

## NOTIFICACIÓN POR AVISO

**CIUDAD Y FECHA:** Manizales, 30 de marzo de 2023

**SEÑORES:** **HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA**, con Nit. Nro. 9080175-0. (Sociedad disuelta anticipadamente). Sociedad propietaria del predio **CP3-UF3.2-DC-033D**

**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:** Predio "El Agrado", ubicado en la Vereda La Cabaña del Municipio de Manizales (Caldas).

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** Predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-12959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales (Caldas), cédula catastral Nro. 170010002000000220865000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF3.2-DC-033D** elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

**MUNICIPIO:** Manizales

**DEPARTAMENTO:** Caldas

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

**ACTO POR NOTIFICAR:** **Oficio con radicado Nro. CPT-GP-0018-2023 del 16 de marzo de 2023, por medio del cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja del lote terreno denominado "El Agrado" ubicado en la Vereda La Cabaña del Municipio de Manizales (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-12959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales (Caldas), cédula catastral Nro. 170010002000000220865000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF3.2-DC-033D elaborada por la CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

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

**NOTIFICADO:** **HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA**, con Nit. Nro. 9080175-0. (Sociedad disuelta anticipadamente). Sociedad propietaria del predio **CP3-UF3.2-DC-033D**

**Motivación del acto:** El día 16 de marzo de 2023, se envió a la sociedad **HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA**, el oficio **CPT-GP-0018-2023** de fecha del 16 de marzo de 2023, a través del cual se realizaba la Citación para Notificación Personal de la **OFERTA FORMAL DE COMPRA NRO. CPT-GP-0018-2023** de fecha del 16 de marzo de 2023. Lo anterior, por medio de la empresa de mensajería **SERVIENTREGA**, bajo el número de guía 2176395061.

Ahora bien, **SERVIENTREGA**, emitió certificado de entrega de esta citación del día 22 de marzo de 2023 y cumplido el término de cinco (05) días hábiles para notificarse personalmente del acto administrativo, la sociedad **HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA** no lo hizo.

Por lo expuesto, 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.

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

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

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI y en la cartelera y pagina WEB de la Concesión Pacífico Tres S.A.S, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 Barrio Milán de la ciudad de Manizales, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (05) días, a fin de notificar a la sociedad **HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA**, en calidad de propietaria del predio ubicado en la vereda La Cabaña, del Municipio de Manizales, Departamento Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 170010002000000220865000000000 en mayor extensión y con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-12959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Predio identificado con la ficha predial No. **CP3-UF3.2-DC-033D**.

**Acto administrativo que se notifica:** Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** el Oficio con radicado Nro. **CPT-GP-0018-2023** del 16 de marzo de 2023, por medio del cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja del lote terreno denominado "El Agrado" ubicado en la Vereda La Cabaña del Municipio de Manizales (Caldas); predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-12959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales (Caldas), cédula catastral Nro. 170010002000000220865000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF3.2-DC-033D** elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S**.

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

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

Fijado, 30 de marzo de 2023

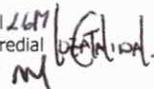
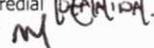


**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**  
**Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**  
**Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

Desfijado, 05 de abril de 2023



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

Elaboró: Laura Guzmán Moncada – Profesional 2 Jurídico Predial   
Revisó: Luz Catalina Londoño Gómez – Profesional 2 Jurídico Predial   
Aprobado: María Alejandra Pareja Sierra – Directora de Gestiones 



Agencia Nacional de  
Infraestructura



**CONCESION  
PACIFICO TRES**

PROYECTO DE CONCESION  
CONTRATO No.:

CONCESION PACIFICO TRES  
005 DE 2014

UNIDAD

SECTOR O  
TRAMO

PREDIO No.

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

3,2

CP3-UF3.2-DC-033D

2+757,98 Km

2+762,63 Km

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Izquierda

4,65

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LIMITADA

MATRICULA INMOBILIARIA

100-12959

DIRECCION / EMAIL

EL AGRADO

DIRECCION DEL PREDIO

CEDULA CATASTRAL

170010002000000220865000000000

VEREDA/BARRIO:

LA CABAÑA

MUNICIPIO:

MANIZALES

DPTO:

CALDAS

Predio requerido para:

DOBLE CALZADA

CLASIFICACION DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONOMICA

DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

SUBURBANO

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LINDEROS

4,98

6

70,75

70,88

COLINDANTES

HDDOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LIMITADA (1-2)

VIA NACIONAL MANIZALES MEDELLIN (6-7)

JORGE ORLANDO RAMIREZ SANCHEZ Y

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (2-6)

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (7-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

Ca-1

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Acceso en recebo compactado en material granular y gravilla, con un espesor medio aproximado de 0,10m. Cuenta con un área aproximada de 307,56 m2

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

m2

SI/NO

NO

NO

NO

NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

AREA TOTAL TERRENO

2,6656 Ha

AREA REQUERIDA

0,0308 Ha

AREA REMANENTE

0,0000 Ha

AREA SOBRANTE

2,6348 Ha

AREA TOTAL REQUERIDA

0,0308 Ha

OBSERVACIONES:

Se debe tener en cuenta que el área total del terreno es 26,656 m<sup>2</sup>, la cual es el resultado de las ventas y parcelaciones del folio matrícula 100-12959.

FECHA DE ELABORACION:

16-nov.-22

Elaboró:

SERGIO MARULANDA

Mat: A191282014

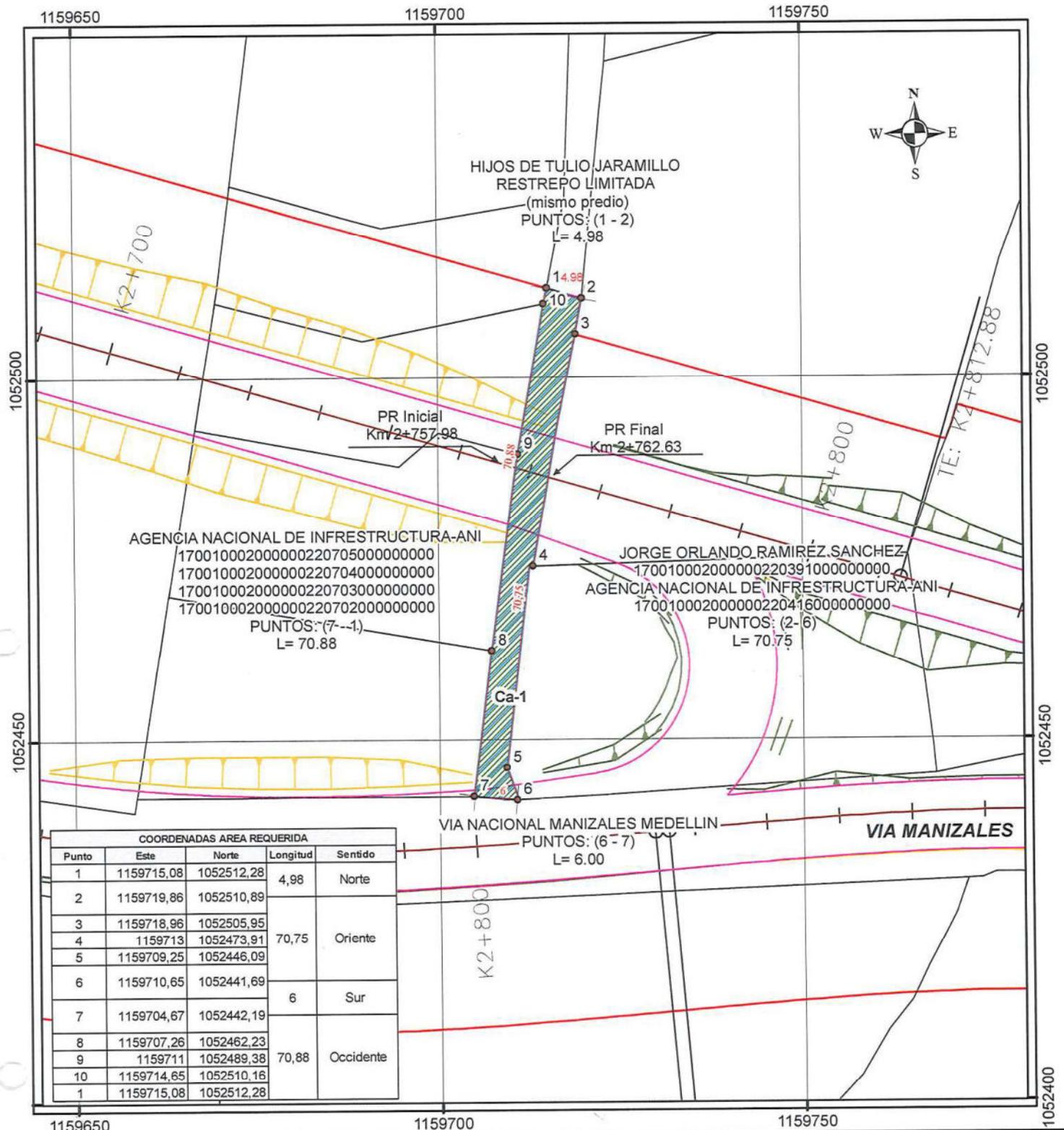
Revisó y Aprobó:

ANDRÉS OROZCO BEDOYA, Mat. Prof. 0520237844 ANT

DIRECTOR PREDIAL

V-1

Ficha 1 de 1



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 0




DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES No PREDIO: CP3-UF3.2-DC-033D

N. CATAST: 170010002000000220865000000000

MAT. INMOBILIARIA: 100-12959

PROPIETARIOS: HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LIMITADA

CUADRO DE AREAS (Ha)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SOBRENANTE:	ÁREA REMANENTE:
0,0308	2.6656	0,0	2.6348	0.0000

**CONVENCIONES**

- Area Requerida
- Area Remanente
- Construccion Afectada
- Construccion Anexa
- Rio Cauca
- Guadual
- Eje via existente
- Eje via proyectada
- Borde via existente
- Borde via proyectada
- Cerca
- Cerca vivo
- Longitud
- Puntos construcciones
- Puntos coordenadas
- Arbol

UF: 3.2 FECHA ELAB: 16 /11/2022 PLANO 1 de 1

ESCALA: 1:750

DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda V0 - 1

**CONCEPTO No. 22-1-0318-CU**  
**DE USO DEL SUELO**  
 24 de octubre de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-2923

**EL CURADOR URBANO N° 1 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS**

**INFORMA:**

Cursa ante este despacho la solicitud que a continuación se describe:

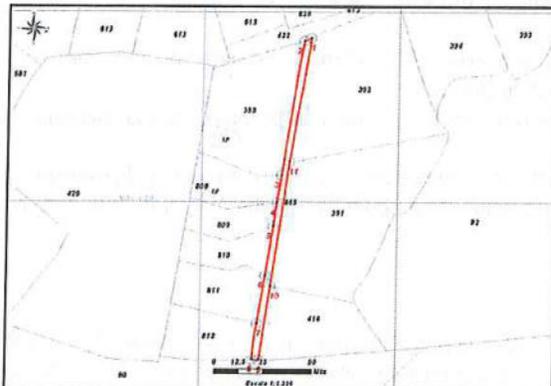
<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>CONCEPTO DE USO DEL SUELO</b>
<b>Solicitante:</b>	CONCESION PACIFICO TRES S.A.S.
<b>Identificación:</b>	NIT 900763357
<b>N° de Radicación Ventanilla Única:</b>	2022-2923
<b>Fecha de Radicación:</b>	2022.10.11
<b>Ficha Catastral:</b>	0002000000220865000000000
<b>Matrícula Inmobiliaria:</b>	100-12959
<b>Dirección:</b>	EL AGRADO
<b>Vereda:</b>	LA CABAÑA

Se solicitó concepto de uso del suelo para el predio antes relacionado, con el fin de realizar: "Avalúo comercial".

Se adjuntó Certificado plano predial catastral expedido por el gestor catastral MASORA, mediante el cual se pudo evidenciar la ubicación espacial del predio objeto de solicitud, así:

Certificado plano predial catastral – MASORA (Aportado por el solicitante)

Sistema de Información Geográfica del Municipio de Manizales - POT Rural 2017-2031



— Lindero del predio



— Lindero del predio

De acuerdo a lo anterior, el Curador Urbano N° 1 de Manizales,

**CONCEPTÚA:**

**BASE NORMATIVA Y CLASIFICACION GENERAL:**

**Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia**

**(+57) 321 700 4352 606 896 17 26 – 606 896 17 27**

**tramites@curadorunomanizales.com www.curadorunomanizales.com**

**CONCEPTO No. 22-1-0318-CU**  
**DE USO DEL SUELO**  
24 de octubre de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-2923

Una vez consultado el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales", este despacho se permite informar que el predio relacionado anteriormente se clasifica como se indica a continuación:

**1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**

1.1. Suelo Suburbano.

**2. SISTEMAS ESTRUCTURANTES:**

- 2.1. El predio tiene frente y es cruzado por la **vía Nacional de Categoría 1** denominada "Estación Uribe - Tres Puertas", para lo cual deberá cumplir con lo establecido en la **Ley 1228 del 16 de julio de 2008**.
- 2.2. El predio se encuentra próximo a un **suelo de protección** correspondiente a **cauces o corrientes hídricas**, para lo cual deberá dar aplicación a la Resolución de Corpocaldas 2020-0193 del 31-01-2020. (Plano R-2).
- 2.3. El predio se clasifica con **amenaza (Media) por deslizamiento**. (Plano R-11).
- 2.4. El predio se encuentra dentro de la **Zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero**. (Plano R-1).
- 2.5. El predio está clasificado dentro de la **Clase Agrológica 4**; con la subclase 4c-2. (Planos R-3 y R-4).
- 2.6. El predio es cruzado por **redes de distribución** correspondientes a **acueducto**. (Plano R-8).

**3. SISTEMAS NORMATIVOS:**

3.1. Suelo Suburbano.

DICTAMEN:

El desarrollo de la parte del predio que **NO** se encuentra sobre la **Faja de Exclusión** de la vía Nacional de Categoría 1 denominada "Estación Uribe - Tres Puertas", quedará supeditada a la aprobación por parte de la Administración Municipal y/o las autoridades competentes de:

- Tramitar ante CORPOCADAS la delimitación del **cauce permanente** y de ser el caso, de **nacimientos de agua** y la correspondiente orientación para la delimitación del **área/faja forestal protectora** definitiva, de acuerdo con la Resolución 2020-0193 del 31/01/2020 expedida por CORPOCADAS.
- Los estudios detallados con los cuales se pueda definir si es viable o no la disminución de la amenaza por deslizamiento.
- El correspondiente ajuste cartográfico por parte de la Administración Municipal.
- Concepto de las intervenciones por parte del Ministerio de Cultura por encontrarse dentro de la Zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero.
- Los documentos que comprueben la autosuficiencia o la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con el numeral 8 del Artículo 3.2.2.1.2 del Documento Técnico de Soporte Rural, el cual hace parte integral del POT - Acuerdo 0958 de 2017.

USOS DEL SUELO:

Según lo establecido en la ficha normativa correspondiente al Suelo Suburbano, el componente rural del POT y el Decreto 1077 de 2015, los usos del suelo y los niveles de impacto permitidos podrían ser los que se relacionan a continuación, siempre y cuando cumplan con los requerimientos específicos establecidos en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA (Tipologías, Características y Requerimientos de los Usos del Suelo), el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017.

VIVIENDA:

**VUR Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con otros inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**CONCEPTO No. 22-1-0318-CU**  
**DE USO DEL SUELO**  
24 de octubre de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-2923

**VBR Vivienda Bifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso, y aislamientos en algunos casos.

**VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda:** Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar o bifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

**COMERCIO:**

**COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)**

Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.

Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

**COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)**

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

**COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO (C-5)**

Son los establecimientos comerciales con venta al detal y al por mayor de materiales livianos para la construcción y decoración, de instrumentos y equipo científico, de repuestos y accesorios livianos para vehículos automotores y maquinaria agrícola y de productos avícolas menores. Incluye el alquiler de elementos livianos.

**SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7)**

Son los establecimientos destinados a la venta al detal y al por mayor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar, además algunos de ellos cuentan con reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento, cuyo uso es exclusivo para comercio, servicios institucional. Como parte integral de ellos cuentan los parqueaderos, las circulaciones internas, los locales y las áreas de servicios comunes.

**AGRUPACIONES COMERCIALES (C-8)**

Son las edificaciones temporales que presentan agrupaciones de locales destinados a la venta de artículos diversos que puede disponer de áreas comunes y reglamentación propia para su funcionamiento.

**SERVICIOS:**

**ESTACIONES DE SERVICIO (S-4)**

Establecimiento en el cual se almacenan y distribuyen combustibles básicos utilizados para vehículos automotores, los cuales se entregan a partir de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible.

**TALLERES DE SERVICIO LIVIANO (S-5)**

Son los establecimientos destinados a la reparación (no incluye lámina y pintura) de maquinarias menores como lavadoras y neveras, cerrajerías, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras, televisores y equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, elementos para la publicidad visual y reparación de prendas de vestir, calzado y enseres, maquinaria agrícola y de construcción.

**SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)**

Son los establecimientos destinados a la venta de servicios personales con cubrimiento a nivel de vecindario, barrio, urbano y rural.

 **Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia**

 (+57) 321 700 4352  606 896 17 26 – 606 896 17 27

 [tramites@curadorunomanizales.com](mailto:tramites@curadorunomanizales.com)  [www.curadorunomanizales.com](http://www.curadorunomanizales.com)

**CONCEPTO No. 22-1-0318-CU**  
**DE USO DEL SUELO**  
24 de octubre de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-2923

**SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)**

Son los establecimientos de esparcimiento público destinados al expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o al baile al interior del establecimiento.

**SERVICIOS HOTELEROS (S-11)**

Son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por temporadas en unidades habitacionales constituidas por habitaciones, apartamentos, cabañas u otros, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría o modalidad.

**OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)**

Son los espacios destinados a los servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos especializados, actividades económicas e inmobiliarias, en general y/o similares.

**SERVICIOS BANCARIOS (S-13)**

Son los establecimientos destinados a las actividades bancarias crediticias y/o similares.

**SERVICIOS MORTUORIOS (S-14)**

Son los establecimientos destinados al manejo y disposición de personas fallecidas y sus rituales de exequias, y mascotas (FUNERARIAS, SALAS DE VELACIÓN y LABORATORIOS DE TANATOPRAXIA y TANATOESTÉTICA, MORGUE O ANFITEATRO); y los establecimientos destinados al manejo del destino final (CEMENTERIOS MUNICIPALES o LOCALES, PARQUES CEMENTERIOS, CEMENTERIOS EN ALTURA, OSARIOS, CENIZARIOS, HORNOS DE CREMACIÓN, CENTROS DE REDUCCIÓN A CENIZAS POR METODOS ALTERNATIVOS).

**JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S-15)**

Son aquellos juegos en los cuales, según reglas predeterminadas por la ley y el reglamento, una persona, que actúa en calidad de jugador, realiza una apuesta o paga por el derecho a participar, a otra persona que actúa en calidad de operador, que le ofrece a cambio un premio, en dinero o en especie, el cual ganará si acierta, dados los resultados del juego, no siendo éste previsible con certeza, por estar determinado por la suerte, el azar o la casualidad.

**OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO (S-16)**

Son las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico y/o mental, así como de habilidad y destreza que se desarrolla en salones o espacios cerrados, sin consumo de licor (Gimnasios, Boleras, Salas de Billar, Mesas de Ping Pong, Salas de Atracciones Mecánicas, entre otros similares).

**SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17)**

Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados (Pistas de patinaje, escuelas de equitación, canchas de tejo, plazas de toros, coliseos, estadios, parques de atracciones, piscinas, hipódromos, canódromos, ecoparques, polideportivos, canchas deportivas, entre otros similares).

**SERVICIOS SOCIALES Y ASISTENCIALES (S-18)**

Son las áreas o edificaciones públicas o privadas con alojamiento destinadas a la atención a grupos vulnerables, centros de adopción, hogares de bienestar y actividades relacionadas con la protección de los desvalidos y personas con discapacidad (física, visual, auditiva, intelectual y mental).

**SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)**

Son los establecimientos destinados a las actividades que prestan servicio exclusivo de almacenamiento y bodegaje.

**SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE (S-20)**

 Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia

 (+57) 321 700 4352  606 896 17 26 – 606 896 17 27

 tramites@curadorunomanizales.com  www.curadorunomanizales.com

**CONCEPTO No. 22-1-0318-CU  
DE USO DEL SUELO**  
24 de octubre de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-2923

**SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)**

Corresponde a las actividades relacionadas tanto con la emisión como con la recepción de señales de radio, televisión y telecomunicaciones que requieren de la instalación de antenas.

**ECOTURISMO:**

Aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos; por lo tanto, se trata de una actividad controlada y dirigida, que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas. Estas actividades deberán cumplir con los requerimientos de Servicios Hoteleros (S-11) del Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA del Plan de Ordenamiento Territorial.

**INSTITUCIONALES:**

**INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 1 (IE-1)**

Centro de Desarrollo Infantil (CDI), Guarderías, Hogares Infantiles, Hogares Comunitarios, Preescolares.

**INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)**

Escuelas de básica primaria, colegios de educación básica integrales o de secundaria.

**INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)**

Academias de aprendizaje, Centros de educación para el trabajo y el desarrollo humano.

**INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)**

Institucional especializado (Universidades, Centros de Investigación, etc.)

**INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)**

Incluye los laboratorios, bancos de sangre, puestos y centros de salud, unidades básicas de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centros de atención ambulatoria CCA.

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, con sus respectivas sedes, en la modalidad ambulatoria y Profesionales independientes.

**INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)**

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, niveles de complejidad 1 y 2, modalidad ambulatoria y/o hospitalaria que prestan servicios de salud.

**INSTITUCIONAL DE SALUD ANIMAL GRUPO 4 (IS-4)**

Esta división comprende las actividades de atención médica, cuidado y control para animales en establecimientos agropecuarios, clínicas, hospitales y consultorios veterinarios, guarderías, albergues, criaderos, hogares de paso, centros de adiestramiento, establecimientos de venta, refugios para animales, centros de estética y peluquería para animales, y cualquier otro que cumpla funciones o desarrolle actividades análogas. Estas actividades son realizadas por veterinarios calificados que prestan sus servicios en hospitales veterinarios, así como en establecimientos agropecuarios, perreras o a domicilio. Esta división incluye las actividades veterinarias que requieren la utilización de vehículos.

**INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 (ISG-1)**

Puestos de Policía, Subestaciones de policía Metropolitana y centros de atención inmediata CAI's (excepto los CAI's móviles).



**Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia**



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

**CONCEPTO No. 22-1-0318-CU**  
**DE USO DEL SUELO**  
24 de octubre de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-2923

**INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)**

*Subestaciones de policía, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos, Departamento de Policía, Policía Metropolitana, Migración Colombia, Actividades Judiciales de la Fiscalía (Dirección de Fiscalías, CTI), SIJIN.*

**INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 3 (ISG-3)**

*Centros de Atención Especializada para adolescentes (CESPA), Centros de Recepción de Menores, Corrección de menores o similares, Guarniciones Militares, Batallón, Cárceles.*

**INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 (IC-1)**

*Lo conforman las Casas de la Cultura y las bibliotecas satélites de nivel comunal, Sedes de las Juntas de acción comunal y otros similares.*

**INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)**

*Lo conforman los Centros Culturales, Salas de exposiciones, Museos, Salas de Música, Cinemas, Teatros y Bibliotecas.*

**INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)**

*Son las edificaciones e instalaciones destinadas la práctica de los diferentes ritos y actividades de carácter ceremonial asociados a creencias religiosas.*

**INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)**

*Son aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades de administración del estado como Centros administrativos municipales CAMI's, Sedes de gobierno municipal, departamental y Nacional; gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Palacio Nacional, y las actividades administrativas de la fiscalía.*

**INDUSTRIAL:**

**INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1)**

*Comprende labores de fabricación manual, de carácter artesanal y limpio, de bajo cubrimiento y producción y no requiere de tecnologías especiales.*

**INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)**

*Es aquella industria donde se elaboran productos de mediano cubrimiento de producción y consumo, el cual es compatible con otros usos sin ocasionar impacto ambiental, ni urbanístico.*

**AGROINDUSTRIA GRUPO 1 (AGR-1)**

*Es aquella agroindustria donde no hay transformación física ni química del producto. Se pueden dar los procesos de almacenaje, lavado, clasificación, empaque, selección, y otros de características similares. Esta actividad cumplirá con los requerimientos de la Industria Doméstica Artesanal (IDA-1).*

**AGROINDUSTRIA GRUPO 2 (AGR-2)**

*Es aquella agroindustria donde se interviene el producto de alguna manera física. Se pueden dar los procesos de corte, mezcla, desmote, cocimiento, pasteurización, y otros de características similares. Esta actividad cumplirá con los requerimientos de la Industria Liviana (IL-2).*

**Notas:**

- En aplicación de los numerales 1 y 2 del Comunicado N° 001 de 2012 del 14 de mayo de 2012, emitido por la secretaría de Planeación y la Secretaría Jurídica del municipio, le informo que **el presente concepto NO es válido para la apertura y operación de establecimientos abiertos al público** de que trata el artículo 3 del Decreto Nacional 1879 de 2008.

 **Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia**

 (+57) 321 700 4352  606 896 17 26 – 606 896 17 27

 [tramites@curadorunomanizales.com](mailto:tramites@curadorunomanizales.com)  [www.curadorunomanizales.com](http://www.curadorunomanizales.com)

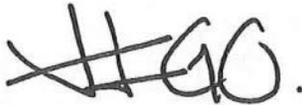
CONCEPTO No. 22-1-0318-CU  
DE USO DEL SUELO  
24 de octubre de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-2923

- Para establecimientos abiertos al público, se debe solicitar el concepto de uso de suelo, en la Secretaría de Planeación Municipal sin ningún costo.

El presente concepto ha sido dado de conformidad con las normas vigentes al momento de su expedición y es válido hasta que se produzcan decisiones que las modifiquen o sustituyan, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015; tampoco autoriza la ejecución de actuación urbanística alguna, la cual deberá someterse al trámite respectivo para la obtención de licencias urbanísticas de la Sección 1 Capítulo 1 del Título 6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, complemente o sustituya.

Dado en Manizales, el 24 de octubre de 2022



ARQ. JORGE LUIS GIL CALLE  
Curador Urbano N° 1 de Manizales (E)  
Resol. N°. 1110 del 02-09-2022

Proyectó: Sergio Quintero   
Revisó: Jorge Luis Gil 

Un (1) anexo

RECIBIDO: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cédula: \_\_\_\_\_

Fecha de Recibido: \_\_\_\_\_

# FICHA NORMATIVA RURAL - NORMAS URBANISTICAS - DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 10

## NORMAS URBANISTICAS - SUELO SUBURBANO

DESCRIPCION	USO PRINCIPAL VIVIENDA		USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIA		OBSERVACIONES
	PARCELACION	INDIVIDUAL	COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIA	INDIVIDUAL	
LOTE MÍNIMO	20.000 mt2	2.500 mt2	2.500 mt2*		Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación (20.000 m <sup>2</sup> ), únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. (Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015).
DENSIDAD MÁXIMA	7 Viv./Ha.				*Se exceptúan los equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos de propiedad del Estado.
INDICE DE OCUPACIÓN	0.20	0.30	0.30 0.50	Únicamente para las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones industriales existentes antes del 20 de septiembre de 2007	-De conformidad con lo señalado en el numeral 3.2.2.1.4 del DTS Rural, el otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano, de que tratan los artículos 2.2.2.2.5 y 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, sólo se permitirá en las centralidades suburbanas definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.  -De conformidad con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones existentes antes del 20 de septiembre de 2007 para usos industriales ubicados en suelo rural suburbano, se resolverán con base en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, sin superar, en ningún caso, el 50% de ocupación del predio.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		0.30	1.2		-Para la ocupación del predio, se deberá tener en cuenta el artículo 10 de la resolución 537 de 2010 expedida por CORPOCALDAS, que se refiere al manejo de aguas residuales domésticas.
ALTURA MAXIMA	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano		4 pisos contados a partir del nivel de acceso principal		Este requerimiento no aplica para la industria.
VÍAS	Calzada: 6.00 mts. / Zona verde o franja ambiental: 1.50 mts. contigua a cada lado de la calzada / Franja de circulación peatonal: 1.50 mts.	Mínimo 2.00 mts.			-Las vías se harán como mínimo con afirmado debidamente compactado. -Se debe garantizar la conexión a la vía Municipal, Departamental o Nacional más cercana a este, así mismo se debe contemplar en el proyecto la respectiva vía de aproximación, además de los estipulado en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 1077 de 2015 (Dec-4066 de 2008) o las normas que las adiciones, modifiquen o sustituyan.
VÍAS INTERNAS					
SENDEROS					
PARQUEADEROS	1 parqueadero para visitantes por cada 5 unidades de vivienda o lotes individuales	2 parqueaderos privados al interior del predio.	Según los requerimientos que para cada uso se establecen en el DTS Urbano.		Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad. (Art. 2.2.3.4.3.1 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya).
CERRAMIENTOS	El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural. (Numeral 5 del artículo 2.2.6 del Decreto 1077 de 2015).				
ESCALERAS EXTERIORES	No se permite la localización de escaleras sobre áreas de retroceso obligatorio				
RETROCOSOS AL INTERIOR DEL PREDIO RESPECTO AL CORREDOR VIAL SUBURBANO	10.00 mts. sobre corredor vial suburbano 5.00 mts respecto a otras vías				Sobre los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. (Num 6, artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015).
RETIROS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DE LA VIA PRINCIPAL INTERNA.	11.00 mts.				
RETIROS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DEL SENDERO	6.00 mts.				
RETIROS DEL PARAMENTO CON RESPECTO AL LINDERO DEL PREDIO	5.00 mts.		8.00 mts.		El retiro del paramento debe darse tanto aislamientos frontales, laterales y posteriores, y no podrán ser cubiertos con pérgolas u otros elementos. Para las áreas de suelo a desarrollar que presenten condiciones de riesgo alto o amenaza alta o media, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios.
ESTUDIOS DETALLADOS					

# FICHA NORMATIVA RURAL - USOS DEL SUELO - DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 10

SUELO SUBURBANO

VIVIENDA		COMERCIO			SERVICIOS			INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL			
TIPO	PERMITIDO	RESTRIC	CLASE DE USO	BAJO	MEDIO	ALTO	CLASE DE USO	BAJO	MEDIO	ALTO	CLASE DE USO	BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-	C1	P	-	-	S1	-	-	-	IE-1	-	-	-
VBR	P	-	C2	-	-	-	S2	-	-	-	IE-2	P	P	-
VISR	NP	-	C3	P	-	-	S3	-	-	-	IE-3	P	P	-
VAC	P	-	C4	-	-	-	S4	-	-	-	IE-4	-	-	-
PARC	P	-	C5	P	P	-	S5	P	P	-	IS-1	-	-	-
			C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	-	-
			C7	-	P	P	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-
			C8	-	-	P	S8	P	P	P	IS-4	P	P	-
			C9	-	-	-	S9	-	R	-	ISG-1	P	P	-
			C10	-	-	-	S10	-	-	-	ISG-2	-	-	-
			C11	-	-	-	S11	-	-	-	ISG-3	-	-	-
							S12	P	P	P	IC-1	-	P	P
							S13	-	-	-	IC-2	-	-	P
							S14	-	P	P	ICR	-	-	P
							S15	-	P	-	IA-1	-	-	NP
							S16	-	P	P				
							S17	-	P	P				
							S18	-	-	-				
							S19	-	P	P				
							S20	-	-	-				
							S21	-	-	-				
							S22	-	-	-				
							ECOT	-	-	-				

**CONDICIONES:**

S-9: Únicamente se permite la actividad de restaurantes y coctelerías.

ISG-2, ISG-3: Deben contar con Licencias de Construcción aprobadas.  
IC-R: Se permite al interior de las Iglesias los Osarios y los Cenizarios

CONVENCIONES: P: Permitido R: Restringido

**NOTAS:**

- Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todos los usos que aparecen permitidos en la presente ficha normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial.

Manizales, enero 10 de 2023  
CA-002-23

Avalúo No.9589

Doctor  
**SANTIAGO PEREZ BUITRAGO**  
GERENTE  
**CONCESION PACÍFICO TRES**  
Ciudad

Respetado doctor:

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORADO** del predio denominado **CP3-UF3.2-DC-033D** ubicado en el municipio de Manizales, Caldas, Sector de la Manuela - Tres Puertas, vereda La Cabaña, denominado El Agrado, propiedad de **HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA.**

Cordial saludo,

  
**MÓNICA CUARTAS VILLEGAS**  
Gerente

**AVALUO COMERCIAL CORPORADO**  
**Avalúo No. 9589**

**PREDIO RURAL DENOMINADO EL AGRADO  
VEREDA LA CABAÑA  
MUNICIPIO MANIZALES / DEPARTAMENTO DE CALDAS**

Solicitante  
**CONCESIÓN PACÍFICO TRES**

Propietario  
**HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA.**

Fecha  
**10 de enero de 2.023**

	<b>CONTENIDO</b>	<b>Pág.</b>
<b>I.</b>	..... <i>Memoria Descriptiva</i>	3
<b>II.</b>	..... <i>Observaciones</i>	3
1.	..... Información General	4
2.	..... Documentos	6
3.	..... Información jurídica	6
4.	..... Descripción del sector	7
5.	..... Reglamentación Urbanística	9
6.	..... Descripción del inmueble o predio	10
7.	..... Métodos valuatorios	12
8.	..... Investigación económica indirecta	12
9.	..... Investigación directa	13
10.	..... Cálculos valor del terreno	13
11.	..... Cálculos valor de la construcción	15
12.	..... Cálculos valor anexos	15
13.	..... Cálculos valor especies y cultivos	15
14.	..... Consideraciones Generales	15
15.	..... Resultado de avalúo	16
16.	..... Daño emergente y Lucro Cesante	18
17.	..... Anexos	20

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

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

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

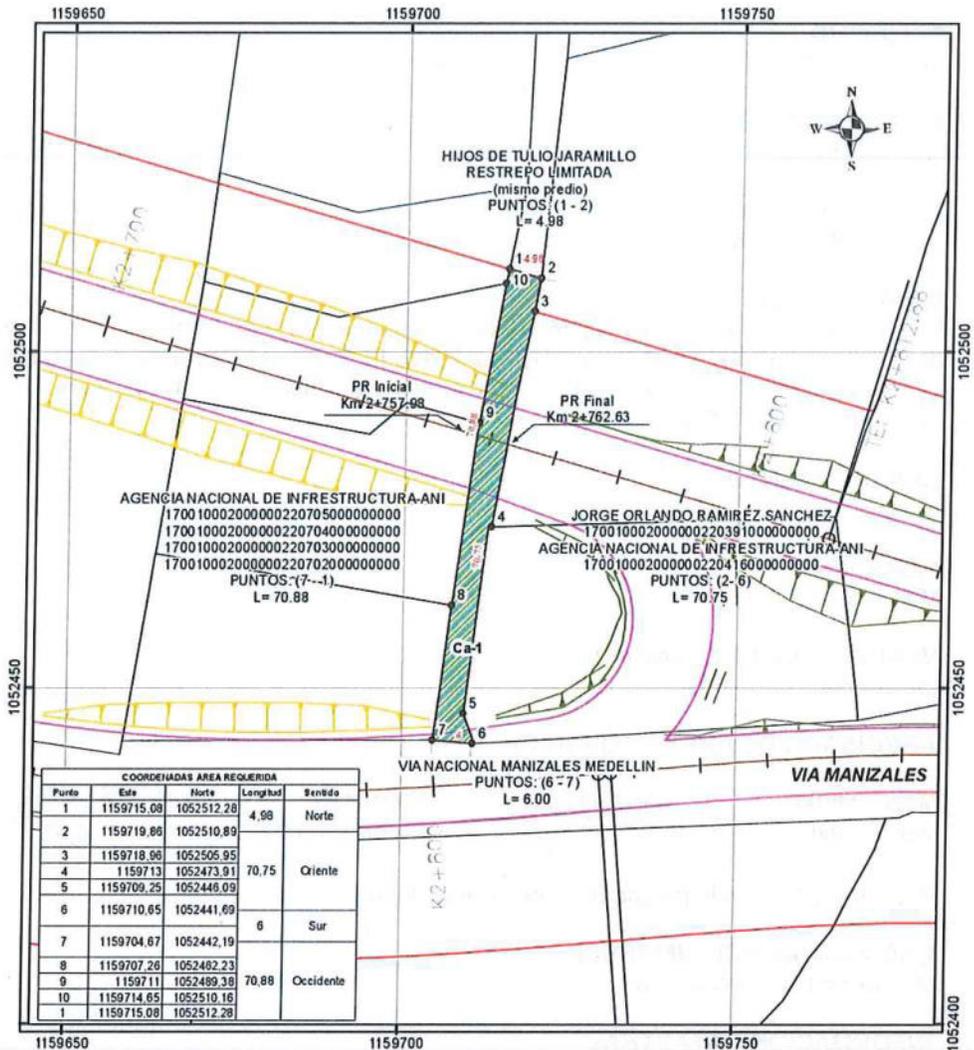
Para efectos de la conformación del valor del inmueble evaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

## II. OBSERVACIONES

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

## 1. INFORMACION GENERAL

- 1.1 **SOLICITUD**  
CONCESIÓN PACÍFICO TRES, 19 de diciembre de 2022.
- 1.2 **TIPO DE INMUEBLE**  
Lote de terreno.
- 1.3 **TIPO DE AVALUO**  
Comercial Corporado.
- 1.4 **MARCO NORMATIVO**  
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Ley 1673 de 2013. El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.5 **DEPARTAMENTO**  
Caldas.
- 1.6 **MUNICIPIO**  
Manizales
- 1.7 **VEREDA O CORREGIMIENTO**  
La cabaña
- 1.8 **ABSCISADO DE AREA REQUERIDA**
- |               |             |                   |           |
|---------------|-------------|-------------------|-----------|
| ABSC. INICIAL | 2+757,98 Km | MARGEN            | Izquierda |
| ABSC. FINAL   | 2+762,63 Km | LONGITUD EFECTIVA | 4,65      |
- Nota: Ver plano en la pagina 5 del presente informe.
- 1.9 **USO ACTUAL DEL INMUEBLE**  
Vía de acceso parcelación.
- 1.10 **INFORMACION CATASTRAL**  
Número predial: 170010002000000220865000000000.  
Área del terreno: 573 m2.  
Área construida: 0 m2.  
Avalúo catastral: \$ 2.686.000
- Fuente: Certificado catastral No 2804 del 23 de septiembre de 2022, de MASORA.
- 1.11 **FECHA DE VISITA AL PREDIO**  
22 de diciembre de 2.022.
- 1.12 **FECHA DEL INFORME DE AVALUO**  
10 de enero de 2.023.



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
Punto	Este	Norte	Longitud	Sentido
1	1159715.08	1052512.28	4.98	Norte
2	1159719.86	1052510.89		
3	1159718.98	1052505.95	70.75	Oriente
4	1159713	1052473.91		
5	1159709.25	1052446.09		
6	1159710.65	1052441.69	6	Sur
7	1159704.67	1052442.19		
8	1159707.26	1052482.23		
9	1159711	1052489.38	70.88	Occidente
10	1159714.65	1052510.16		
1	1159715.08	1052512.28		

PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES	REVISIÓN: 0																
DEPTO. CALDAS	MUNICIPIO: MANIZALES	No PREDIO: CP3-UF3.2-DC-033D															
N. CATAST: 17001000200000220865000000000	PROPIETARIOS: HIJOS DE TULLIO JARAMILLO RESTREPO LIMITADA																
MAT. INMOBILIARIA: 100-12959																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE AREAS (Ha)</th> </tr> <tr> <th>AREA REQUERIDA</th> <th>AREA TOTAL</th> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>AREA SOBRANTE</th> <th>AREA REMANENTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.0308</td> <td>2.6656</td> <td>0.0</td> <td>2.6348</td> <td>0.0000</td> </tr> </tbody> </table>			CUADRO DE AREAS (Ha)					AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONSTRUIDA	AREA SOBRANTE	AREA REMANENTE	0.0308	2.6656	0.0	2.6348	0.0000
CUADRO DE AREAS (Ha)																	
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONSTRUIDA	AREA SOBRANTE	AREA REMANENTE													
0.0308	2.6656	0.0	2.6348	0.0000													
<p><b>CONVENCIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area Requerida</li> <li>Area Remanente</li> <li>Construccion Afectada</li> <li>Construccion Anexa</li> <li>Rio Cauca</li> <li>Guadua</li> <li>Eje via existente</li> <li>Eje via proyectada</li> <li>Borde via existente</li> <li>Borde via proyectada</li> <li>Cerca</li> <li>Cerca vivo</li> <li>Longitud</li> <li>Puntos construcciones</li> <li>Puntos coordenadas</li> <li>Arbol</li> </ul>																	
UF: 3.2	FECHA ELAB: 16/11/2022	PLANO 1 de 1															
ESCALA: 1:750																	
DISEÑO Y CALCULO: S. Manulanda																	
V0 - 1																	

Concesión Pacifico Tres  
 Predio Rural denominado El Agrado CP3-UF3.2-DC-033D, Vereda La Cabaña  
 Municipio de Manizales - Caldas  
 Avalúo No.9589

## 2. DOCUMENTOS

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

- a) Certificado de Tradición No 100-12959, impreso el 27 de octubre de 2.022, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas.
- b) Certificado catastral No 2804 del 23 de septiembre de 2022, de MASORA.
- c) Certificados uso del suelo suscrito por la Curaduría Primera de la ciudad de Manizales, Arquitecto Jorge Luis Gil Calle del 24 de octubre de 2022.
- d) Estudio de títulos con fecha 27 de octubre de 2022, suscrito por la Abogada Juanita Ríos Cuervo, concesión Pacifico Tres.
- e) Informes formato de afectación de servidumbres, suministrados por la Concesión Pacifico Tres.
- f) Ficha de Identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por el Concesión Pacifico Tres.
- g) Registro fotográfico del predio suministrado por la Concesión Pacifico Tres.
- h) Plano predial del Predio suministrado por la Concesión Pacifico Tres.
- i) Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 de 2014 con radicado CPT05-PREDAL 138-20221222002719 y su respectiva respuesta vía correo electrónico.
  - POT del municipio de Manizales aprobado por el Acuerdo Municipal 958 del 02/08/2017
  - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
  - Estudio Técnico de zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

## 3. INFORMACION JURIDICA

### 3.1 PROPIETARIO

HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 100-12959, impreso el 27 de octubre de 2.022, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas. Estudio de títulos con fecha 27 de octubre de 2022, suscrito por la Abogada Juanita Ríos Cuervo, suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

### 3.2 TITULO DE ADQUISICION

Escritura No. 908 del 15 de septiembre de 1970. de la Notaría Segunda de Manizales.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 100-12959, impreso el 27 de octubre de 2.022, por la Oficina de registro de Instrumentos

Públicos de Manizales, Caldas. Estudio de títulos con fecha 27 de octubre de 2022, suscrito por la Abogada Juanita Ríos Cuervo, suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

### 3.3 MATRICULA INMOBILIAR

No.100-12959.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad impreso el 27 de octubre de 2022, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas. Estudio de títulos con fecha 27 de octubre de 2022, suscrito por la Abogada Juanita Ríos Cuervo, suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

### 3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS

Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, se encontró que en la actualidad sobre el predio citado no recaen gravámenes y/o limitaciones al dominio:

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 100-12959, impreso el 27 de octubre de 2022, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas. Estudio de títulos con fecha 27 de octubre de 2022, suscrito por la Abogada Juanita Ríos Cuervo, suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

## 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

### 4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR



Localización del inmueble en el sector

**4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

Agropecuaria con tierras aptas para agricultura, con cultivos como cañadillos, guayaba, plátano y otros, además de usos de vivienda campestre, industrial y comercial.

**4.3 TOPOGRAFÍA**

Topografía variable en el sector entre el 0% y 25%, el área objeto de valoración cuenta con una topografía moderadamente a fuertemente inclinada del 7 al 25%.

**4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS**

Clima cálido. Precipitación: 2.500 mm/ año, Altitud: 1200 metros sobre el nivel del mar.

**4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS**

**CLASE IV:** Son suelos con pendientes muy pronunciadas entre 12 y 20% por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados. Presentan susceptibilidad severa a la erosión y procesos erosivos fuertes como surcos, cárcavas, solifluxión y remociones en masa.

Son suelos superficiales con poca profundidad efectiva, baja retención de humedad, muy baja fertilidad natural, drenaje impedido, texturas pesadas con problemas de sobresaturación aun después del drenaje, salinidad, alcalinidad o acidez severas y moderados efectos adversos de clima.

En zonas húmedas pueden cultivarse en ciclos largos de rotación, mientras que en zonas Semiáridas solo son propicios para pastos, su uso más adecuado es para plantaciones forestales.

**Fuente:** Clasificación agrológica de los suelos adoptada por el IGAC y el INCORA.

**4.6 SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector posee servicios básicos de energía eléctrica y acueducto con aguas del acueducto de Manizales.

**4.7 SERVICIOS COMUNALES**

Estos básicamente se ubican en el municipio de Manizales.

**4.8 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE**

**ACCESO VIAL:** Se toma la vía Panamericana entre Manizales y Tres Puertas hasta el Km 25. En un primer tramo vía de Manizales a la Trinidad con cuatro carriles, con pavimento flexible en aproximadamente 17 km. De la Trinidad a la Manuela vía de dos carriles con pavimento flexible en aproximadamente 4 km, y un tercer tramo de la Manuela al condominio EL Agrado con cuatro carriles en aproximadamente 4 km.

**TRANSPORTE:** Interdepartamental y departamental en buses, busetas y taxis con altas y medias frecuencias y, vereda en camperos con frecuencias baja.

## 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

### 5.1 ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales adoptado mediante el Acuerdo 0958 del 02/08/2017, este predio se encuentra clasificado como predio Rural suburbano.

### 5.2 CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Rural suburbano

### 5.3 NORMAS GENERALES

#### 1. Categorías del suelo rural:

En el componente rural del POT de Manizales y en su cartografía se determinan y delimitan dos categorías: Protección y **desarrollo restringido**.



Fuente: Elaboración Equipo POT, con base en la Presentación Decreto 3600 de 2007: Ordenamiento Territorial Rural. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

#### Categoría del suelo rural – Gráfico 1 – DTS Rural

#### • Categorías de desarrollo restringido en suelo rural:

Dentro de esta categoría se incluyen los suelos rurales que no forman parte de alguna de las categorías de protección, y que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios.

Las áreas que forman parte de la categoría de desarrollo restringido en suelo rural en el municipio de Manizales son las siguientes:

- **Suelo Suburbano** (incluye las centralidades suburbanas).
- Centros Poblados (centralidades rurales).
- Áreas para Equipamientos (salud, educación, bienestar social, cultural y deporte).

#### SUELO SUBURBANO

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las

[Concesión Pacifico Tres](#)  
[Predio Rural denominado El Agrado CP3-UF3.2-DC-033D, Vereda La Cabaña](#)  
[Municipio de Manizales - Caldas](#)  
[Avalúo No.9589](#)

clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. El municipio de Manizales establece como suelo suburbano, aquellas áreas ubicadas sobre los corredores viales suburbanos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

El ancho máximo de estos corredores viales suburbanos es de 300 metros, medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Al interior de los corredores viales suburbanos, se definen dos (2) centralidades suburbanas, localizadas en el sector de La Manuela y Tres Puertas.

Con la localización de las centralidades sobre el corredor vial suburbano, se pretende conformar zonas especiales, integradoras y confluentes de actividades múltiples.

Su objetivo principal será el de ofrecer posibilidades de desarrollo comercial y de servicios como estrategia para el fortalecimiento del suelo suburbanos, tanto a nivel local como regional.

El interés principal será convertir estos puntos geográficos estratégicos, dados principalmente por la confluencia vial y el desarrollo progresivo del territorio hacia este sector, en centros de gran atractivo para la implantación de actividades relacionadas con destinos empresariales, institucionales y de servicios al igual que desarrollar las posibilidades y potenciales que podría ofrecer el turismo.

## 6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1 UBICACION

El lote de predio se encuentra ubicado en la vereda La Cabaña, Corregimiento El Remanso, en el municipio de Manizales sobre la vía que comunica la ciudad de Manizales con la ciudad de Medellín, en la parcelación El Agrado, el cual corresponde a la vía de acceso.

### 6.2 AREA DEL TERRENO

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	2,6656	Ha
<b>AREA REQUERIDA</b>	0,0308	Ha
<b>AREA REMANENTE</b>	0,0000	Ha
<b>AREA SOBRENTE</b>	2,6348	Ha
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	<b>0,0308</b>	Ha

Fuente: Áreas extractadas de la Ficha Predial suministrada por la Concesión Pacífico Tres.

**6.3 LINDEROS**

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	4,98	HIJOS DE TULLIO JARAMILLO RESTREPO LIMITADA (1-2)
SUR	6	VIA NACIONAL MANIZALES MEDELLIN (6-7)
ORIENTE	70,75	JORGE ORLANDO RAMIREZ SANCHEZ Y AGENCIA NACIONAL DE INFRESTRUCTURA-ANI (2-6)
OCCIDENTE	70,88	AGENCIA NACIONAL DE INFRESTRUCTURA-ANI (7-1)

Fuente: Ficha técnica del inmueble suministrada por la Concesión Pacífico Tres.

**6.4 VIAS DE ACCESO AL PREDIO**

Vía Nacional Manizales Medellín sector La Manuela – Tres Puertas.

**6.5 SERVICIOS PUBLICOS**

El predio cuenta el servicio de Acueducto y Energía Eléctrica.

**6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS**

UNIDAD FISOGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA DE USO	CLASE AGROLÓGICA
1	Plana 0% al 3%	Acceso parcelación El Agrado	Rural Suburbana	IV

**6.7 AREAS CONSTRUIDAS**

No aplica.

Fuente: Ficha técnica del inmueble suministrada por la Concesión Pacífico Tres.

**6.8 CARASTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**

No aplica.

Fuente: Ficha técnica del inmueble suministrada por la Concesión Pacífico Tres.

**6.9 ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES**

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
CA-1	Acceso en recebo compactado en material granular y gravilla, con un espesor medio aproximado de 0,10m.	307,53	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha técnica del inmueble suministrada por la Concesión Pacífico Tres.

**6.10 CULTIVOS Y ESPECIES**

No aplica.

## 7. METODOS VALUATORIOS

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación y de mercado y el método de costo de reposición de acuerdo con lo establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen:

**Artículo 1- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Para el caso que nos ocupa, solo pudimos encontrar en la zona una oferta de predio en venta confiable, por lo que nos apoyamos en una encuesta con Valuadores para completar y deducir el valor adoptado.

**Artículo 3 - Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Teniendo en cuenta la normatividad urbanística aplicable al predio y su destinación la cual corresponde a la vía de accesos de una parcelación campestre, siendo esta un área de terreno indispensable para los demás predios fue necesario realizar un estudio de mercado de lotes en venta ubicados en condominios con características similares a la parcelación a la que pertenece el área requerida.

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA TERRENO M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	FOTOS
1	MAKADAMIA	3206358000	1.544	\$ 190.000.000	\$123.057	
2	MAKADAMIA	3206358000	2.225	\$ 265.000.000	\$119.101	
3	MAKADAMIA	3206358000	1.223	\$ 150.000.000	\$122.649	

4	RESERVA DEL CAMPO LOTE 12	(606) 8933260	1.430	\$ 190.000.000	\$132.867	
5	RESERVA DEL CAMPO LOTE 10	(606) 8933260	1.589	\$ 215.000.000	\$135.305	
6	RESERVA DEL CAMPO LOTE 11	(606) 8933260	1.596	\$ 215.000.000	\$134.712	

Encontrando un total de 6 ofertas, correspondientes a los conjuntos Makadamia ubicado en el sector que conduce de Kilometro 41 a Irra y el condominio Reservas del Campo, ubicado sobre el sector, Tres Puertas – Kilometro 41. con áreas entre 1.223 m<sup>2</sup> y 2.225 m<sup>2</sup>, y valores unitarios de \$119.101 hasta \$135.305 por m<sup>2</sup>.

## 8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO

Dado que todas las ofertas se ubican en conjuntos campestres similares entre ellos, y que las ofertas corresponden a lotes útiles ya urbanizados, con disponibilidad de servicios públicos, no se realizó depuración del mercado encontrado.

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

No aplica.

## 10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

### 10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (METODO DE COMPARACIÓN)

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA TERRENO M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	FOTOS
1	MAKADAMIA	3206358000	1.544	\$ 190.000.000	\$123.057	
2	MAKADAMIA	3206358000	2.225	\$ 265.000.000	\$119.101	

3	MAKADAMIA	3206358000	1.223	\$ 150.000.000	\$122.649	
4	RESERVA DEL CAMPO LOTE 12	(606) 8933260	1.430	\$ 190.000.000	\$132.867	
5	RESERVA DEL CAMPO LOTE 10	(606) 8933260	1.589	\$ 215.000.000	\$135.305	
6	RESERVA DEL CAMPO LOTE 11	(606) 8933260	1.596	\$ 215.000.000	\$134.712	
<b>PROMEDIO</b>					<b>\$127.949</b>	
<b>DESVEST</b>					<b>\$7.132</b>	
<b>C.V</b>					<b>5,57%</b>	
<b>LIMITE SUP</b>					<b>\$135.081</b>	
<b>LIMITE INF</b>					<b>\$120.816</b>	

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.

Se obtuvo un promedio de \$127.949, una desviación estándar de \$7.132, y un coeficiente de variación del 5,57%, adicionalmente un límite superior de \$135.081 y un límite inferior de \$120.816.

## 10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Es de anotar que el sector ha tenido un incremento alto en el desarrollo y construcción de condominios campestres que han tenido una buena comercialización, dada su cercanía a Manizales, Chinchiná, Kilometro 41, con la presencia de zonas de comercio y servicio como estaciones de servicio, restaurantes, el parque de la fruta; y al sector de Santaguada donde se ubican varios condominios, así como la Caja de Compensación de Caldas y fincas de recreo con buenos servicios. Ahora bien, dado que el predio corresponde a un predio urbanizado, indispensable para el acceso de los predios pertenecientes a la parcelación, y teniendo en cuenta que estos predios no cuentan con servicios comunales como portería, cancha múltiple, etc. Se adopta como valor más probable valor cercano al límite inferior de la muestra, es decir **\$121.000 m2**.

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0308	Ha	\$ 1.210.000.000	\$ 37.268.000
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 37.268.000</b>

SON EN TOTAL: TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

### 10.3 EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica.

## 11. CALCULOS VALOR DE LA CONSTRUCCION

### 11.1 VALOR DE REPOSICION

No aplica.

### 11.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

No aplica.

## 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

### 12.1 VALOR DE REPOSICION

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR REPOSICIÓN
CA-1	Acceso en recebo compactado en material granular y gravilla, con un espesor medio aproximado de 0,10m.	307,53	m <sup>2</sup>	\$ 32.374

### 12.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-1	15	50	30,00%	2,5	25,99%	\$ 32.374	\$8.414	\$23.960	\$ 23.960

## 13. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

### 13.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

No aplica.

## 14. CONSIDERACIONES GENERALES

Predio urbanizado, ubicado sobre la vía que conduce de Manizales a Medellín, en la vereda La Cabaña del municipio de Manizales, el cual corresponde al acceso de la parcelación denominada El Agrado.

Teniendo en cuenta la normatividad urbanística aplicable al predio y su destinación la cual corresponde a la vía de accesos de una parcelación campestre, siendo esta un área de terreno indispensable para los demás predios fue necesario aplicar el método de comparación o de mercado para lotes en venta ubicados en condominios con características similares a la parcelación a la que pertenece el área requerida.

Ahora bien, dado que el predio corresponde a un predio urbanizado, indispensable para el acceso de los predios pertenecientes a la parcelación, y teniendo en cuenta que estos predios no cuentan con servicios comunales como portería, cancha múltiple, etc. Se adopta como valor más probable valor cercano al límite inferior de la muestra.

Para el cálculo de las construcciones anexas, se utilizó el método de costo de reposición, para lo cual se estimó el costo total de las construcciones a precios de hoy a partir de presupuestos puntuales para cada construcción anexa y luego se depreció de acuerdo a la edad y el estado de conservación.

Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, se encontró que en la actualidad sobre el predio citado no recaen gravámenes y/o limitaciones al dominio.

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público. El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

## 15. RESULTADOS DE AVALUO

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

### 15.1. PROPIETARIO HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LIMITADA

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0308	Ha	\$ 1.210.000.000	\$ 37.268.000
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 37.268.000</b>

ITEM	DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Acceso en recebo compactado en material granular y gravilla, con un espesor medio aproximado de 0,10m.	307,53	m <sup>2</sup>	\$ 23.960	\$ 7.368.419
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					<b>\$ 7.368.419</b>

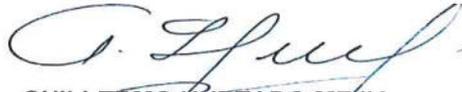
<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 44.636.419</b>
---------------------------	--	--	--	----------------------

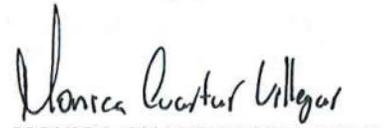
SON EN TOTAL: CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL AVALÚO DEL PROPIETARIO Y MEJORATARIO INCLUYENDO  
TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES:

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR TERRENO	\$ 37.268.000
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 7.368.419
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ -
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 44.636.419

SON EN TOTAL: CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS  
MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

  
GUILLERMO HURTADO MEJIA  
Representante Legal

  
MONICA CUARTAS VILLEGAS  
Gerente

  
JAIRO MEJIA SERNA  
Avaluator RAA- AVAL 10283593

  
ACISCLO BURGOSSARMIENTO  
Representante Comité de Avalúos

Manizales, enero 10 de 2.023

**16. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

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

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

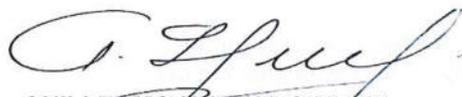
**16.1 NOTARIADO Y REGISTRO**

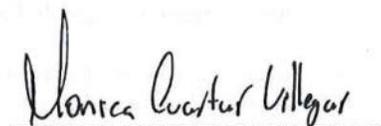
Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registró entre otros a los siguientes trámites:

- Escritura Pública de compraventa a favor de la entidad adquirente 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.

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO			
PREDIO No.	CP3-UF3.2-DC-033D		
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	44.636.419	
CONCEPTO	COMPRADOR		VENDEDOR
<b>DERECHO NOTARIAL</b>			
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$	69.186	\$ 69.186
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	\$	710.786	\$ 710.786
IVA 19%			\$ 270.099
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$	12.000	\$ 12.000
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$	12.000	\$ 12.000
TOTAL DERECHO NOTARIAL			\$ 1.739.672
<b>DERECHO DE REGISTRO</b>			
BOLETA DE RENTAS	\$	111.591	\$ 111.591
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$	62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$	84.251	\$ 84.251
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$	25.100	\$ 25.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$	7.200	\$ 7.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$	19.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$	4.662	\$ 4.662
TOTAL DERECHO REGISTRAL			\$ 610.209
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 2.349.880
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.			

SON EN TOTAL: DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

  
**GUILLERMO HURTADO MEJIA**  
 Representante Legal

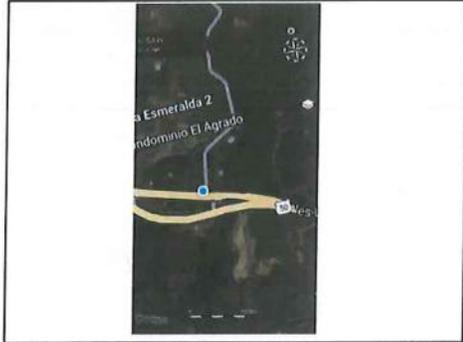
  
**MONICA CUARTAS VILLEGAS**  
 Gerente

  
**JAIRO MEJIA SERNA**  
 Avaluador RAA- AVAL 10283593

  
**ACISCLO BURGOSARMIENTO**  
 Representante Comité de Avalúos

Manizales, enero 10 de 2.023

17. DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN ANEXA  
REGISTRO FOTOGRÁFICO



UBICACIÓN EN EL SECTOR



VIA DE ACCESO Y ENTORNO



VIA DE ACCESO Y ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

ANEXO CONSTRUCCIONES ANEXAS.

Acceso en recebo compactado en material granular y gravilla, con un espesor medio aproximado de 0,10m.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	1,00	M2	\$ 1.726		\$ 1.726	
Descapote y nivelación manual del terreno a -0,20 m	0,20	M3	\$ 20.016		\$ 4.003	
Afirmado compactado	1,00	m2	\$ 15.456		\$ 15.456	
Subase granular	0,20	m2	\$ 55.946		\$ 11.189	
<b>COSTO</b>		<b>\$ 32.374 M2</b>		<b>\$ 0</b>	<b>\$ 32.374</b>	<b>\$ 0</b>

ANEXO RAA AVALUADOR JAIRO MEJÍA SERNA.



PIN de Validación: aa60a3f



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
06 Jul 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
05 Abr 2021

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  
06 Jul 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
05 Abr 2021

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 delimitados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 6

Concesión Pacifico Tres  
Predio Rural denominado El Agrado CP3-UF3.2-DC-033D, Vereda La Cabaña  
Municipio de Manizales - Caldas  
Avalúo No.9589



PIN de Validación: aaf6b0a3f



<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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
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  
06 Jul 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
05 Abr 2021

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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa6e0a3f



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



**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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



PIN de Validación: aa6b0a3f



https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021Regimen  
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  
22 Abr 2021Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0670, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0472, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0181, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

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

Página 4 de 6



PIN de Validación: aa6b0a3f



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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

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

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - 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) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10283593.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede electuarse 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**

aa6b0a3f

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 5 de 6

Concesión Pacífico Tres  
Predio Rural denominado El Agrado CP3-UF3.2-DC-033D, Vereda La Cabaña  
Municipio de Manizales - Caldas  
Avalúo No.9589

26



PIN de Validación: aa6b0a3f



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUADOR GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJÍA



PIN de Validación: a7640a15



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
13 Feb 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
04 Mayo 2021

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  
13 Feb 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
04 Mayo 2021

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 delimitados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 6

Concesión Pacifico Tres  
Predio Rural denominado El Agrado CP3-UF3.2-DC-033D, Vereda La Cabaña  
Municipio de Manizales - Caldas  
Avalúo No.9589



PIN de Validación: a7640a15



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PIN de Validación: a7640a15



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



Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palentológico y similares.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**



PIN de Validación: a7640a15



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



#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0419, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.  
**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0274, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.  
**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA

Página 4 de 6



PIN de Validación: a7640a15



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



VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a7640a15

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez

Página 5 de 6

Concesión Pacifico Tres  
Predio Rural denominado El Agrado CP3-UF3.2-DC-033D, Vereda La Cabaña  
Municipio de Manizales - Caldas  
Avalúo No.9589



PIN de Validación: a7640315



Representante Legal

RAA AVALUADOR ACISCLO BURGOS SARMIENTO



PIN de Validación: bd450b08



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



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
21 Feb 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
06 Abr 2021

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  
28 Jul 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
06 Abr 2021

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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: bd450b08



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PIN de Validación: bd450b08



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



Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**



PIN de Validación: bd450b08



#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0054, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0477, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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



PIN de Validación: bd450b08



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



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) ACISCLO BURGOS SARMIENTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10215950.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bd450b08

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Formulario: CPT- CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221222002719

Fecha: 22/12/2022 11:48:32 a. m.

Usuario: juanitarios

NIT/EMPRESA DESTINATARIO: HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA

CONTRACTUAL: SI

Fecha generación: 22/12/2022 11:48:41 a. m.



CPT05-PREDIAL138-20221222002719

Manizales,

Señores

**HIJOS DE TULIO JARAMILLO RESTREPO LTDA. NIT. 9080175-0**

Propietarios del predio CP3-UF3.2-DC-033D

Dirección Predio: El Agrado, Vereda La Cabaña, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas.

28-12-2022

*Samuel Jaramillo No. 5 A.MINT.*

- Ref.:** *Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 005 del 10 de septiembre de 2014 cuyo objeto es la elaboración de los Estudios y Diseños, Financiación, Construcción, Mejoramiento, Rehabilitación, Gestión Social, Predial y Ambiental, Operación y Mantenimiento de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".*
- Asunto:** *Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF3.2-DC-033D*

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 898 de 2014 a usted como representante legal de los propietarios y beneficiarios de la indemnización, por concepto de **daño emergente y lucro cesante**, a fin de que remita todos los documentos con la información tributaria y contable que soporten las actividades económicas que realizan en el inmueble identificado con la cédula catastral No. 170010002000000220865000000000 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-12959, 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 (Caldas), dentro de los diez (10) días hábiles luego de recibida la presente comunicación<sup>1</sup>.

Dicho lo anterior y en cumplimiento de la norma anteriormente enunciada, le informamos que, si en el inmueble en donde funge usted como propietario 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.

<sup>1</sup> Artículo 5, parágrafo 1o. <Parágrafo 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 pretenden 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.

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 que no declaren renta:

- ✓ Certificado de ingresos mensuales expedido por un Contador Público con copia de tarjeta profesional y certificado de la junta de contadores, 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)

### 3. 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 1044 de 2014 – IGAC.

### 4. 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 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, los mismos deben ser adosados y entregados a esta Concesión 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 898 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI modificada por la RESOLUCIÓN 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.

Se adjunta a la presente comunicación, copia simple de la Resolución No. 898 de diecinueve de agosto del 2014, modificada por la Resolución 1044 de 2014.

Agradeciendo su pronta diligencia,

Atentamente,



**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**  
Gerente General

Anexo: Resolución 898 de 2014.  
Resolución 1044 de 2014.

Elaboró: Juanita Ríos Cuervo – Profesional 1 Jurídico Predial  
Revisó: María Lorena Durán G. – Coordinadora General Predial

**Axel Stev Pineda Ortiz**

---

**Asunto:**

RE: RTA RADICADO CPT05-PREDAL 138-20221222002719. FICHA PREDIAL CP3-UF3.2-DC-033D

De: natalia jaramillo <natalia@jhabogados.net> Enviado el: martes, 10 de enero de 2023 8:33 a. m.  
Para: Paola Castaño Avendaño <paolacastano@pacificotres.com>  
CC: Fernan Jaramillo <jaramilloagrado@hotmail.com>  
Asunto: RTA RADICADO CPT05-PREDAL 138-20221222002719. FICHA PREDIAL CP3-UF3.2-DC-033D

Buenos días

FERNAN JARAMILLO SANNIT, identificado con CC. 4319832., en calidad de Representante Legal de Agropecuaria el Agrado S en CA, NIT 900052914-4, en atención a la comunicación recibida referente a la aplicación de la resolución 898 de 2014, informo que no voy a pedir indemnización alguna por concepto de daño emergente y lucro cesante, y únicamente estoy a la espera del pago por concepto de la enajenación del predio.

Quedamos atentos a sus instrucciones  
Cordialmente

FERNAN JARAMILLO SANINT  
CC. 4319832

ACTA No. 001-23	TEMA: AVALUOS	AÑO	MES	DÍA
		2.023	01	10
HORA INICIAL: 5:00 P.M. HORA FINAL: 7:00 P.M.				

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

**GENERALIDADES DE LA REUNIÓN / DESARROLLO AGENDA**

**Reunión ordinaria del comité de avalúos.**

**Orden del día:**

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del acta anterior.
3. Temas pendientes del comité anterior.
4. Presentación de los diferentes avalúos al comité
5. Proposiciones y varios

**DESARROLLO:**

**1 Verificación del quórum.**

Habiendo quórum se dio inicio a la reunión.

**2 Temas pendientes del comité anterior**

**3. Presentación de los diferentes avalúos al comité**

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

**AVALUO PACIFICO TRES PREDIO CP3-UF3.1-SCN-036**

Teniendo en cuenta la normatividad urbanística aplicable al predio y su destinación la cual corresponde a la vía de accesos de una parcelación campestre, siendo esta un área de terreno indispensable para los demás predios fue necesario realizar un estudio de mercado de lotes en venta ubicados en condominios con características similares a la parcelación a la que pertenece el área requerida.

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA TERRENO M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	FOTOS
1	MAKADAMIA	3206358000	1.544	\$ 190.000.000	\$123.057	
2	MAKADAMIA	3206358000	2.225	\$ 265.000.000	\$119.101	
3	MAKADAMIA	3206358000	1.223	\$ 150.000.000	\$122.649	
4	RESERVA DEL CAMPO LOTE 12	(606) 8933260	1.430	\$ 190.000.000	\$132.867	
5	RESERVA DEL CAMPO LOTE 10	(606) 8933260	1.589	\$ 215.000.000	\$135.305	
6	RESERVA DEL CAMPO LOTE 11	(606) 8933260	1.596	\$ 215.000.000	\$134.712	

Encontrando un total de 6 ofertas, correspondientes a los conjuntos Makadamia ubicado en el sector que conduce de Kilometro 41 a Irra y el condominio Reservas del Campo, ubicado sobre el sector, Tres Puertas – Kilometro 41. con áreas entre 1.223 m<sup>2</sup> y 2.225 m<sup>2</sup>, y valores unitarios de \$119.101 hasta \$135.305 por m<sup>2</sup>.

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA TERRENO M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	FOTOS
1	MAKADAMIA	3206358000	1.544	\$ 190.000.000	\$123.057	
2	MAKADAMIA	3206358000	2.225	\$ 265.000.000	\$119.101	

3	MAKADAMIA	3206358000	1.223	\$ 150.000.000	\$122.649	
4	RESERVA DEL CAMPO LOTE 12	(606) 8933260	1.430	\$ 190.000.000	\$132.867	
5	RESERVA DEL CAMPO LOTE 10	(606) 8933260	1.589	\$ 215.000.000	\$135.305	
6	RESERVA DEL CAMPO LOTE 11	(606) 8933260	1.596	\$ 215.000.000	\$134.712	
<b>PROMEDIO</b>					\$127.949	
<b>DESVEST</b>					\$7.132	
<b>C.V</b>					5,57%	
<b>LIMITE SUP</b>					\$135.081	
<b>LIMITE INF</b>					\$120.816	

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.

Se obtuvo un promedio de \$127.949, una desviación estándar de \$7.132, y un coeficiente de variación del 5,57%, adicionalmente un límite superior de \$135.081 y un límite inferior de \$120.816.

#### VALOR DEL TERRENO

Es de anotar que el sector ha tenido un incremento alto en el desarrollo y construcción de condominios campestres que han tenido una buena comercialización, dada su cercanía a Manizales, Chinchiná, Kilometro 41, con la presencia de zonas de comercio y servicio como estaciones de servicio, restaurantes, el parque de la fruta; y al sector de Santaguada donde se ubican varios condominios, así como la Caja de Compensación de Caldas y fincas de recreo con buenos servicios. Ahora bien, dado que el predio corresponde a un predio urbanizado, indispensable para el acceso de los predios pertenecientes a la parcelación, y teniendo en cuenta que estos predios no cuentan con servicios comunales como portería, cancha múltiple, etc. Se adopta como valor más probable valor cercano al límite inferior de la muestra, es decir **\$121.000 m<sup>2</sup>**.

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0308	Ha	\$ 1.210.000.000	\$ 37.268.000
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 37.268.000</b>

**SON EN TOTAL: TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

**VALOR TOTAL TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES**

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR TERRENO	\$ 37.268.000
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 7.368.419
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ -
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 44.636.419

SON EN TOTAL: CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

**VALOR NOTARIADO Y REGISTRO**

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF3.2-DC-033D	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$ 44.636.419	
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
<b>DERECHO NOTARIAL</b>		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 69.186	\$ 69.186
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
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$ 710.786</b>	<b>\$ 710.786</b>
IVA 19%		\$ 270.099
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 12.000	\$ 12.000
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 12.000	\$ 12.000
<b>TOTAL DERECHO NOTARIAL</b>		<b>\$ 1.739.672</b>
<b>DERECHO DE REGISTRO</b>		
BOLETA DE RENTAS	\$ 111.591	\$ 111.591
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 84.251	\$ 84.251
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 25.100	\$ 25.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 7.200	\$ 7.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 19.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 4.662	\$ 4.662
<b>TOTAL DERECHO REGISTRAL</b>		<b>\$ 610.209</b>
<b>TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO</b>		<b>\$ 2.349.880</b>
<b>NOTA:</b> El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

**4. PROPOSICIONES Y VARIOS**

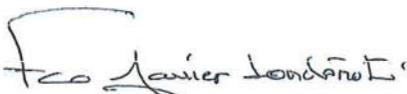
Agotado el orden del día, se da por terminada la reunión a las 7:00 p.m.



**GUILLERMO HURTADO MEJIA**  
Representante Legal



**ACISCLO BURGOS SARMIENTO**  
Representante Comité de Avalúos



**FRANCISCO LONDOÑO GRAJALES**  
Avaluador RRA-AVAL – 15955333



**JAIRO MEJIA SERNA**  
Avaluador RRA-AVAL – 10283593



**JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ**  
Avaluador RRA-AVAL-10236586



**MARCELO GIRALDO HURTADO**  
Avaluador RRA-AVAL-10217063



**JAIME CARDENAS JARAMILLO**  
Avaluador RRA-AVAL - 10212274

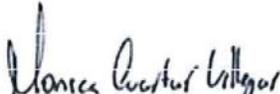
**PATRICIA LOPEZ VILLEGA**  
Avaluador RRA-AVAL - 10212274



**HILDA MARÍA SAENZ MONTOYA**  
Avaluador RRA-AVAL- 24319075



**MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO**  
Avaluador RRA-AVAL – 24305865



**MONICA CUARTAS VILLEGA**

**PLAN DE MEJORAMIENTO (SI APLICA)**

COMPROMISOS	RESPONSABLE	FECHA DE SEGUIMIENTO Y/O ENTREGA		
		AÑO	MES	DIA



				MONICA CUARTAS VILLEGAS	2022		
PRÓXIMA REUNIÓN				NOTAS			
<b>Año:</b>	<b>Mes:</b>	<b>Día:</b>	<b>Lugar:</b>				
<b>Hora:</b> Por definir							
Por definir			<b><u>AGENDA</u></b>				

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

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

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

**Artículo 4.** El artículo [25](#) de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **RESOLUCIÓN No. 2684 del 06 de agosto de 2015**

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

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

(...)

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### Daño emergente y lucro cesante

ART. 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.