ**, en los términos de la Escritura Pública No. 1448 del 8 de agosto de 2017 de la Notaría Única del Círculo de Caldas – Antioquia, debidamente registrada en la anotación No. 22 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis.

EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE RAMÍREZ, GLORIA INES BUSTAMANTE RAMÍREZ y JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ habían consolidado el pleno derecho de dominio sobre el predio luego de la cancelación del derecho de usufructo que ostentaba **EFRAIN BUSTAMANTE SANCHEZ**, en los términos de la Escritura Pública No. 467 del 25 de septiembre de 2009 de la Notaría Única del Círculo de Riosucio – Caldas y la Escritura Pública No. 3333 del 19 de diciembre de 2006 de la Notaría 6 del Círculo de Medellín, debidamente registradas en la anotaciones No. 16 y 21 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis.

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Conforme a lo establecido en la Ficha Predial **No. CP3-UF5-CMSCN-038A**, el área requerida del predio se discrimina así:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
	Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-038A .	Total:
Requerida:		1,2596 Ha
Remanente:		0,2163 Ha
Sobrante:		96,8471 Ha
Total Requerida:		1,4759 Ha

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **1,4759 Ha** las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos específicos, conforme la Ficha Predial **No. CP3-UF5-CMSCN-038A**:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0036 Ha	NORTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(1-3)	10,06 m
ABSCISA INICIAL K81+072,99 l	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (3 - 6)	13,21 m
ABSCISA FINAL K81+096,18 l	SUR:	N/A	N/A
Long. Efectiva: 23,19 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(6-1)	11,40 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0001 Ha	NORTE:	N/A	N/A
ABSCISA INICIAL K81+110,77 l	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (8 - 12)	8,29 m
ABSCISA FINAL K81+120,57 l	SUR:	N/A	N/A
Long. Efectiva: 9,80 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS 1452002000000500054000000000(12 - 8)	8,16 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 3			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0043 Ha	NORTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (13 - 15)	32,82 m
ABSCISA INICIAL K81+142,38 l	ORIENTE:	N/A	N/A
ABSCISA FINAL K81+172,97 l	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (15 - 13)	34,05 m
Long. Efectiva: 30,59 m	OCCIDENTE:	N/A	N/A

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 4			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0032 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(22 - 23)	4,77 m
ABSCISA INICIAL K81+804,31	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(23 - 25)	12,40 m
ABSCISA FINAL K81+823,04	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(25 - 26)	3,14 m
Long. Efectiva: 18,73 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(26 - 22)	18,29 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 5			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0387 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(30 - 36)	36,14 m
ABSCISA INICIAL K81+831,55	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(36 - 37)	24,90 m
ABSCISA FINAL K81+859,52	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(37 - 44)	33,21 m
Long. Efectiva: 27,97 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(44 - 30)	13,89 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 6			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0004 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (45 - 47)	12,00 m
ABSCISA INICIAL K81+873,11	ORIENTE:	N/A	N/A
ABSCISA FINAL K81+881,91	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(47 - 45)	12,39 m
Long. Efectiva: 8,80 m	OCCIDENTE:	N/A	N/A

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 7			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0463 Ha	NORTE:	QUEBRADA BERMEJAL (49 - 50)	11,97 m
ABSCISA INICIAL K82+286,51	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (50 - 53)	36,14 m
ABSCISA FINAL K82+328,96	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(53 - 54)	17,41 m
Long. Efectiva: 42,45 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(54 - 49)	43,61 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMO 1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,2740 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500064000000000(56 - 57)	8,95 m
ABSCISA INICIAL K80+895,14 D	ORIENTE:	RIO CAUCA Y JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(57 - 70)	334,47 m
ABSCISA FINAL K81+232,20 D	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS - 1452002000000500001000000000 (70 - 71)	5,95 m
Long. Efectiva: 337,06 m	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500064000000000 (71 - 56)	334,32 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMOS 4,5 Y 6, REMANENTE TRAMO 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,7770 has	NORTE:	QUEBRADA BERMEJAL (113 - 114)	11,77 m
ÁREA REMANENTE: 0,1978 has	ORIENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000- RIO CAUCA (114 - 158)	897,41 m
ABSCISA INICIAL K81+487,87 D	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (158 - 108)	14,61 m
ABSCISA FINAL K82+360,94 D	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500062000000000(108 - 113)	903,99 m
Long. Efectiva: 873,07 m			

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN.

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del área requerida sobre el predio, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial No. CP3-UF5-CMSCN-038A del 19 de agosto de 2022 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda; y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 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:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	VALOR TOTAL (\$)
------	-------------	--------	----------	---------------------	------------------

VALOR DE TERRENO

1	TERRENO				
1.1	FRANJA TERRENO CON RONDA DE RIO	HA	1,384400	20.000.000	27.688.000
1.2	FRANJA TERRENO SIN RONDA DE RIO	HA	0,091500	59.000.000	5.398.500
VALOR TERRENO					33.086.500

VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES

4	CULTIVOS Y ESPECIES				
4.1	PASTO INDIA	M ²	503	501	252.003
4.2	BOSQUE NATIVO	M ²	463,39	902	417.978
4.3	CAÑA BRAVA	M ²	75	2.123	159.225

4.4	AGUACATILLO Ø 0,20M H=3,50M	Un	9	50.094	450.846
4.5	BALSO TAMBOR Ø 0,20M H= 2	Un	3	100.189	300.567
4.6	CEDRO Ø 0,20M Y H=5,00M	Un	50	150.283	7.514.150
4.7	CORDONCILLO Ø <0,20 M H= 2	Un	2	25.047	50.094
4.8	DONCEL LIMÓN Ø <0,20 H=3 M	Un	1	75.142	75.142
4.9	GUAYABO Ø0,20M<0,40M H= 6 M	Un	1	50.094	50.094
4.10	PALMA IRACA Ø <0,20 H=2 M	Un	2	62.618	125.236
4.11	CARBONERO Ø 20 H=8M	Un	48	75.142	3.606.816
4.12	MATARRATÓN Ø 0,20M H=3,50	Un	97	37.571	3.644.387
4.13	PALMA DE COROZO Ø 0,20M H=8,00M.	Un	11	162.807	1.790.877
4.14	PIÑON OREJO Ø 0,40M < 0,60M.	Un	3	75.142	225.426
4.15	RESBALAMONO Ø 0,20M H=7,00M	Un	4	34.118	136.472
4.16	YARUMO Ø 0,20M H=9,00M	Un	59	50.094	2.955.546
4.17	RAICILLAS Ø 0,05M H=0,50M	Un	26	37.571	976.846
4.18	BUCAROS MEDIANOS Ø 0,30M H= 15,00M	Un	26	187.854	4.884.204
4.19	BUCAROS GRANDES Ø 1,50M H= 40,00M	Un	2	187.854	375.708
4.20	MANGO Ø 0,12M H= 4,50M	Un	1	250.472	250.472
4.21	PAPAYO Ø 0,10M H= 3,50M	Un	3	22.542	67.626
4.22	GUANABANO Ø 0,12M H= 3,50M	Un	1	100.189	100.189
4.23	HIGUERILLO H=2,00M	Un	1	10.019	10.019
4.24	PRINGAMOZA H=2,00M	Un	5	24.149	120.745
VALOR ESPECIES					28.540.668

VALOR TOTAL DEL AVALÚO:

El valor total de la adquisición es la suma de **SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO SESENTA Y COHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$61.627.168,00).**

Dentro de la presente Oferta Formal de Compra se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la Resolución No. 898 del 2015, expedida por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, 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.

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 este Concesionario, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación 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.

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.

Acompañó 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 No. CP3-UF5-CMSCN-038A del 19 de agosto de 2022 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda; 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 Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono 6068933766. Igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos contactenos@pacificotres.com, felipevillegas@pacificotres.com o andresorozco@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-CMSCN-038A.
Copia Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Caramanta.
Avalúo Comercial No. CP3-UF5-CMSCN-038A del 19 de agosto de 2022 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda.
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Elaboró: Felipe Villegas Gonzáles – Profesional 2 Jurídico Predial.
Revisó y Aprobó: María Lorena Durán Guerrero – Coordinadora General Predial.

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 1

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0036 Ha	NORTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(1-3)	10,06 m
ABSCISA INICIAL K81+072,99 l	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (3 - 6)	13,21 m
ABSCISA FINAL K81+096,18 l	SUR:	N/A	N/A
Long. Efectiva: 23,19 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(6-1)	11,40 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 2

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0001 Ha	NORTE:	N/A	N/A
ABSCISA INICIAL K81+110,77 l	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (8 - 12)	8,29 m
ABSCISA FINAL K81+120,57 l	SUR:	N/A	N/A
Long. Efectiva: 9,80 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS 1452002000000500054000000000(12 - 8)	8,16 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 3

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0043 Ha	NORTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (13 - 15)	32,82 m
ABSCISA INICIAL K81+142,38 l	ORIENTE:	N/A	N/A
ABSCISA FINAL K81+172,97 l	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (15 - 13)	34,05 m
Long. Efectiva: 30,59 m	OCCIDENTE:	N/A	N/A

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 4

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0032 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(22 - 23)	4,77 m
ABSCISA INICIAL K81+804,31 l	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(23 - 25)	12,40 m
ABSCISA FINAL K81+823,04 l	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(25 - 26)	3,14 m
Long. Efectiva: 18,73 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(26 - 22)	18,29 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 5

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0387 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(30 - 36)	36,14 m
ABSCISA INICIAL K81+831,55 l	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000(36 - 37)	24,90 m
ABSCISA FINAL K81+859,52 l	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(37 - 44)	33,21 m
Long. Efectiva: 27,97 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(44 - 30)	13,89 m



Agencia Nacional de Infraestructura



CONCESION PACIFICO TRES

PROYECTO

CONCESION PACIFICO TRES

FICHA PREDIAL

CP3-UF5-CMSCN-038A

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS, ABCISAS Y LINDEROS 2 DE 2

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 6

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0004 Ha ABSCISA INICIAL K81+873,11 l ABSCISA FINAL K81+881,91 l Long. Efectiva: 8,80 m	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500061000000000 (45 - 47)	12,00 m
	ORIENTE:	N/A	N/A
	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 145200200000500054000000000(47 - 45)	12,39 m
	OCCIDENTE:	N/A	N/A

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 7

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0463 Ha ABSCISA INICIAL K82+286,51 l ABSCISA FINAL K82+328,96 l Long. Efectiva: 42,45 m	NORTE:	QUEBRADA BERMEJAL (49 - 50)	11,97 m
	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500061000000000 (50 - 53)	36,14 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500061000000000(53 - 54)	17,41 m
	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 145200200000500054000000000(54 - 49)	43,61 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMO 1

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,2740 Ha ABSCISA INICIAL K80+895,14 D ABSCISA FINAL K81+232,20 D Long. Efectiva: 337,06 m	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500064000000000(56 - 57)	8,95 m
	ORIENTE:	RIO CAUCA Y JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ (Mismo Predio) 145200200000500054000000000(57 - 70)	334,47 m
	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS - 145200200000500061000000000 (70 - 71)	5,95 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500064000000000 (71 - 56)	334,32 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMO 2

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0272 Ha ABSCISA INICIAL K81+318,79 D ABSCISA FINAL K81+357,91 D Long. Efectiva: 39,12 m	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500064000000000 (88 - 90)	17,79 m
	ORIENTE:	RIO CAUCA (90 - 92)	41,26 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500064000000000 (92 - 93)	7,53 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500064000000000(93 - 88)	21,86 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMO 3 Y AREA REMANENTE TRAMO 1

ÁREA REQUERIDA: 0,0848 has ÁREA REMANENTE: 0,0185 has	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K81+365,19 D ABSCISA FINAL K81+448,03 D Long. Efectiva: 82,64 m	NORTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (mismo predio) 145200200000500062000000000 (96 - 148)	21,91 m
	ORIENTE:	RIO CAUCA (148 - 100)	77,08 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500062000000000(100 - 101)	13,05 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500062000000000 y ALBERTO ANTONIO MEJIA SANNIN 145200200000500054000000000(101 - 96)	77,03 m

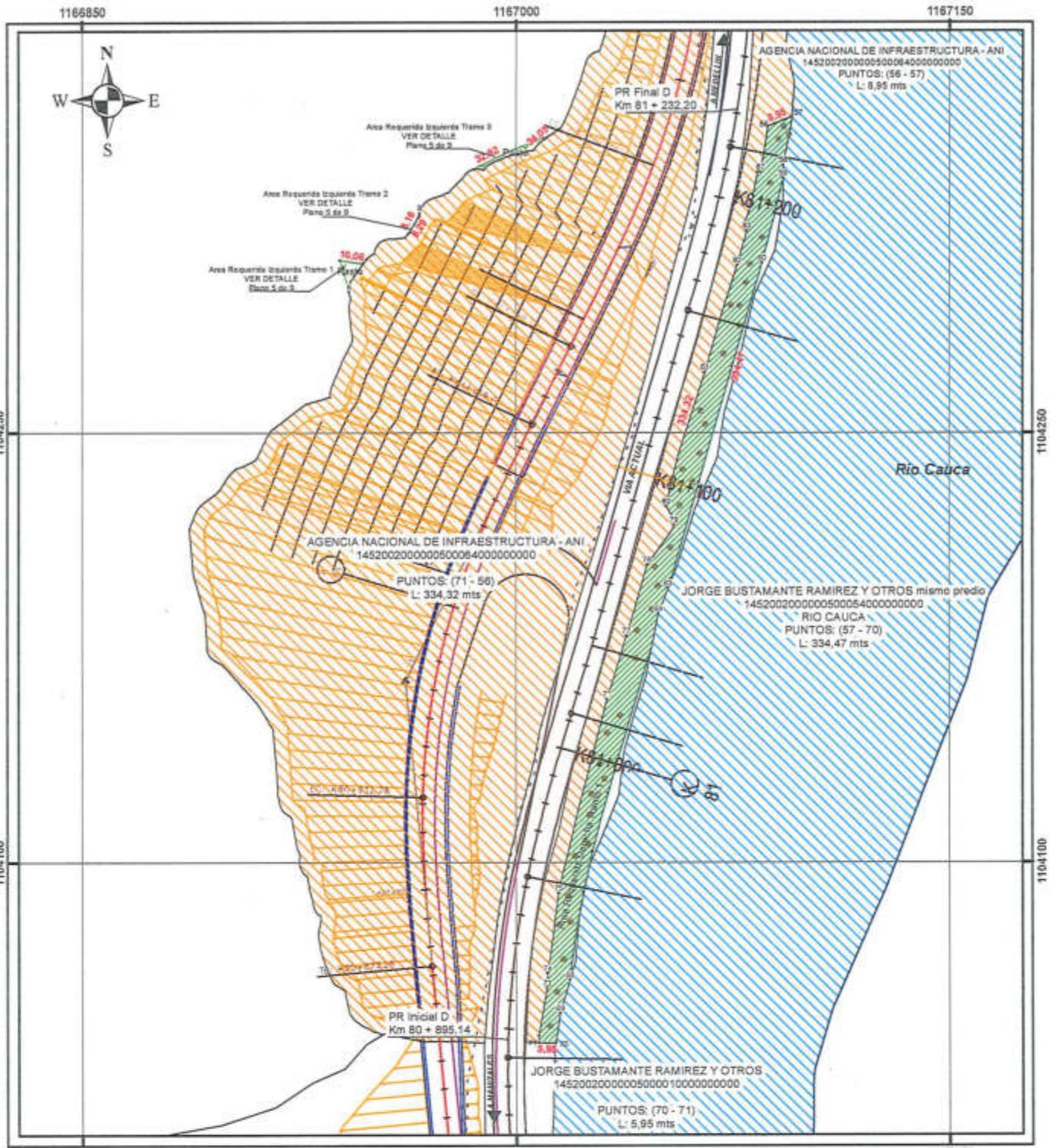
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMOS 4,5 Y 6, REMANENTE TRAMO 2

ÁREA REQUERIDA: 0,7770 has ÁREA REMANENTE: 0,1978 has	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K81+487,87 D ABSCISA FINAL K82+360,94 D Long. Efectiva: 873,07 m	NORTE:	QUEBRADA BERMEJAL (113 - 114)	11,77 m
	ORIENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 145200200000500054000000000- RIO CAUCA (114 - 158)	897,41 m
	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 145200200000500054000000000 (158 - 108)	14,61 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 145200200000500062000000000(108 - 113)	903,99 m

TOTALES

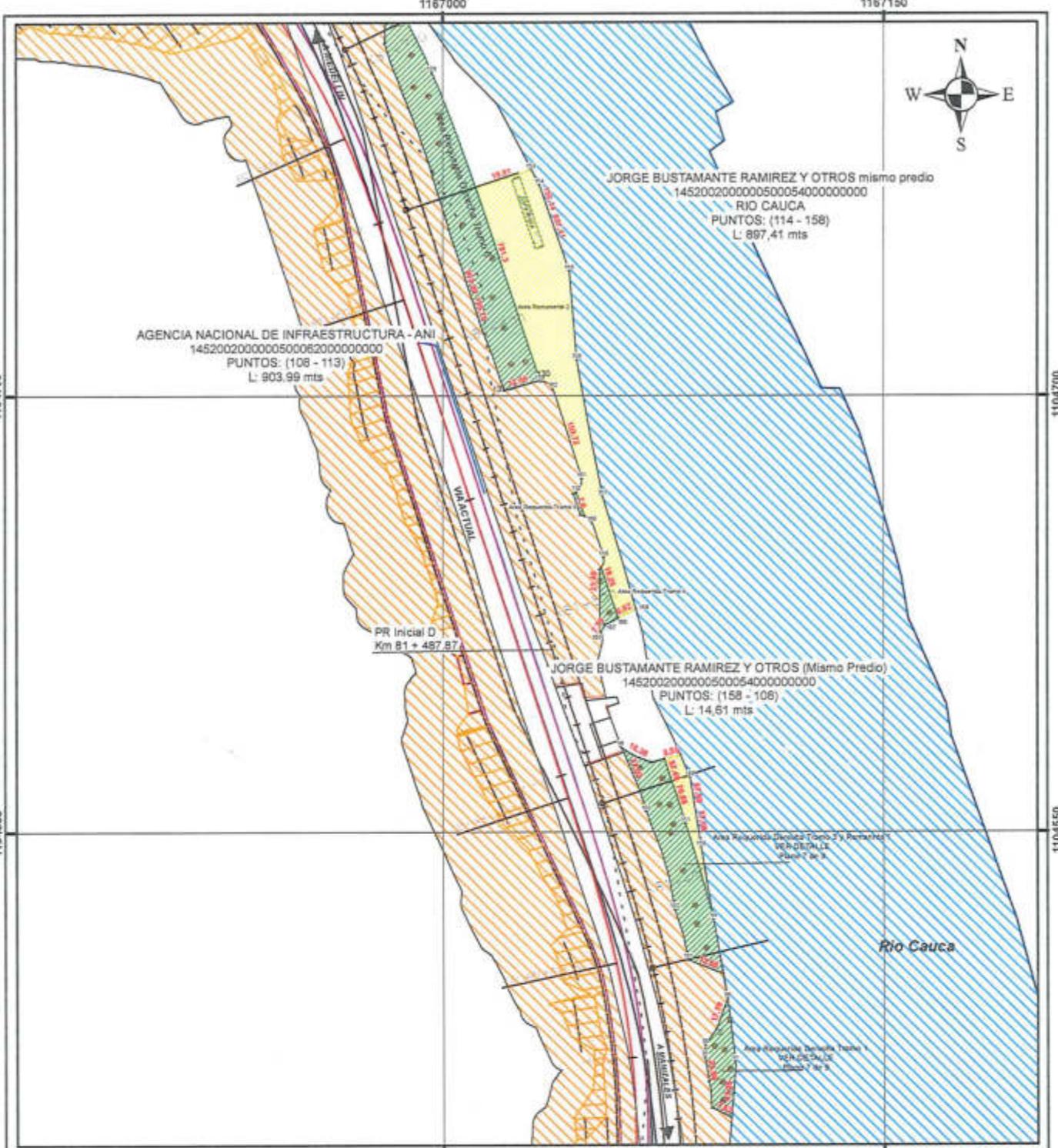
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,4759	Ha
----------------------	--------	----

REVISO Y APROBO	ELABORO	OBSERVACIONES
	Sonia E. González López	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 01/06/2022	



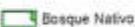
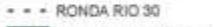
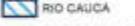
PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0		
 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONCESIÓN PACÍFICO TRES		
DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA	MUNICIPIO: CARAMANTA	No PREDIO: CP3-UF5-CMSCN-038A		
No CATAS: 145200200000500054000000000	PROPIETARIOS: JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ 50% SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) DANIEL BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) MARÍA JOSÉ VALDÉZ LINEROS (USUFRUCTUARIA)			
MAT: 032 - 1707				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:	ÁREA REMTE:
1,2596	98.3230	0	96,8471	0,2163
UF: 5		FECHA ELABORACION: 13-07-2022	PLANO: 1 de 9	
ESCALA: 1:2.000				
DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López				Vó. 0

- CONVENCIONES**
-  LIMITE_PREDIAL_UF5
 -  RONDA RIO 30
 -  AREA_REQUERIDA_CMSCN_038A
 -  COORDENADAS
 -  AREA_REQUERIDA_CMSCN-038
 -  LONGITUD
 -  AREA_REMANENTE
 -  Bosque Nativo
 -  Caña Brava
 -  Pasto
 -  RIO CAUCA
 -  BORDE_VIA_PROYECTADA
 -  BORDE_VIA_EXISTENTE
 -  EJE_VIA_PROYECTADA
 -  ARBOL



PROYECTO:	CONCESIÓN PACÍFICO TRES	REVISIÓN:	0
 Agencia Nacional de Infraestructura			
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	CARAMANTA
No CATAST:	14520020000050005400000000	No PREDIO:	CP3-UF5-CMSCN-038A
MAT:	032 - 1707	PROPIETARIOS: JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ 50% SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) DANIEL BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) MARIA JOSE VALDÉZ LINEROS (USUFRUCTUARIA)	
CUADRO DE AREAS (Ha)			
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:
1,296	98,3230	0	96,8471
			ÁREA REMTE:
			0,2163

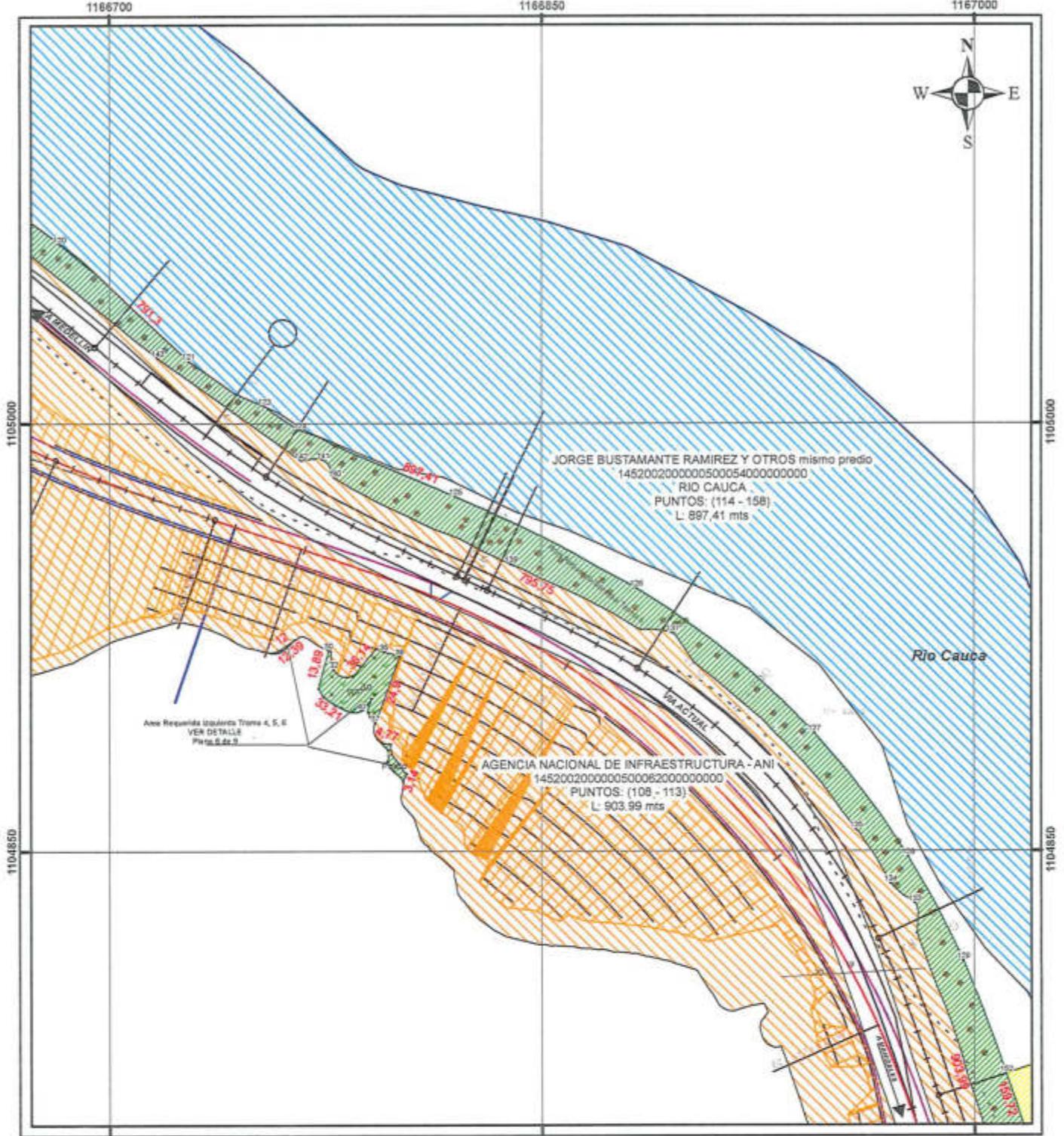
CONVENCIONES

	LIMITE_PREDIAL_UF5		Bosque Nativo
	RONDA RIO 30		Caña Brava
	AREA_REQUERIDA_CMSCN_038A		Pasto
	COORDENADAS		RIO CAUCA
	AREA_REQUERIDA_CMSCN-038		BORDE_VIA_PROYECTADA
	LONGITUD		BORDE_VIA_EXISTENTE
	AREA_REMANENTE		EJE_VIA_PROYECTADA
			ARBOL

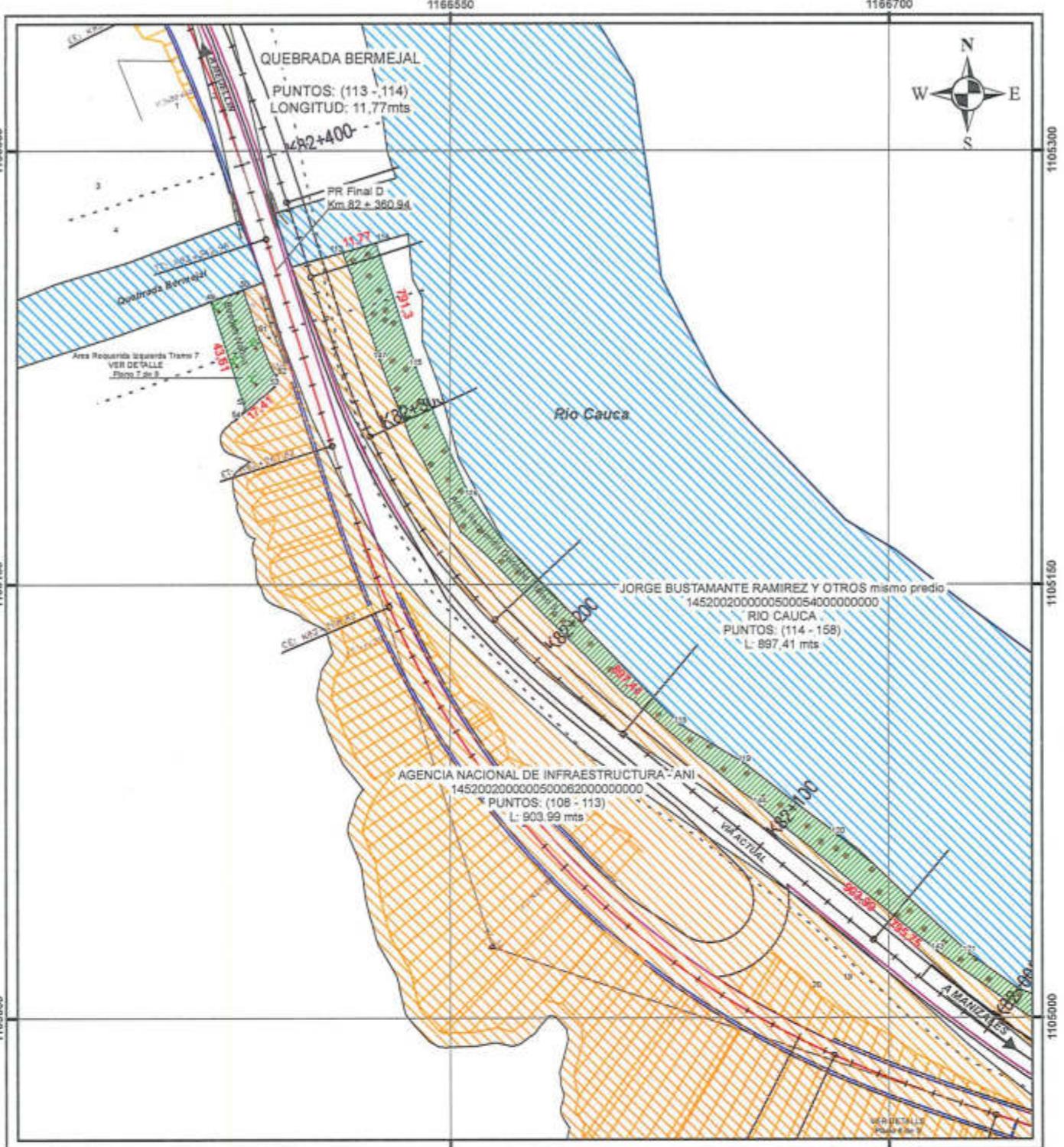
UF: 5 FECHA ELABORACION: 13-07-2022 PLANO: 2 de 9

ESCALA: 1:2.000

DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López Vo. 0



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0
Agencia Nacional de Infraestructura		CONVENCIONES <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: x-small;"> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> LIMITE_PREDIAL_UFS RONDA RIO 30 AREA_REQUERIDA_CMSCN_038A AREA REQUERIDA_CMSCN-038 LONGITUD AREA_REMANENTE </div> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> Bosque Nativo Caña Brava Pasto RIO CAUCA BORDE_VIA_PROYECTADA BORDE_VIA_EXISTENTE EJE_VIA_PROYECTADA ● ARBOL </div> </div>
DEPARTAMENTO : ANTIQUIA	MUNICIPIO : CARAMANTA	No PREDIO: CP3-UFS-CMSCN-038A
No CATAST: 145200200000500054000000000	PROPIETARIOS: JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ 50% SEBASTIAN BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) DANIEL BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) MARIA JOSE VALDÉZ LINEROS (USUFRUCTUARIA)	
MAT: 032 - 1707		
CUADRO DE AREAS (Ha)		
ÁREA REQ: 1,2596	ÁREA TOTAL: 98,3230	ÁREA CONST: (m2) 0
		ÁREA SOBTE: 96,8471
		ÁREA REMTE: 0,2163
UF : 5	FECHA ELABORACION : 13-07-2022	PLANO : 3 de 9
ESCALA: 1:2,000		
DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López		Vó. 0



PROYECTO:	CONCESIÓN PACÍFICO TRES	REVISIÓN:	0	
 Agencia Nacional de Infraestructura				
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	CARAMANTA	
No PREDIO:	CP3-UF5-CMSCN-038A			
No CATAST:	14520020000050005400000000			
MAT:	032 - 1707			
PROPIETARIOS: JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ 50% SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) DANIEL BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) MARIA JOSE VALDÉZ LINEROS (USUFRUCTUARIA)				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:	ÁREA REMTE:
1,2596	98,3230	0	96,8471	0,2163

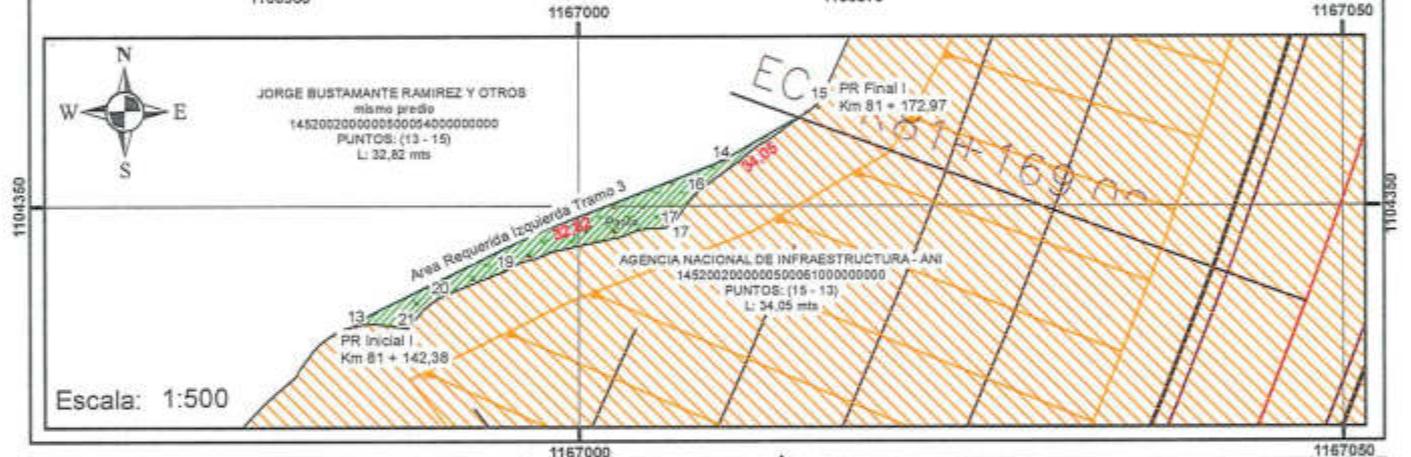
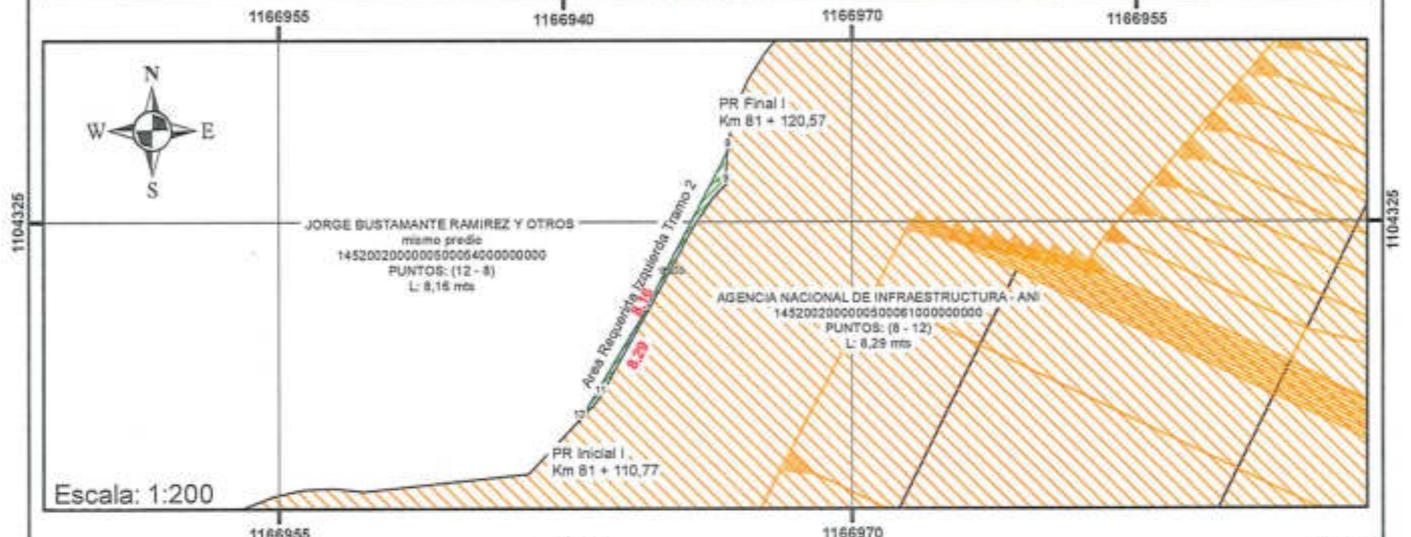
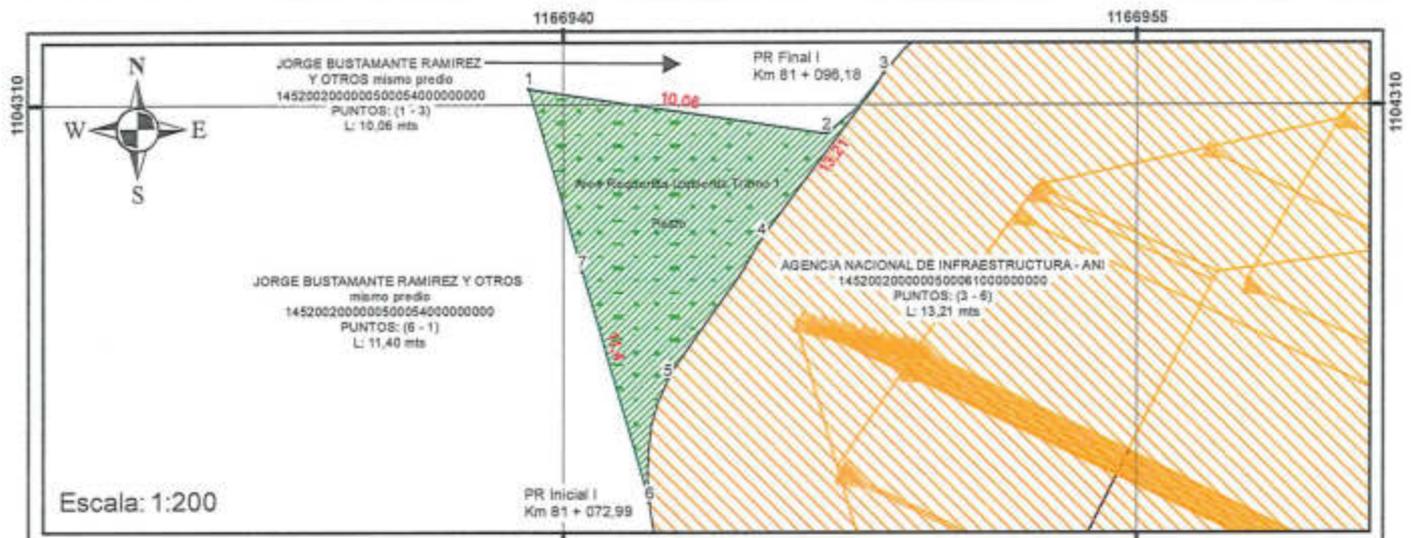
CONVENCIONES

LIMITE_PREDIAL_UF5	Bosque Nativo
RONDA RIO 30	Caña Brava
AREA_REQUERIDA_CMSCN_038A	Pasto
COORDENADAS	RIO CAUCA
AREA_REQUERIDA_CMSCN_038	BORDE_VIA_PROYECTADA
LONGITUD	BORDE_VIA_EXISTENTE
AREA_REMANENTE	EJE_VIA_PROYECTADA
	ARBOL

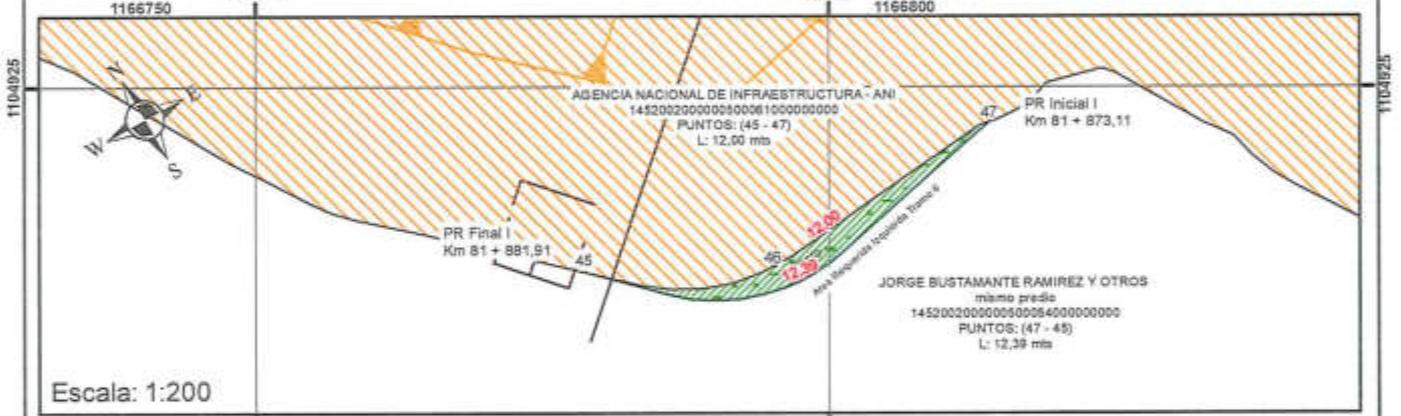
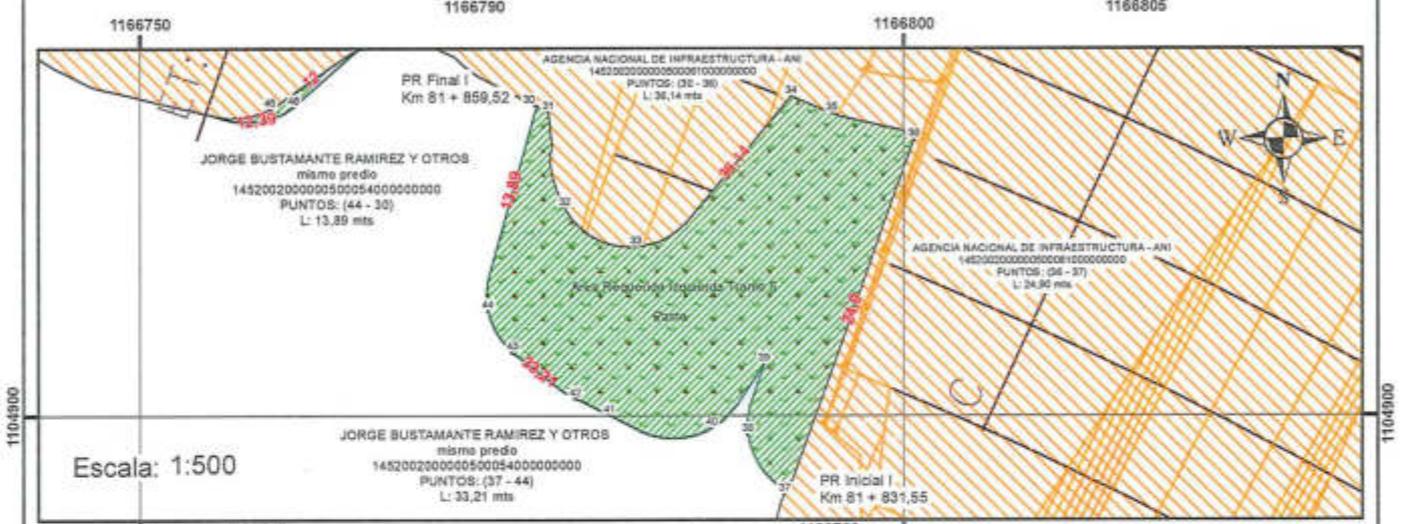
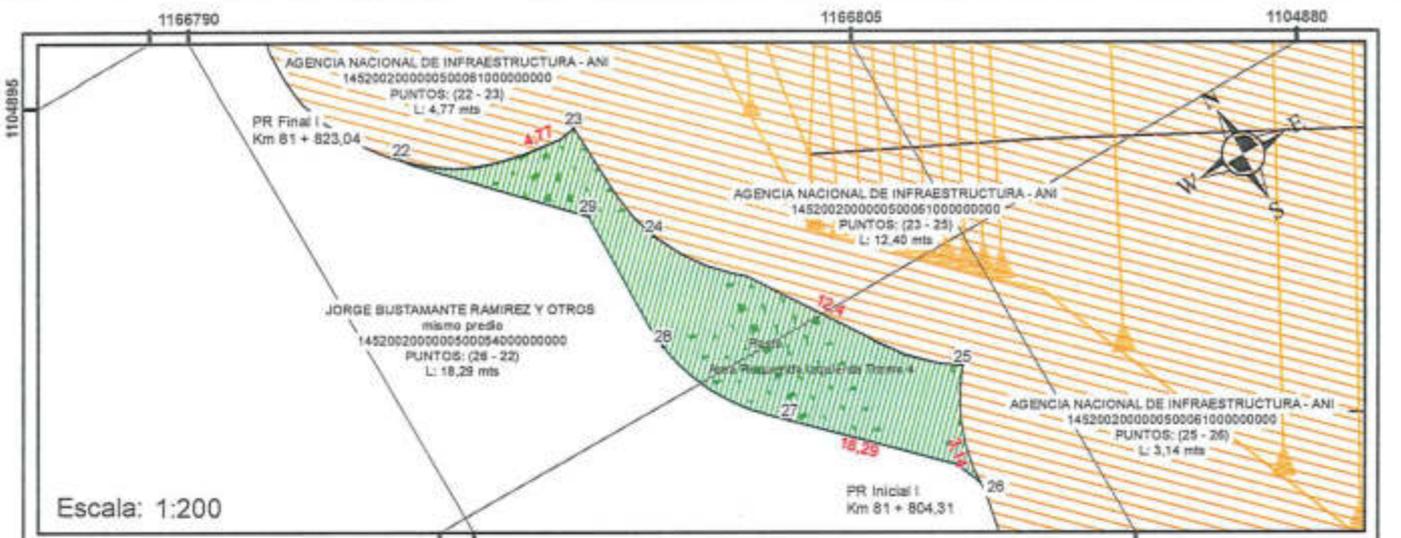
UF: 5 FECHA ELABORACION: 13-07-2022 PLANO: 4 de 9

ESCALA: 1:2.000

DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López Vb. 0

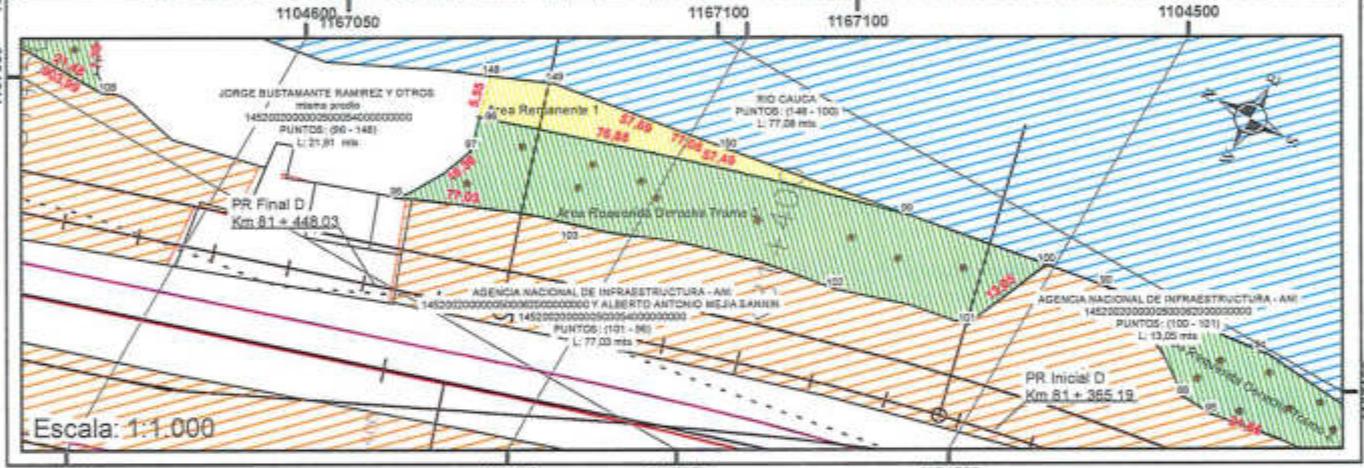
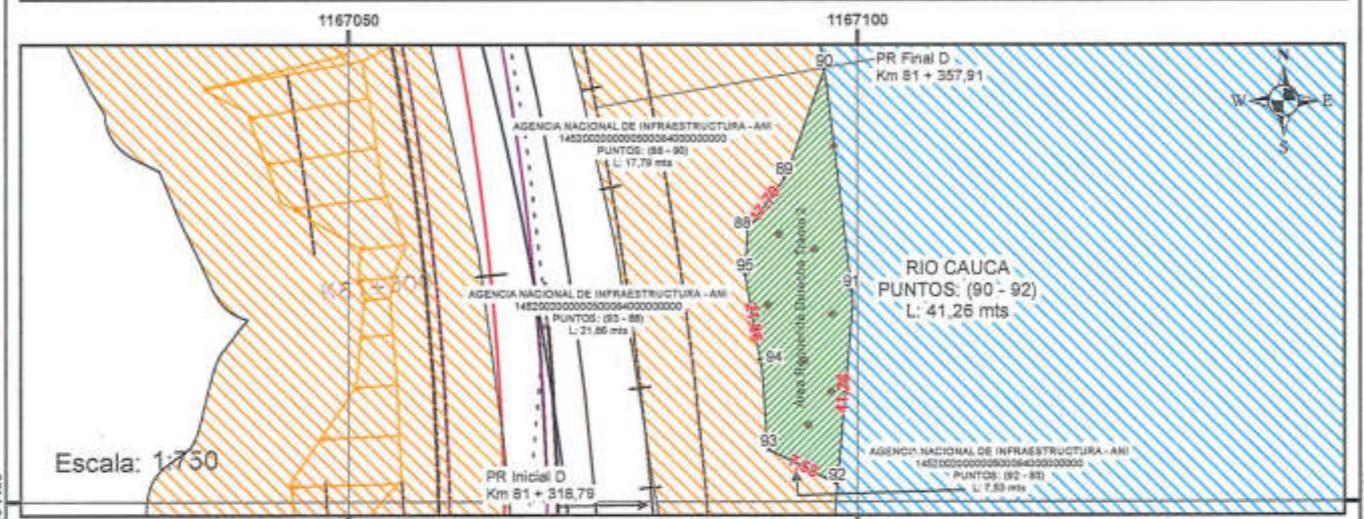
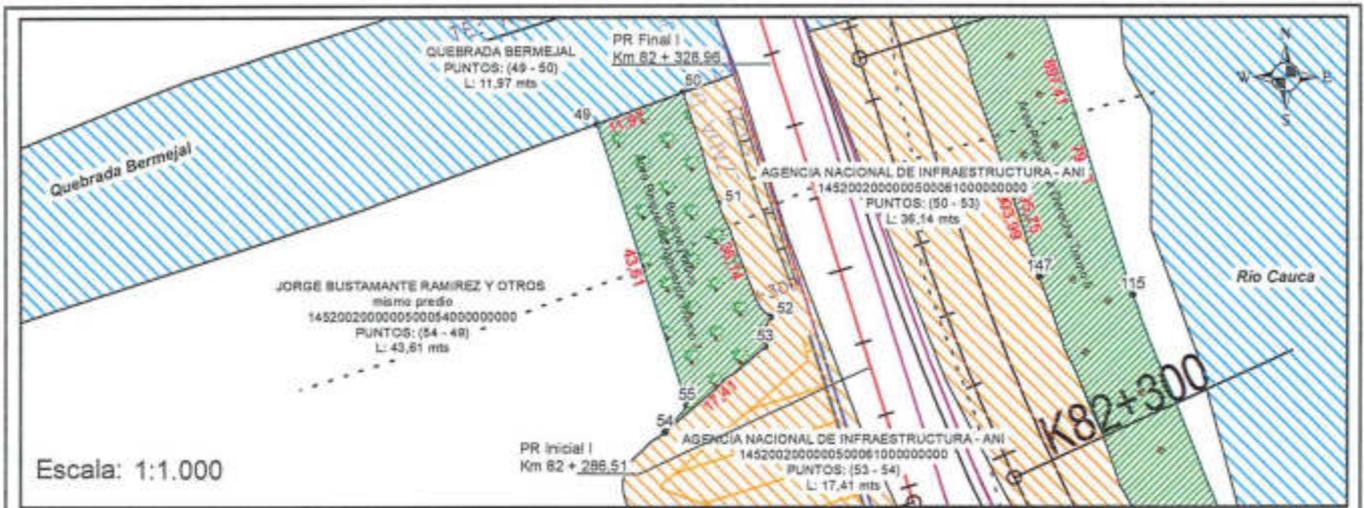


PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES	REVISIÓN: 0	CONVENCIONES LIMITE_PREDIAL_UF5 RONDA RIO 30 AREA_REQUERIDA_CMSCN_038A COORDENADAS AREA_REQUERIDA_CMSCN-038 LONGITUD AREA_REMANENTE Bosque Nativo Caña Brava Pasto RIO CAUCA BORDE_VIA_PROYECTADA BORDE_VIA_EXISTENTE EJE_VIA_PROYECTADA ARBOL		
DEPARTAMENTO : ANTIOQUIA	MUNICIPIO : CARAMANTA	No PREDIO: CP3-UF5-CMSCN-038A		
No CATAST: 14520020000050005400000000	PROPIETARIOS: JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ 50% SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) DANIEL BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) MARIA JOSE VALDÉZ LINEROS (USUFRUCTUARIA)			
MAT: 032 - 1707				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBRE:	ÁREA REMTE:
1,2596	96,3230	0	96,8471	0,2163
UF: 5 FECHA ELABORACION : 13-07-2022 PLANO : 5 de 9 ESCALA: Incluidas				
DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López				Vº. 0



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0		
 Agencia Nacional de Infraestructura				
DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA	MUNICIPIO: CARAMANTA	No PREDIO: CP3-UF5-CM5CN-038A		
No CATAST: 14520020000050005400000000	PROPIETARIOS: JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ 50% SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) DANIEL BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) MARÍA JOSE VALDÉZ LINEROS (USUFRUCTUARIA)			
MAT: 032 - 1707				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:	ÁREA REMTE:
1,296	96,3230	0	96,0471	0,2163
UF: 5 FECHA ELABORACION: 13-07-2022 PLANO: 6 de 9				ESCALA: Incluidas 
DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López				VOL: 0

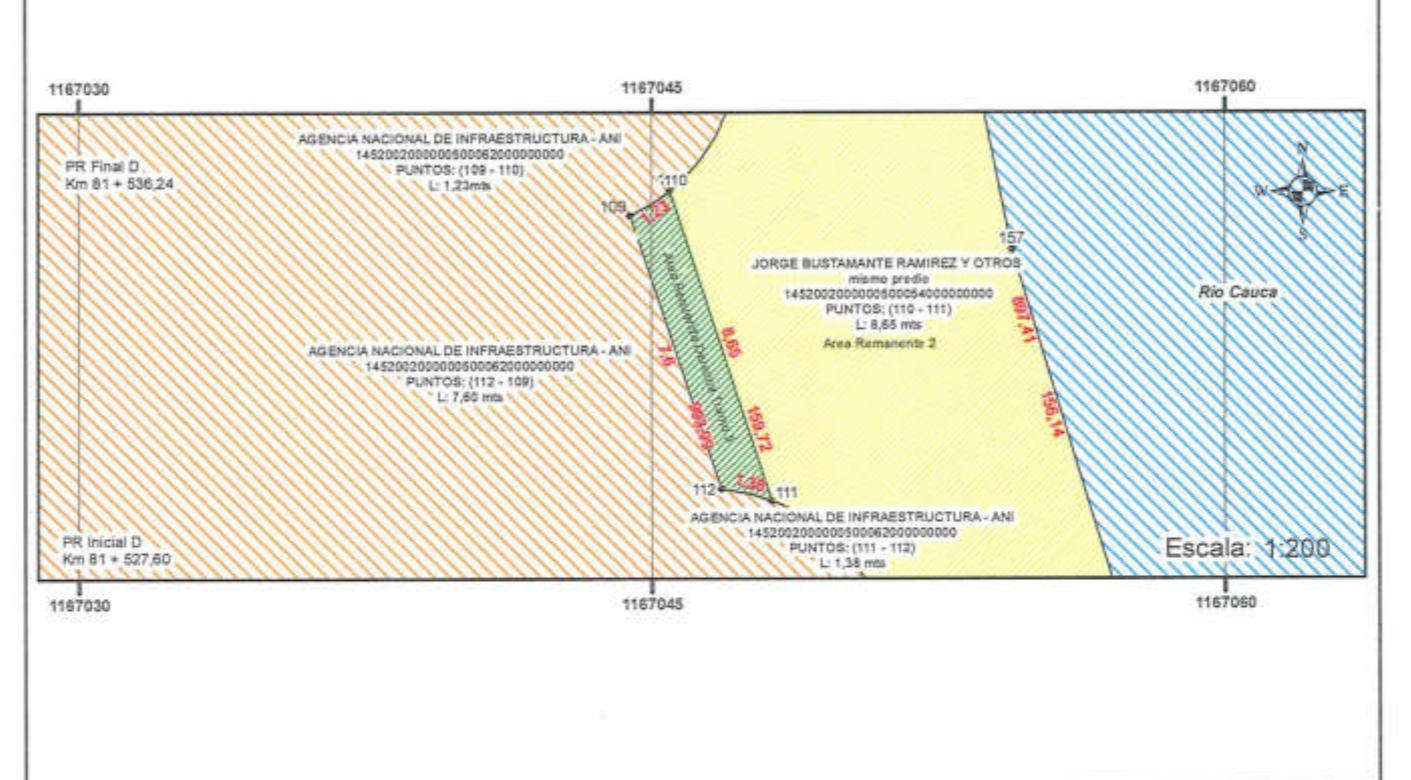
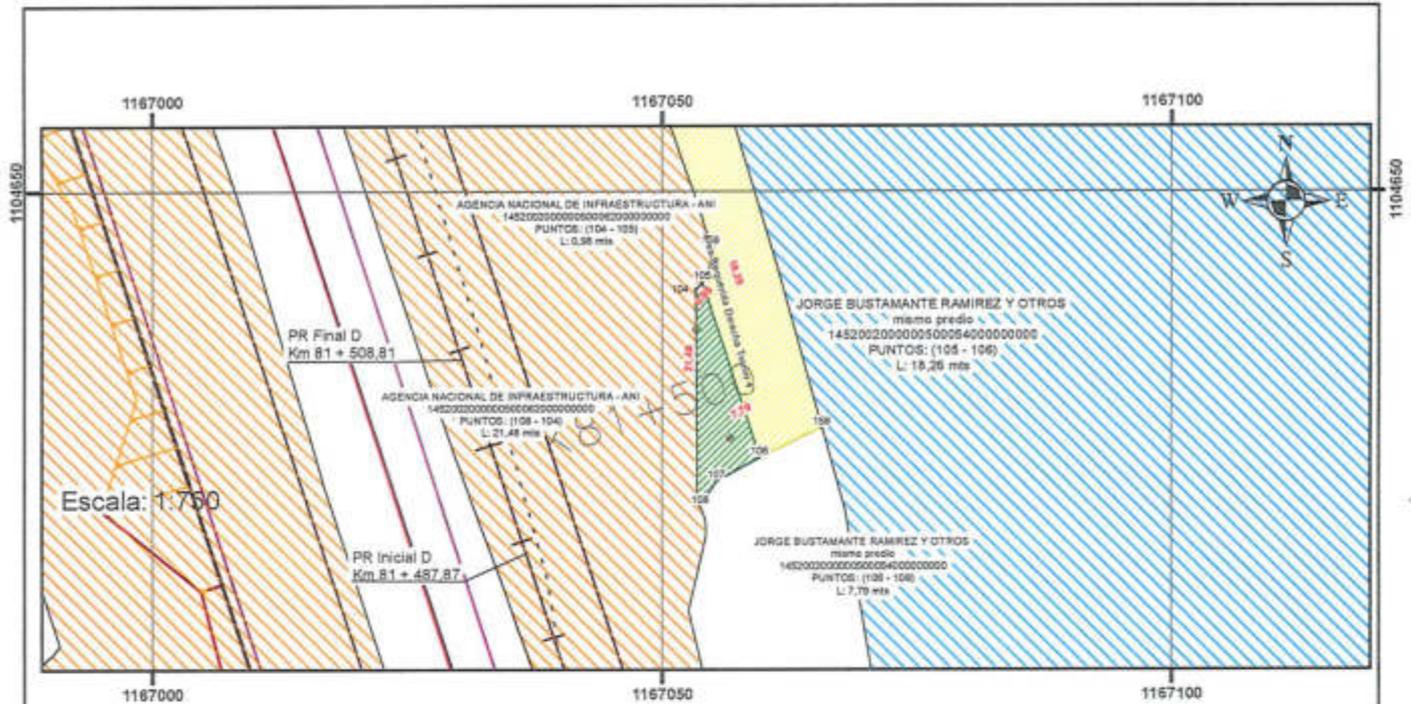
- CONVENCIONES**
-  LIMITE_PREDIAL_UF5
 -  RONDA RIO 30
 -  AREA_REQUERIDA_CM5CN_038A
 -  COORDENADAS
 -  AREA_REQUERIDA_CM5CN_038
 -  LONGITUD
 -  AREA_REMANENTE
 -  Bosque Nativo
 -  Caña Brava
 -  Pasto
 -  RIO CAUCA
 -  BORDE_VIA_PROYECTADA
 -  BORDE_VIA_EXISTENTE
 -  EJE_VIA_PROYECTADA
 -  ARBOL



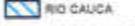
PROYECTO:	CONCESIÓN PACÍFICO TRES	REVISIÓN:	0
 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONCESIÓN PACÍFICO TRES	
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	CARAMANTA
No PREDIO: CP3-UF5-CMSCN-038A			
No CATAST:	14520020000050054000000000	PROPIETARIOS: JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ 50% SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) DANIEL BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) MARIA JOSE VALDÉZ LINEROS (USUFRUCTUARIA)	
MAT:	032 - 1707		
CUADRO DE AREAS (Ha)			
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:
1,2596	98,3230	0	96,8471
			ÁREA REMTE: 0,2163

CONVENCIONES			
	LIMITE_PREDIAL_UF5		Bosque Nativo
	RONDA RIO 30		Caña Brava
	AREA_REQUERIDA_CMSCN_038A		Pasto
	COORDENADAS		RIO CAUCA
	AREA_REQUERIDA_CMSCN-038		BORDE_VIA_PROYECTADA
	LONGITUD		BORDE_VIA_EXISTENTE
	AREA_REMANENTE		EJE_VIA_PROYECTADA
			ARBOL

UF: 5	FECHA ELABORACION: 13-07-2022	PLANO: 7 de 9
ESCALA: Incluidas 		
DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López		Vb. 0



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0		
 Agencia Nacional de Infraestructura				
DEPARTAMENTO: ANTIIOQUIA	MUNICIPIO: CARAMANTA	No PREDIO: CP3-UF5-CMSCN-038A		
No CATAST: 14520020000050005400000000	PROPIETARIOS: JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ 50% SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) DANIEL BUSTAMANTE VALDÉZ (NUDO PROPIETARIO 25%) MARIA JOSE VALDÉZ LINEROS (USUFRUCTUARIA)			
MAT: 032 - 1707				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:	ÁREA REMTE:
1,2596	98,3230	0	96,8471	0,2163
UF: 5 FECHA ELABORACION: 13-07-2022 PLANO: 8 de 9				ESCALA: Incluidas 
DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López				Vó. 0

- CONVENCIONES**
-  LIMITE_PREDIAL_UF5
 -  RONDA RIO 30
 -  AREA_REQUERIDA_CMSCN_038A
 -  COORDENADAS
 -  AREA_REQUERIDA_CMSCN-038
 -  LONGITUD
 -  AREA_REMANENTE
 -  Bosque Nativo
 -  Caña Brava
 -  Pasto
 -  RIO CAUCA
 -  BORDE_VIA_PROYECTADA
 -  BORDE_VIA_EXISTENTE
 -  EJE_VIA_PROYECTADA
 -  ARBOL

	CERTIFICACIÓN	Nit 890 984 132 – 5 MUNICIPIO NUEVA CARAMANTA	CÓDIGO: : 400-06.01 VERSIÓN: 001 PÁGINA 1 DE 1
		SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA	

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE
NUEVA CARAMANTA-ANTIOQUIA**

CERTIFICA

Que el predio 2-2-00-005-0054-000-000 con matrícula inmobiliaria 032-1707, denominado Orofino se encuentra localizado en el corregimiento de Alegrías en la vereda Aguadita Grande del municipio de nueva Caramanta, propiedad del señor Jorge Bustamante Ramírez, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 70.581.298, Sebastián Bustamante Valdés con identificación No. 1037670831, Daniel Bustamante Valdés, con identificación No. 1017207097. Según el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caramanta, Antioquia, Adoptado mediante el Decreto No. 063 de diciembre 29 de 2000, en el Capítulo III de la determinación de los usos del suelo rural, en su Artículo 220, Zonificación del Suelo Rural define que en este predio los usos son los siguientes:

UNIDAD	LOCALIZACIÓN	CARACTERIZACIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	DEFINICIÓN DE USOS			
				PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESERVADO	PROHIBIDO
3 Olivales, la cascada y estribación es del río Cauca	Esta unidad está ubicada en varias partes del Municipio. Parte norte de las veredas la Cascada, San Pablo y sur de Olivales. Sur de Yarumalito, Buenos Aires y occidente de San Antonio Chirapoto corregimiento de Sucre, Alegrías Aguaditas y Naranjal	Geológicamente pertenecen a las asociaciones Tmc, Tadh, Tca. Las pendientes oscilan entre 0-25% en las veredas de San Pablo, Yarumalito, la Silla y Naranjal, las pendientes son de +50% en las demás veredas. Pertenecen a la unidad Chinchina y la Mial, pertenecen a diferente zona de vida, son en su orden, Bmh-MB, bmh-Piit, bs-T, respectivamente.	Deben tener una orientación al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina mediante un desarrollo tecnológico apropiado teniendo en cuenta los criterios de equidad, sostenibilidad y competitividad	Cultivos densos como pastos de carne y caña panelera, pecuario, cultivos de árboles frutales y plantaciones forestales para la producción de caucho y plantaciones forestales comerciales de crecimiento rápido o con especies nativas		Ganadería Extensiva parcelaciones	Cualquier tipo de actividad ganadero donde las pendientes sean mayores al 75%

Este certificado se expide a solicitud escrita para los trámites que se consideren pertinentes.

Para constancia se firma en el Municipio de nueva caramanta, a los once (11) días del mes de marzo de 2022.


Laura Corrales Ospina
 Secretaria de Planeación e Infraestructura

Elaboró:	Revisó:
Maria E. Cardona Garzón	Laura Corrales Ospina

www.caramanta-antioquia.gov.co Email: planeacion@caramanta-antioquia.gov.co Código Postal 056040
 Teléfonos: 8553354 - 8553358 Carrera 21 N 19-55 Caramanta

PREDIO
CP3-UF5-CMSCN-038A
LOTE DE TERRENO, CULTIVOS Y ESPECIES



PROYECTO
"AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"
CONCESIÓN PACÍFICO TRES

PROPIETARIOS
JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ, SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉS, DANIEL
BUSTAMANTE VALDÉS, MARÍA JOSÉ VALDÉS LINEROS

PEREIRA, AGOSTO 19 DE 2.022



1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. SOLICITUD DE AVALÚO.-

El 29 de julio de 2.022 la Concesión Pacífico Tres solicitó a esta Entidad, el avalúo de un predio que será adquirido para el desarrollo del Proyecto "Autopistas para La Prosperidad", Unidad Funcional 5 (UF5), con el objeto de determinar su valor comercial.

1.2. TIPO DE INMUEBLE.-

Lote de terreno, cultivos y especies.

1.3. TIPO AVALÚO.-

Comercial Corporado.

1.4. MARCO JURÍDICO.-

Ley 388 del 18 de Julio de 1.997, Ley 1682 del 22 de noviembre de 2.013 y Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. Ley 1673 del 19 de julio de 2.013, Decreto 1420 de julio 24 de 1.998, Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 del 24 de agosto de 2.014, Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2.014 y Resolución 316 del 18 de marzo de 2.015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

1.5. DEPARTAMENTO.-

Antioquia.

1.6. MUNICIPIO.-

Caramanta.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO.-

Aguadita Grande - Alegrías

1.8. ABSCISADO DE AREA REQUERIDA.-

Margen izquierda tramo 1

Abscisa Inicial	81+072,99 Km
Abscisa. Final	81+096,18 Km



Margen izquierda tramo 2

Abscisa Inicial 81+110,77 Km
Abscisa. Final 81+120,57 Km

Margen izquierda tramo 3

Abscisa Inicial 81+142,38 Km
Abscisa. Final 81+172,97 Km

Margen izquierda tramo 4

Abscisa Inicial 81+804,31 Km
Abscisa. Final 81+823,04 Km

Margen izquierda tramo 5

Abscisa Inicial 81+831,55 Km
Abscisa. Final 81+859,52 Km

Margen izquierda tramo 6

Abscisa Inicial 81+873,11 Km
Abscisa. Final 81+881,91 Km

Margen izquierda tramo 7

Abscisa Inicial 82+286,51 Km
Abscisa. Final 82+328,96 Km

Margen derecha tramo 1.

Abscisa Inicial 80+895,14 Km
Abscisa. Final 81+232,20 Km

Margen derecha tramo 2.

Abscisa Inicial 81+318,79 Km
Abscisa. Final 81+357,91 Km

Margen derecha tramo 3 y área remanente tramo 1.

Abscisa Inicial 81+365,19 Km
Abscisa. Final 81+448,03 Km



Margen derecha tramo 4.5 y 6 y área remanente tramo 2.

Abscisa Inicial 81+487,87 Km
Abscisa. Final 82+360,94 Km

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.-

Franja de terreno con cultivos y especies.

1.10. USO PERMITIDO DE ACUERDO A LA NORMA DE USO.-

Según el Decreto N° 063 del 29 de diciembre de 2000, Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caramanta, los usos permitidos del predio están referenciados en el presente informe de avalúo en el “Capítulo 5. Reglamentación urbanística”.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL.-

Cédula catastral 1452002000000500054000000000
Área terreno 98 Hectáreas 192 M2
Área construcción 514,56 M2.
Avalúo catastral \$ 176'485.819 de 2.022.
Fuente Certificado catastral N° 466762 del 07 de junio de 2022.
 Gobernación de Antioquia.

1.11. FECHA VISITA AL PREDIO.-

18 de agosto de 2.022.

1.12. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO.-

19 de agosto de 2.022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

Para efectuar el avalúo fue suministrada la siguiente información:

- Nueve juegos de Planos prediales del 13 de julio de 2.022. Concesión Pacífico Tres.



- Ficha e inventarios del predio del 13 de julio de 2.022. Concesión Pacífico Tres.
- Certificado de tradición del predio con matrícula inmobiliaria N° 032-1707 del 08 de junio de 2.022, Oficina de Instrumentos Públicos de Támesis.
- Estudio de Títulos del predio, elaborado por el Abogado Felipe Villegas González, en julio 13 de 2.022.
- Certificado catastral N° 466762 del 07 de junio de 2.022. Gobernación de Antioquia.
- Certificado de usos del suelo. Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Nueva Caramanta, Antioquia. 11 de marzo de 2.022.
- Certificado de No Desarrollabilidad del área remanente. Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Nueva Caramanta, Antioquia. 18 de mayo de 2.022.
- Prueba de entrega solicitud documental para la aplicación de la Resolución 898 de 2014, con radicado CPT05-PREDIAL138-20220729002417 de fecha 29 de julio de 2022. Con fecha de recibido del 01 de agosto de 2022.
- Registro fotográfico del 13 de julio de 2.022 Concesión Pacífico Tres.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. PROPIETARIO.-

Jorge Bustamante Ramírez (50%)(25% usufructuario),
Sebastián Bustamante Valdés (25% Nudo propietario),
Daniel Bustamante Valdés (25% Nudo propietario),
María José Valdés Lineros (25 % usufructuario)

Fuente: Estudio de Títulos del predio, elaborado por el Abogado Felipe Villegas González, en julio 13 de 2.022.

3.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.-

Escritura Pública N° 704 del 12/04/2021 de la Notaria Única del Círculo de Caldas (Antioquia).
Escritura Pública N° 1448 del 08/08/2017 de la Notaria Única del Círculo de Caldas (Antioquia).
Escritura Pública N° 467 del 25/09/2009 de la Notaria Única del Circuito de Riosucio (Caldas).



3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.-

032-1707. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.-

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

LIMITACIÓN AL DOMINIO: USUFRUCTO, constituido por SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉS (NUDO PROPIETARIO 25%) y DANIEL BUSTAMANTE VALDÉS (NUDO PROPIETARIO 25%) a favor de JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ (50%) (USUFRUCTUARIO 25%) y MARÍA JOSÉ VALDÉS LINEROS (USUFRUCTUARIA 25%) en los términos de la Escritura Pública No. 704 del 12 de abril de 2021 de la Notaría Única del Círculo de Caldas – Antioquia, tal y como se registró en la anotación No. 29 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis.

Fuente: Estudio de Títulos del predio, elaborado por el Abogado Felipe Villegas González, en julio 13 de 2.022.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-

Por el Norte Con el límite del municipio de Valparaíso.
Por el Sur Con el límite del municipio de Marmato.
Por el Oriente Con la rivera izquierda del Río Cauca.
Por el Occidente Con casco urbano Municipio de Caramanta.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.-

Agropecuaria con cultivo de cítricos y caña panelera; grandes y medianas ganaderías extensivas en ceba y leche sobre el costado Occidental de la vía La Felisa-La Pintada.

Vivienda campesina, establecimientos de comidas y de hospedaje y servicios a los vehículos automotrices como lavaderos, monta llantas y talleres sobre el costado Oriental de la vía La Felisa-La Pintada.



4.3. TOPOGRAFÍA.-

Plana y ondulada con pendientes suaves, fuertes y escarpadas entre 0-7%, 8-25% y 26-45%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATICAS.-

Temperatura	26°C promedio.
Precipitación	1.000 mm/año y 2.000 mm/año.
Altura	1.358 m.s.n.m cabecera municipal y 690 m.s.n.m en promedio en el sector de la vía La Felisa-La Pintada.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS.-

Clases de suelos encontradas en el trayecto de la vía en el municipio de Caramanta Antioquia.

Clase VI:

Suelos con relieve similar a la Clase IV o de relieve escarpado, o fuertemente quebrado. Para éstos, las pendientes serán del 25 a 600%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 80%, moderada hasta el 300/o y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salino sódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamiento hasta de 90 días acumulados por año. Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados, en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

Clase VII:

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

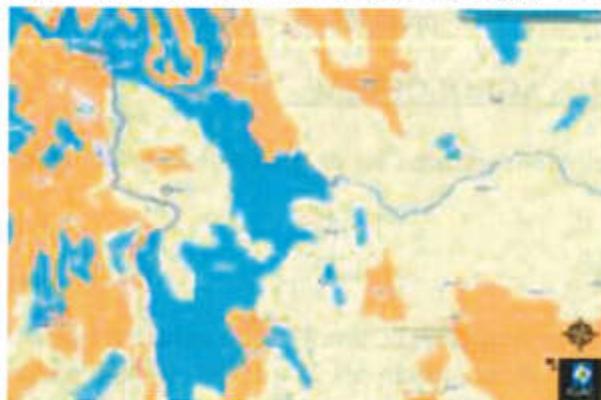


vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

Clase VIII:

Suelos con las más severas limitaciones; corresponden generalmente a pendientes muy escarpadas y excesiva pedregosidad y rocosidad; muy superficiales, sin planos, son improductivos en razón de una o varias limitaciones.

Fuente: Clases Agrologicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



Plano clases agrologicas Municipio Caramanta, Antioquia.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos presentan las siguientes características:

- Agua de aljibes, nacimientos propios y nacimientos por servidumbre.
- Energía eléctrica de la EPM Empresa de Energía de Medellín.
- Las aguas residuales son depositadas a pozos sépticos, al río Cauca y a las quebradas.

4.7. SERVICIOS COMUNALES.-

No tiene.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.-

La vía principal de acceso a la zona es la carretera Troncal de Occidente, tramo La Felisa–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. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS.-

Decreto N° 063 del 29 de diciembre de 2000, Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caramanta.

5.2. CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.-

Rural.

Unidad: Olívalles, la cascada y estribaciones del río Cauca.

Localización: Esta unidad está ubicada en varias partes del municipio. Parte norte de las veredas la Cascada, San Pablo y sur de Olívalles, sur de Yarumalito. Buenos Aires y occidente de San Antonio. Chirapoto. Corregimiento de Sucre, Alegrías Aguadas y Naranjal.

Caracterización: Geológicamente pertenecen a las asociaciones Tmc, Tadh, Tos. Las pendientes oscilan entre 0%-25% en las veredas de San Pablo, Yarumito, La Silla y Naranjal, las pendientes son de 50% en las demás veredas.

Categoría de Manejo: Debe tener una orientación al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina mediante un desarrollo tecnológico apropiado teniendo en cuenta los criterios de equidad, sostenibilidad y competitividad.

Usos Permitidos:

Uso principal: Cultivos densos como pastos de corte y caña panelera, cultivos de arboles frutales y plantaciones forestales comerciales de crecimiento rápido o con especies nativas.

Complementarios: Pecuario.

Restringido: Ganadería extensiva.



Prohibido: Cualquier tipo de actividad ganadero donde las pendientes sean mayores al 75%.

5.3. NORMAS GENERALES.-

FUENTE:

Decreto N° 063 del 29 de diciembre de 2000, Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caramanta.

Certificado de usos del suelo. Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Caramanta, Antioquia. 11 de marzo de 2.022.

Nota: La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda verifico y realizó la consulta ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Valparaíso sobre la vigencia Decreto N° 063 del 29 de diciembre de 2000, y el uso del suelo para lo cual ratificaron su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.

6.1. UBICACIÓN.-

Margen izquierda y derecha de la vereda Alegrías, 27 Kilómetros aproximadamente antes de la Pintada.

6.2. ÁREA DEL TERRENO.-

Área total predio 98,3230 hectáreas.
Área requerida 1,2596 hectáreas.
Área remanente 0,2163 hectáreas.
Área sobrante 96,8471 hectáreas.
Área total requerida 1,4759 hectáreas.
Área ronda de río 1,3844 hectáreas.

Fuente: Ficha predial suministrada por Concesión Pacífico Tres.

6.3. LINDEROS.-

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0.0036 Ha	NORTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(1-2)	10.06 m
ABSCISA INICIAL 881-072.99	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (3 - 6)	13.21 m
ABSCISA FINAL 881-096.18	SUR:	N/A	N/A
Long. Efectiva: 23.19 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(6-1)	11.40 m



DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0001 Ha	NORTE:	N/A	N/A
ABSCISA INICIAL K81-110,77	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (8 - 12)	8,29 m
ABSCISA FINAL K81-120,57	SUR:	N/A	N/A
Long. Efectiva: 9,80 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS 1452002000000500054000000000 (17 - 8)	8,16 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 3			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0043 Ha	NORTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (13 - 15)	32,82 m
ABSCISA INICIAL K81-142,38	ORIENTE:	N/A	N/A
ABSCISA FINAL K81-172,97	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (15 - 18)	34,05 m
Long. Efectiva: 30,59 m	OCCIDENTE:	N/A	N/A

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 4			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0032 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (22 - 23)	4,77 m
ABSCISA INICIAL K81-804,31	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (23 - 25)	12,40 m
ABSCISA FINAL K81-823,04	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (25 - 26)	3,14 m
Long. Efectiva: 18,73 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (26 - 22)	18,29 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 5			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0387 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (30 - 36)	36,14 m
ABSCISA INICIAL K81-831,55	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (36 - 37)	24,90 m
ABSCISA FINAL K81-859,52	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (37 - 44)	33,21 m
Long. Efectiva: 27,97 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (44 - 30)	13,89 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 6			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0004 Ha	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (45 - 47)	12,00 m
ABSCISA INICIAL K81-873,11	ORIENTE:	N/A	N/A
ABSCISA FINAL K81-881,91	SUR:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (47 - 45)	12,29 m
Long. Efectiva: 8,80 m	OCCIDENTE:	N/A	N/A

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA IZQUIERDA - TRAMO 7			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0463 Ha	NORTE:	QUEBRADA BERMÉJAL (49 - 50)	11,97 m
ABSCISA INICIAL K82+286,51	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (50 - 53)	36,14 m
ABSCISA FINAL K82+328,96	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500061000000000 (53 - 54)	17,41 m
Long. Efectiva: 42,45 m	OCCIDENTE:	JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (54 - 49)	43,61 m



DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMO 1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,2740 Ha	NORTE	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500064000000000(56 - 57)	8,95 m
ABSCISA INICIAL K80+895,14 D	ORIENTE	RIO CAUCA Y JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000(57 - 70)	334,47 m
ABSCISA FINAL K81+232,20 D	SUR	JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ Y OTROS - 1452002000000500001000000000 (70 - 71)	5,95 m
Long. Efectiva: 337,06 m	OCCIDENTE	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500064000000000 (71 - 56)	334,32 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMO 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0272 Ha	NORTE	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500064000000000 (88 - 90)	17,79 m
ABSCISA INICIAL K81+318,79 D	ORIENTE	RIO CAUCA (90 - 92)	41,26 m
ABSCISA FINAL K81+357,91 D	SUR	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500064000000000 (92 - 93)	7,53 m
Long. Efectiva: 39,37 m	OCCIDENTE	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500064000000000(93 - 88)	21,86 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA DERECHA - TRAMOS 4,5 Y 6, REMANENTE TRAMO 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,7770 has	NORTE	QUEBRADA BERMELIAL (113 - 114)	11,77 m
ÁREA REMANENTE: 0,1978 has	ORIENTE	JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000- RIO CAUCA (114 - 158)	897,41 m
ABSCISA INICIAL K81+487,87 D	SUR	JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ Y OTROS (Mismo Predio) 1452002000000500054000000000 (158 - 108)	14,61 m
ABSCISA FINAL K82+360,94 D	OCCIDENTE	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI 1452002000000500067000000000(108 - 113)	903,99 m
Long. Efectiva: 873,07 m			

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.-

El predio tiene frente sobre la carretera Troncal de Occidente Tramo La Felisa – La Pintada, vía en asfalto y en buen estado.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS.-

La franja materia de avalúo posee acceso agua de nacimiento. Energía eléctrica de la EPM. Alcantarillado a pozo séptico.

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS.-

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	CLASE AGRÓLOGICA
1	Suave, media y fuerte	Agropecuario	Rural	VII
2	Suave, media y fuerte	Ronda de rio	Rural	VII

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS.-

No aplica.



6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.-

No aplica.

6.9. MEJORAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES.-

No aplica.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES.-

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto india	503	M ²
Bosque Nativo	463,39	M ²
Caña brava	75,00	M ²
Aguacatillo Ø 0,20m h=3,50m	9	Un
Balso Tambor Ø 0,20m H= 2	3	Un
Cedro Ø 0,20m y H=5,00m	50	Un
Cordoncillo Ø <0,20 M H= 2	2	Un
Doncel Limón Ø <0,20 H=3 M	1	Un
Guayabo Ø0,20M<0,40M H= 6 M	1	Un
Palma Iraca Ø <0,20 H=2 M	2	Un
Carbonero Ø 20 h=8m	48	Un
Matarratón Ø 0,20m h=3,50	97	Un
Palma de Corozo Ø 0,20m h=8,00m.	11	Un
Piñon Orejo Ø 0,40m < 0,60m.	3	Un
Resbalamono Ø 0,20m h=7,00m	4	Un
Yarumo Ø 0,20m h=9,00m	59	Un
Raicillas Ø 0,05m h=0,50m	26	Un
Bucaros medianos Ø 0,30m h= 15,00m	26	Un
Bucaros grandes Ø 1,50m h= 40,00m	2	Un
Mango Ø 0,12m h= 4,50m	1	Un
Papayo Ø 0,10m h= 3,50m	3	Un
Guanabano Ø 0,12m h= 3,50m	1	Un
Higuerillo h=2,00m	1	Un
Pringamoza h=2,00m	5	Un

6.11. RECURSOS HIDRÍCOS.-

El predio se encuentra alinderao por el costado Norte con la quebrada Bermejál.

7. MÉTODOS VALUATORIOS.

7.1. TERRENO.-

Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de



mercado en el sector sobre ofertas de predios ubicados en la zona rural del municipio de Caramanta, zona donde se encuentra ubicada la Unidad Funcional 5 del tramo La Felisa-La Pintada.

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.

7.2. CULTIVOS.-

En el valor de los cultivos se consultó el banco de datos de la institución, el cual actualiza su información semestralmente.

El banco está conformado por la información recolectada a través de los años entre los cultivadores, productores y viveros de la región y se analizaron los presupuestos de costos, dependiendo de factores como la forma de siembra, tipo de administración, edad de los cultivos, nivel de producción, grado de tecnificación, etc. Finalmente, el valor de los cultivos y especies está determinado en la tabla de valores permanentes elaboradas por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda en mayo de 2.019, y enviada a la Concesión Pacífico Tres.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.-

No aplica.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO.-

No aplica.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).

Al no encontrarse un mercado de inmuebles comparables al del objeto de avalúo, y de conformidad con el **artículo 9 del Capítulo I de la Resolución 620 de 2008 del IGAC**, se realizó consulta a expertos valuadores y a personas con un buen conocimiento del mercado, que no tienen interés directo en el bien.



En Colombia es una práctica bien conocida en los negocios de finca raíz entre particulares asumir como valor legal de venta en la escritura, los avalúos catastrales con el fin de ahorrar costos de legalización y las implicaciones prediales y de patrimonio, este hecho desvirtúa la investigación sobre transacciones y valores reales de venta de los predios, sobre todo cuando el perito tiene la certidumbre de que los valores comerciales son muy superiores.

En este caso y para efecto de la investigación de valores, la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda se acoge al inciso del artículo 9 de la Resolución 620 que dice: 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.

Por ello se deja constancia bajo la gravedad del juramento que “no existen ofertas, ni transacciones recientes de bienes comparables al bien objeto de estimación” y por ello se acude a la CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS para la determinación del valor del terreno de los inmuebles materia de avalúo.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).-

Al no encontrar ofertas en el sector se determinó realizar el procesamiento con los valores encontrados en las encuestas realizadas como se muestra en cuadro adjunto.

NOMBRE Y APELLIDO	PROFESIÓN	TELÉFONO	VALOR TERRENO/ Ha
Oscar Ivan Arias Aristizabal	Ingeniero Civil. Avaluador. RAA AVAL 10.120.131	3103748657	\$ 58.500.000
Luis Jaime Restrepo Giraldo	Arquitecto. Avaluador. RAA AVAL 10.071.628	3104155216	\$ 60.000.000
Diana Yasnid Ramirez Jaramillo	Contadora Pública. Avaluadora. RAA AVAL 42.107.860	3154091026	\$ 57.500.000
Carlos Felipe Montes Posada	Administrador de Empresas. Avaluador. RAA AVAL 10.124.669.	315 5328868	\$ 59.000.000
Diego Echeverry Echeverry	Arquitecto. Avaluador. RAA AVAL 10.095.441	3108300713	\$ 60.000.000
VALOR PROMEDIO			\$ 59.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			1.060.660
COEFICIENTE VARIACIÓN			1,80%
NÚMERO DE DATOS			5,0
RAÍZ			2,24
LÍMITE SUPERIOR			\$ 60.316.984
LÍMITE INFERIOR			\$ 57.683.016

Por ello se deja constancia bajo la gravedad del juramento que “no existen ofertas, ni transacciones recientes de bienes comparables al bien objeto de estimación” y por ello



se acude a la CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS para la determinación del valor de los inmuebles materia de avalúo.

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.

De acuerdo a la encuesta se asume un valor del terreno que corresponde al promedio (\$ 59'000.000 Ha), debido que se trata de un lote ubicado en la zona rural, con frente sobre vía y con variedad de características topográficas.

Se adopta este valor como el más probable de esta franja de terreno teniendo en cuenta los parámetros establecidos de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

VALOR RONDA DE RÍO

NOMBRE Y APELLIDO	PROFESIÓN	TELÉFONO	VALOR TERRENO/ Ha
Oscar Ivan Arias Aristizabal	Ingeniero Civil. Avaluador. RAA AVAL 10.120.131	3103748657	\$ 19.500.000
Luis Jaime Restrepo Giraldo	Arquitecto. Avaluador. RAA AVAL 10.071.628	3104155216	\$ 21.000.000
Diana Yasmid Ramirez Jaramil	Contadora Pública. Avaluadora. RAA AVAL 42.107.860	3154091026	\$ 18.000.000
Carlos Felipe Montes Posada	Administrador de Empresas. Avaluador. RAA AVAL 10.124.669.	315 5328868	\$ 21.500.000
Diego Echeverry Echeverry	Arquitecto. Avaluador. RAA AVAL 10.095.441	3108300713	\$ 20.000.000
VALOR PROMEDIO			\$ 20.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			1.369.306
COEFICIENTE VARIACIÓN			6,85%
NÚMERO DE DATOS			5
RAÍZ			2
LÍMITE SUPERIOR			\$ 21.700.218
LÍMITE INFERIOR			\$ 18.299.782

Por ello se deja constancia bajo la gravedad del juramento que “no existen ofertas, ni transacciones recientes de bienes comparables al bien objeto de estimación” y por ello se acude a la CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS para la determinación del valor de los inmuebles materia de avalúo.

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.

De acuerdo a la encuesta se asume un valor del terreno rural con ronda de ríos que corresponde al valor promedio de la encuesta \$ 20'000.000 la Ha.



Se adopta este valor como el más probable de esta franja de terreno teniendo en cuenta los parámetros establecidos de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.-

Encuestado N° 1: Oscar Iván Arias Aristizábal. Ingeniero Civil- Avaluador con RNA N° 3292. RAA AVAL 10.120.131 Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde el año 2.014. Constructor.

Encuestado N° 2: Luis Jaime Restrepo Giraldo. Arquitecto - Avaluador con RNA N° 1942. RAA AVAL 10.071.628. Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde el año 2.006 Constructor.

Encuestado N° 3: Diana Yasmid Ramírez Jaramillo. Contadora Pública. Avaluadora con RNA N° 3229. RAA AVAL 42.107.860. Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde el año 2.003. Asesor inmobiliario.

Encuestado N° 4: Carlos Felipe Montes Posada. Administrador de Empresas. Avaluador RNA 2092. RAA AVAL 10.124.669. Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde el año 2.009.

Encuestado N° 5: Diego Echeverry Echeverry. Arquitecto - Avaluador con RNA N° 1627. RAA AVAL 10.095.441. Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde el año 1.999 Constructor.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.-

No aplica.

11.2. DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI).-

No aplica.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS REPOSICIÓN MEJORAS.-

No aplica.



12.2. DEPRECIACIÓN MEJORAS.-

No aplica.

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. CULTIVOS.-

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pasto indio	503	M ²	501
Bosque Nativo	463,39	M ²	902
Caña brava	75,00	M ²	2.123
Aguacatillo Ø 0,20m h=3,50m	9	Un	50.094
Balso Tambor Ø 0,20m H= 2	3	Un	100.189
Cedro Ø 0,20m y H=5,00m	50	Un	150.283
Cordoncillo Ø <0,20 M H= 2	2	Un	25.047
Doncel Limón Ø <0,20 H=3 M	1	Un	75.142
Guayabo Ø0,20M<0,40M H= 6 M	1	Un	50.094
Palma Iraca Ø <0,20 H=2 M	2	Un	62.618
Carbonero Ø 20 h=8m	48	Un	75.142
Matarratón Ø 0,20m h=3,50	97	Un	37.571
Palma de Corozo Ø 0,20m h=8,00m.	11	Un	162.807
Piñon Orejo Ø 0,40m < 0,60m.	3	Un	75.142
Resbalamono Ø 0,20m h=7,00m	4	Un	34.118
Yarumo Ø 0,20m h=9,00m	59	Un	50.094
Raicillas Ø 0,05m h=0,50m	26	Un	37.571
Bucaros medianos Ø 0,30m h= 15,00m	26	Un	187.854
Bucaros grandes Ø 1,50m h= 40,00m	2	Un	187.854
Mango Ø 0,12m h= 4,50m	1	Un	250.472
Papayo Ø 0,10m h= 3,50m	3	Un	22.542
Guanabano Ø 0,12m h= 3,50m	1	Un	100.189
Higuerillo h=2,00m	1	Un	10.019
Pringamoza h=2,00m	5	Un	24.149

Fuentes:

Concepto general de los peritos evaluadores miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de



Risaralda según listado de diferentes especies arbóreas, con sus valores unitarios y su estado de conservación y mantenimiento, esta base de datos son producto de consultas en diferentes entidades públicas; Viveros de la región, Productores de cítricos y de diferentes frutas tropicales; Corabastos y Mercasa.

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

Para determinar el valor asignado se tuvieron en cuenta, además de los anteriores, los siguientes aspectos:

- a) Las características intrínsecas y extrínsecas del terreno en cuanto a ubicación, topografía, forma geométrica, área, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, uso actual, destinación futura, porcentaje de utilización, etc.
- b) El uso actual del sector caracterizado principalmente por el uso forestal y actividades agropecuarias.
- c) La buena ubicación específica del inmueble con respecto al sector y del sector en el contexto regional.
- d) Las características intrínsecas del predio con factores positivos como ubicación, topografía, etc.
- e) La normatividad urbanística del sector.
- f) La buena infraestructura urbanística del sector, que cuenta con la prestación de los servicios públicos básicos y vías vehiculares de primer orden.
- h) La situación del mercado inmobiliario en los municipios de Valparaíso y Caramanta y específicamente en la zona en donde está ubicado el inmueble.
- i) En la actualidad sobre el predio citado recaen las siguientes limitaciones al dominio y/o gravámenes:

LIMITACIÓN AL DOMINIO: USUFRUCTO, constituido por SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDÉS (NUDO PROPIETARIO 25%) y DANIEL BUSTAMANTE VALDÉS (NUDO PROPIETARIO 25%) a favor de JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ (50%) (USUFRUCTUARIO 25%) y MARÍA JOSÉ VALDÉS LINEROS (USUFRUCTUARIA 25%) en los términos de la Escritura Pública No. 704 del 12 de abril de 2021 de la Notaría Única del Círculo de Caldas – Antioquia, tal y como se registró en la anotación No. 29 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis.



15. NOTAS ESPECIALES.

- 15.1. Avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación del Comité de Avaluadores, siguiendo los procedimientos establecidos en el reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes inmuebles.
- 15.2. El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial de la unidad avaluada, entendiéndose por precio comercial, el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características y actuando ambas partes libres de toda necesidad.
- 15.3. El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserven.
- 15.4. La información sobre títulos y áreas fue extractada de la documentación suministrada por la entidad solicitante, razón por la cual la Lonja no se hace responsable sobre la veracidad de la misma.
- 15.5. La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

16. RESULTADO DE AVALÚO.

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
1	TERRENO				
1.1	FRANJA TERRENO CON RONDA DE RIO	HA	1,384400	20.000.000	27.688.000
1.2	FRANJA TERRENO SIN RONDA DE RIO	HA	0,091500	59.000.000	5.398.500
				VALOR TERRENO	33.086.500
4	CULTIVOS Y ESPECIES				
4.1	PASTO INDIA	M ²	503	501	252.003
4.2	BOSQUE NATIVO	M ²	463,39	902	417.978
4.3	CAÑA BRAVA	M ²	75	2.123	159.225
4.4	AGUACATILLO Ø 0,20M H=3,50M	Un	9	50.094	450.846



4.5	BALSO TAMBOR Ø 0,20M H= 2	Un	3	100.189	300.567
4.6	CEDRO Ø 0,20M Y H=5,00M	Un	50	150.283	7.514.150
4.7	CORDONCILLO Ø <0,20 M H= 2	Un	2	25.047	50.094
4.8	DONCEL LIMÓN Ø <0,20 H=3 M	Un	1	75.142	75.142
4.9	GUAYABO Ø0,20M<0,40M H= 6 M	Un	1	50.094	50.094
4.10	PALMA IRACA Ø <0,20 H=2 M	Un	2	62.618	125.236
4.11	CARBONERO Ø 20 H=8M	Un	48	75.142	3.606.816
4.12	MATARRATÓN Ø 0,20M H=3,50	Un	97	37.571	3.644.387
4.13	PALMA DE COROZO Ø 0,20M H=8,00M.	Un	11	162.807	1.790.877
4.14	PIÑON OREJO Ø 0,40M < 0,60M.	Un	3	75.142	225.426
4.15	RESBALAMONO Ø 0,20M H=7,00M	Un	4	34.118	136.472
4.16	YARUMO Ø 0,20M H=9,00M	Un	59	50.094	2.955.546
4.17	RAICILLAS Ø 0,05M H=0,50M	Un	26	37.571	976.846
4.18	BUCAROS MEDIANOS Ø 0,30M H= 15,00M	Un	26	187.854	4.884.204
4.19	BUCAROS GRANDES Ø 1,50M H= 40,00M	Un	2	187.854	375.708
4.20	MANGO Ø 0,12M H= 4,50M	Un	1	250.472	250.472
4.21	PAPAYO Ø 0,10M H= 3,50M	Un	3	22.542	67.626
4.22	GUANABANO Ø 0,12M H= 3,50M	Un	1	100.189	100.189
4.23	HIGUERILLO H=2,00M	Un	1	10.019	10.019
4.24	PRINGAMOZA H=2,00M	Un	5	24.149	120.745
VALOR ESPECIES					28.540.668

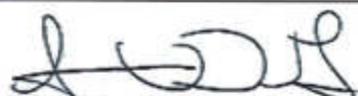
VALOR TOTAL PREDIO	61.627.168
---------------------------	-------------------

SON: SESENTA Y ÚN MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.

Felipe Gómez
FELIPE GÓMEZ JARAMILLO
Gerente

Carlos Eduardo Mejía
CARLOS EDUARDO MEJÍA
Presidente de Avalúos





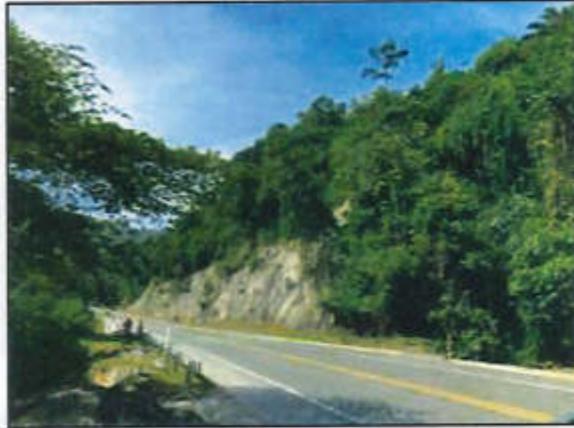
JUAN DAVID SANTOS LOPEZ
Avaluador

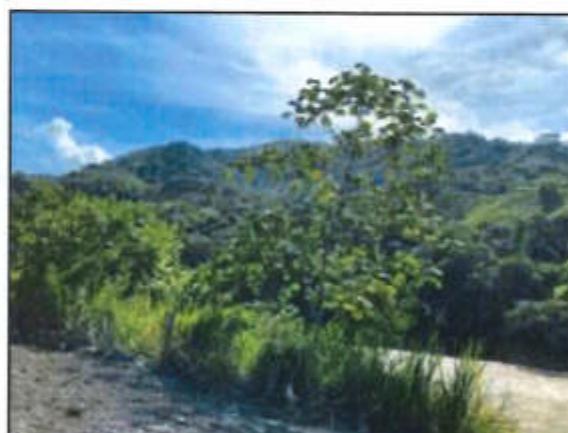
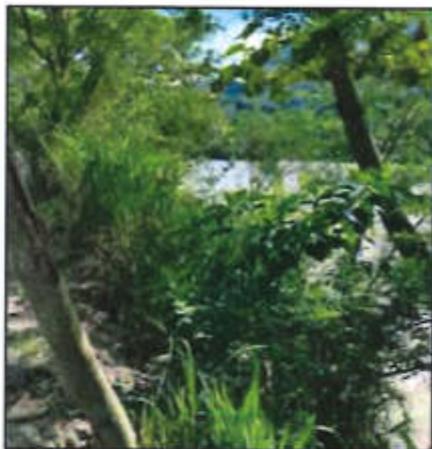


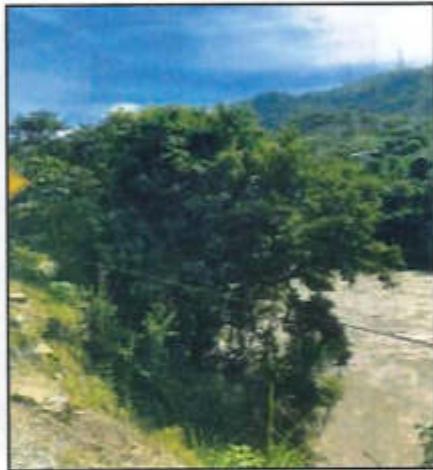
CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE
Avaluador



REGISTRO FOTOGRÁFICO









ANEXO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

Artículo 17 de la Resolución 898 de agosto 19 de 2.014 del Instituto Geográfico del Agustín Codazzi.

Artículo 5 de la Resolución 1044 de septiembre 29 de 2.014 del Instituto Geográfico del Agustín Codazzi.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE RESOLUCIÓN 898 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Aplica	No Aplica	Anexos N°
Daño Emergente				
1	Notariado y Registro	X		1
2	Desmante, 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	Adecuación de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
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	



ANEXO N° 1.

NOTARIADO Y REGISTRO.

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de Notariado y Registro 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. 02170 del 28 febrero de 2022 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. 00755 del 26-01-2022 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”.

CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN.

Escrituración:

A cargo del vendedor.

Valor avalúo \$ 61.627.168 del 17 de agosto de 2.022.

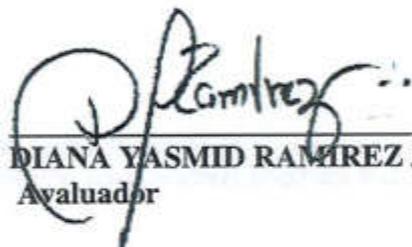
ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF5-CMSCN-038A	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	61.627.168
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 95.522	\$ 95.522
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 200 hojas)	\$ 410.000	\$ 410.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$ 41.000	\$ 41.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 157.500	\$ 157.500
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 737.122	\$ 737.122
IVA 19%		\$ 280.106
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 10.700	\$ 10.700
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 10.700	\$ 10.700
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 1.797.151

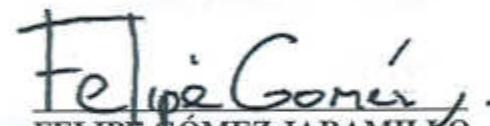


DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 154.068	\$ 154.068
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 102.917	\$ 102.917
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 22.300	\$ 22.300
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.400	\$ 6.400
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 17.000	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 5.265	\$ 5.265
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 724.300
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 2.521.451

NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.

SON: DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE.


DIANA YASMID RAMÍREZ JARAMILLO
Avaluator


FELIPE GÓMEZ JARAMILLO
Gerente





PIN de Validación: a61509e4



<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) CARLOS EDUARDO MEJIA GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79319539, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79319539.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS EDUARDO MEJIA GONZALEZ 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 24 Oct 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Mar 2022	Regimen Régimen 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 24 Oct 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Mar 2022	Regimen Régimen 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 31 Mar 2022	Regimen Régimen Académico		
-------------------------------------	------------------------------	--	--



PIN de Validación: a61509e4



<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 31 Mar 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción 24 Oct 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Mar 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción 31 Mar 2022	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 31 Mar 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

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



PIN de Validación: a61509e4



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0279, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre 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-0185, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre 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 Especiales con el Código ESP-0130, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CR 7 16-50 OF 1201
Teléfono: 3104155216
Correo Electrónico: arquimeji@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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS EDUARDO MEJIA GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79319539.

El(la) señor(a) CARLOS EDUARDO MEJIA GONZALEZ 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: a61509e4



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



PIN DE VALIDACIÓN

a61509e4

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b1fb0a81



<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) JUAN DAVID SANTOS LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10107076, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10107076.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN DAVID SANTOS LOPEZ 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 28 Jul 2017	Regimen Régimen de Transición
--	---

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 28 Jul 2017	Regimen Régimen de Transición
--	---

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 14 Feb 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



PIN de Validación: b1fb0a81



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



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
14 Feb 2022

Regimen
Régimen 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.

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

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 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1fb0a81



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



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 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

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 Feb 2022

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-0285, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0190, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0044, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior



PIN de Validación: b1fb0a81



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



cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CARRERA 7 # 16 -50 - 1201
Teléfono: 3155311381
Correo Electrónico: juandasantos@hotmail.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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN DAVID SANTOS LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10107076.

El(la) señor(a) JUAN DAVID SANTOS LOPEZ 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

b1fb0a81

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b1fb0a81



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b6d00b1e



<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) FELIPE GOMEZ JARAMILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1088244587, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1088244587.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FELIPE GOMEZ JARAMILLO 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 2022

Regimen
Régimen 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
21 Feb 2022

Regimen
Régimen 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
21 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6d00b1e



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
21 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
21 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2022

Regimen
Régimen 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.

Fecha de inscripción
21 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8d00b1e



<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
21 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2022

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
21 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA



PIN de Validación: b6d00b1e



Dirección: CARRERA 7 # 16 - 50
Teléfono: 3127927703
Correo Electrónico: gerencia@lonjarisaralda.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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FELIPE GOMEZ JARAMILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1088244587.

El(la) señor(a) FELIPE GOMEZ JARAMILLO 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

b6d00b1e

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b5500aff



<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) DIANA YASMID RAMIREZ JARAMILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42107860, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-42107860.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA YASMID RAMIREZ JARAMILLO 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 23 Mar 2018	Regimen Régimen de Transición
--	---

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 23 Mar 2018	Regimen Régimen de Transición
--	---

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 08 Mar 2019	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



PIN de Validación: b5500aff



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
23 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
26 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5500aff



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción
08 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0088, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto 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-0067, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 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 Especiales con el Código ESP-0090, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0013, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto 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 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: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CARRERA 7 16-50 OF 1201
Teléfono: 3154091026
Correo Electrónico: dianayasmid@yahoo.com

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

Contadora Pública - Universidad Libre.



PIN de Validación: b5500aff



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA YASMID RAMIREZ JARAMILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42107860. El(la) señor(a) DIANA YASMID RAMIREZ JARAMILLO 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

b5500aff

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

1	PACIFICO TRES	PREDIO CP3-UFS-CMSCN-038A. MUNICIPIO DE CARAMANTA. DEPARTAMENTO DE CALDAS.
---	---------------	--

TEMA 1.	LOTE TERRENO, MEJORAS Y CULTIVOS.
----------------	-----------------------------------

PREDIO CP3-UFS-CMSCN-038A. MUNICIPIO DE CARAMANTA. DEPARTAMENTO DE CALDAS.

APROBACION: Despues de amplio analisis y una vez estudiados todos los puntos del informe de avalúo presentado por la comisión de evaluadores conformada por los arquitectos Carlos E. Moreno Alzate, Carlos E. Mejía Gonzalez y el coordinador tecnico de avalúos de la Lonja Juan D. Santos Lopez, se aprobaron los siguientes valores:

PROPIETARIOS JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ, SEBASTIAN BUSTAMANTE VALDÉS, DANIEL BUSTAMANTE VALDÉS, MARÍA JOSÉ VALDÉS LINEROS

TERRENO.- (De acuerdo a Encuesta)

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL(\$)
FRANJA TERRENO CON RONDA DE RIO	HA	1,3844	20.000.000	27.688.000
FRANJA TERRENO SIN RONDA DE RIO	HA	0,0915	59.000.000	5.398.500
			VALOR TERRENO	33.086.500

CULTIVOS.- Concepto general de los peritos evaluadores miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda según presupuestos propios; Viveros Jaibáná, Pavas y Oasis; Comité de Cafeteros de Risaralda; Productores de cítricos y de diferentes frutas tropicales; Corabastos, Mercasa y Codegar.

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL(\$)
PASTO INDIA	M ²	503	501	252.003
BOSQUE NATIVO	M ²	463,39	902	417.978
CAÑA BRAVA	M ²	75	2.123	159.225
AGUACATILLO Ø 0,20M H=3,50M	Un	9	50.094	450.846
BALSO TAMBOR Ø 0,20M H= 2	Un	3	100.189	300.567
CEDRO Ø 0,20M Y H=5,00M	Un	50	150.283	7.514.150
CORDONCILLO Ø <0,20 M H= 2	Un	2	25.047	50.094
DONCEL LIMÓN Ø <0,20 H=3 M	Un	1	75.142	75.142
GUAYABO Ø0,20M<0,40M H= 6 M	Un	1	50.094	50.094
PALMA IRACA Ø <0,20 H=2 M	Un	2	62.618	125.236
CARBONERO Ø 20 H=8M	Un	48	75.142	3.606.816
MATARRATÓN Ø 0,20M H=3,50	Un	97	37.571	3.644.387
PALMA DE COROZO Ø 0,20M H=8,00M.	Un	11	162.807	1.790.877
PIÑON OREJO Ø 0,40M < 0,60M.	Un	3	75.142	225.426
RESBALAMONO Ø 0,20M H=7,00M	Un	4	34.118	136.472
YARUMO Ø 0,20M H=9,00M	Un	59	50.094	2.955.546
RAICILLAS Ø 0,05M H=0,50M	Un	26	37.571	976.846
BUCAROS MEDIANOS Ø 0,30M H= 15,00M	Un	26	187.854	4.884.204
BUCAROS GRANDES Ø 1,50M H= 40,00M	Un	2	187.854	375.708
MANGO Ø 0,12M H= 4,50M	Un	1	250.472	250.472
PAPAYO Ø 0,10M H= 3,50M	Un	3	22.542	67.626
GUANABANO Ø 0,12M H= 3,50M	Un	1	100.189	100.189
HIGUERILLO H=2,00M	Un	1	10.019	10.019
PRINGAMOZA H=2,00M	Un	5	24.149	120.745
			VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	28.540.668
			VALOR TOTAL	61.627.168

SON: SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.

LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.- (De acuerdo a Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC)

DESCRIPCION	VALOR TOTAL (\$)
-------------	------------------

1	PACIFICO TRES	PREDIO CP3-UFS-CMSCN-038A. MUNICIPIO DE CARAMANTA. DEPARTAMENTO DE CALDAS.
---	---------------	--

<u>DAÑO EMERGENTE</u>	
NOTARIADO Y REGISTRO	2.521.451
DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES	0
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	0
ARRENDAMIENTOS Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	0
IMPUESTO PREDIAL	0
ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES	0
PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS	-
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE	2.521.451
SON: DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE.	
<u>LUCRO CESANTE</u>	
PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN	0
PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-
VALOR TOTAL LUCRO CESANTE	-
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE.	

VALOR TOTAL PREDIO UFS-CMSCN-028							
NOMBRE	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	VALOR TOTAL AVALÜO	VALOR DAÑO EMERGENTE	VALOR LUCRO CESANTE
JORGE BUSTAMANTE RAMIREZ, SEBASTIAN BUSTAMANTE VALDÉS, DANIEL BUSTAMANTE VALDÉS, MARÍA JOSÉ VALDÉS LINEROS	\$ 33.086.500	\$ -	\$ -	\$ 28.540.668	\$ 61.627.168	\$ 2.521.451	-
TOTAL	\$ 33.086.500	\$ -	\$ -	\$ 28.540.668	\$ 61.627.168	\$ 2.521.451	-
SON: SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.							

Se firma el 19 de AGOSTO de 2.022 por las personas designadas en la elaboración del avalüo pertenecientes al comité de avalüos.


CARLOS EDUARDO MEJÍA GONZALEZ
Avaluador


JUAN DAVID SANTOS LÓPEZ
Avaluador


CARLOS ENRIQUE MORENO A.
Avaluador


DIANA YASMID RAMIREZ J.
Avaluadora


OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL
Asistente


FELIPE GÓMEZ JARAMILLO
Gerente

Formulario: CPT- CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: CPT05-PREDIAL138-20220729002417

Fecha: 29/07/2022 10:25:45 a. m.

Usuario: felipevillegas

NIT/EMPRESA DESTINATARIO: 43725474 | MARIA JOSE VALDEZ LINEROS

CONTRACTUAL: SI

Fecha generación: 29/07/2022 10:27:02 a. m.



CPT05-PREDIAL138-20220729002417

Manizales,

Señores,

JORGE BUSTAMANTE RAMÍREZ – C.C. No. 70.561.298 de Envigado
Propietario (50%) y Usufructuario (25%)

SEBASTIÁN BUSTAMANTE VALDEZ – C.C. No. 1.037.670.831 de Envigado
Nudo Propietario (25%)

DANIEL BUSTAMANTE VALDEZ – C.C. No. 1.017.207.097 de Medellín
Nudo Propietario (25%)

MARÍA JOSÉ VALDEZ LINEROS – C.C. No. 43.725.474 de Envigado
Usufructuaria (25%)

Predio denominado "ORO FINO"

Ubicado en la Vereda Alegrías

Municipio de Caramanta

Departamento de Antioquia

(+57) 3193826308

(+57) 3218157501

frutoslamiel@hotmail.com

frutosele encanto2012@gmail.com

mjvl2@hotmail.com

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

ASUNTO: *Solicitud documental para aplicación de la Resolución No. 898 del 19 de agosto del 2014 – Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-038A.*

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, de manera atenta le solicita, 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, a ustedes como en quienes recae el derecho real de dominio del predio y posibles beneficiarios 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 **"ORO FINO"**, ubicado en la vereda Alegrías, Municipio de Caramanta, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 1452002000000500054000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 032-1707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis y Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-038A, 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 felipevillegas@pacificotres.com; dentro de los (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 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, Mejoratario, Poseedor, Heredero, Arrendador, Arrendatario, Usufructuario entre otros).

2. Contratos cuyo objeto dependa del predio:

Sí 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 cuyos ingresos brutos son inferiores a \$3.998.166,67 mensuales:

¹ Artículo 5, párrafo 1o. <Párrafo modificado por el artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

- 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 2020 y 2021 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2019 y 2020.
- 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 2020 y 2021 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2019 y 2020.
- 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 2020 y 2021 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2019 y 2020.
- 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.

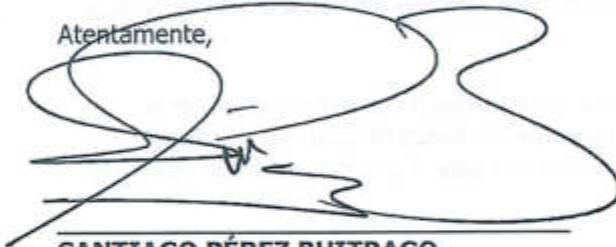
Vale destacar que la enunciación de los conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y/o lucro cesante relacionados en los artículos 16, 17 y 18 de las citadas Resoluciones, no son taxativos ni excluyentes y que el cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante 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 No. 898 del 19 de agosto del 2014, modificada por la Resolución No. 1044 de 2014; así como la Ficha y Plano Predial **No. CP3-UF5-CMSCN-038A**.

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 No. 898 del 19 de agosto de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
Ficha y Plano Predial **No. CP3-UF5-CMSCN-038A**.

Elaboró: Felipe Villegas Gonzáles – Profesional 2 Jurídico Predial
Revisó y Aprobó: María Lorena Durán Guerrero – Coordinadora General Predial

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:

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:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTÍCULO 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, CAPÍTULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"

Artículo 61º.- 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 1º.- 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 2º.- 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 62º.- 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 PREDIALES, 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 1º. 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 2º. 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 (SUSPENDIDA)

“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. 4°—**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 6° 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. 5°—**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. 6°—**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. 1°—En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

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

CAPÍTULO III

Disposiciones finales

ART. 7°—**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. 1°—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.