

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

**CIUDAD Y FECHA:** Manizales, 06 de junio de 2022

**SEÑOR:** **GUILLERMO ARANGO ARANGO**, identificado con c.c. Nro. 8.215.501

**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:** Calle 10 B # 22-30 Apto 12-01 Edificio Galilea - Medellín.

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** Cédula Catastral Nro. 1452003000000500055000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 032-6156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis (Antioquia)

**MUNICIPIO:** Caramanta

**DEPARTAMENTO:** Antioquia

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

**ACTO POR NOTIFICAR:** **Oficio con radicado Nro. CPT-GP-0145-2022 del 25 de mayo de 2022, el cual contiene Alcance a la Oferta Formal de Compra CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021. Predio identificado con la ficha predial Nro. CP3-UF5-CMSCN-046.**

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

**NOTIFICADO:** **GUILLERMO ARANGO ARANGO**, identificado con c.c. Nro. 8.215.501

**Motivación del acto:** El día 25 de mayo de 2022, se envió al señor **GUILLERMO ARANGO ARANGO**, por intermedio de la empresa de mensajería **SERVIENTREGA**, la Citación para Notificación Personal del Oficio con radicado Nro. **CPT-GP-0145-2022 del 25 de mayo de 2022**, el cual contiene Alcance a la Oferta Formal de Compra **CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021**, lo anterior, conforme la guía de envío Nro. 2070824461. Sin embargo, y en razón a que *"no se estableció comunicación con el destinatario"*, la empresa de mensajería realizó la devolución de los documentos.

De igual forma, el día 26 de mayo de 2022, se envió vía correo electrónico a la dirección de email [Guillermo.arangoa@gmail.com](mailto:Guillermo.arangoa@gmail.com) dicha citación, sin que a la fecha del presente **AVISO** se obtuviera respuesta a la misma.

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

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

*deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

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

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

**Acto administrativo que se notifica:** Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** el Oficio con radicado Nro. **CPT-GP-0145-2022 del 25 de mayo de 2022**, el cual contiene **Alcance a la Oferta Formal de Compra CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021** emitida por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, y mediante la cual se pretende adquirir una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Doña María", ubicado en la Vereda Chirapoto del Municipio de Caramanta, Departamento de Antioquia; predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 032-6156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis (Antioquia), cédula catastral Nro. 1452003000000500055000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-CMSCN-046**, en el cual los señores **GUILLERMO ARANGO ARANGO, JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO, GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO, MARGARITA MARÍA BOTERO ARANGO** y **JESÚS DARIO ARANGO ARANGO**, figuran como propietarios del inmueble.

**Recursos:** Contra el oficio de Alcance a la 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.

El presente aviso se envía a la dirección Calle 10 B # 22-30 Apto 12-01 Edificio Galilea – Medellín, así como a la dirección de correo electrónico [Guillermo.arango@gmail.com](mailto:Guillermo.arango@gmail.com).

**Advertencia:** El Alcance a la Oferta Formal de Compra **CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021**, expedido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, se entenderá notificado al finalizar el día siguiente al de la entrega o la desfijación de este **AVISO**.

Notificador,



**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: María Lorena Durán Guerrero – Coordinadora General Predial *mp*

Manizales,

25 MAY 2022

CPT-GP- 0145 2022

Señores:

**GUILLERMO ARANGO ARANGO**

Identificado con C.C. Nro. 8.215.501

Dirección del Predio: Doña María – vereda Sucre

Municipio: Caramanta - Antioquia.

Dirección de Notificación: Calle 10 B # 22-30 Apto 12-01 Edificio Galilea - Medellín.

Teléfono: 300-6139284

**JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO**

Identificado con C.C. Nro. 70.567.469

**GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO**

Identificado con C.C. Nro. 98.545.290

**MARGARITA MARÍA BOTERO ARANGO**

Identificada con C.C. Nro. 42.880.401

**JESÚS DARIO ARANGO ARANGO**

Identificado con C.C. Nro. 8.230.910

Dirección del Predio: Doña María – vereda Sucre

Municipio: Caramanta - Antioquia.

Dirección de Notificación: Calle 18 Sur # 36-85 Interior 130 Barrio El Poblado - Medellín.

Correo Electrónico: laesmeralda.hda@hotmail.com

**REFERENCIA:** *Contrato de Concesión bajo esquema APP Nro. 005 del 10 de septiembre de 2014 cuyo objeto es la elaboración de los Estudios y Diseños, Financiación, Construcción, Mejoramiento, Rehabilitación, Gestión Social, Predial y Ambiental, Operación y Mantenimiento de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".*

**ASUNTO:** *Oficio por el cual se presenta ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA Nro. CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021, por medio de la cual se dispuso la adquisición de una franja de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "Doña María", ubicado en la Vereda Chirapoto del Municipio de Caramanta, Departamento de Antioquia; predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 032-6156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis (Antioquia), cédula catastral Nro. 145200300000050005500000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF5-CMSCN-046.*

**EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, a través de la Resolución Nro. 713 del 26 de mayo de 2014, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto Autopista Conexión Pacífico Tres La Virginia y La Manuela – La Pintada denominado "Autopistas para la Prosperidad".

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

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, delegó en la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del Proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del Art. 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Art. 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Es así como, para la ejecución del proyecto vial, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, requiere la adquisición de una zona de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "Doña María", ubicado en la Vereda Chirapoto del Municipio de Caramanta, Departamento de Antioquia; predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 032-6156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis (Antioquia), cédula catastral Nro. 1452003000000500055000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF5-CMSCN-046, elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

En concordancia con lo anterior, dentro del proceso de Enajenación Voluntaria del predio, se formuló la Oferta Formal de Compra Nro. **CPT-GP-0105-2021** del 07 de abril de 2021, la cual fue notificada a los titulares del derecho real de dominio del predio requerido, así:

1. El día 9 de abril de 2021, se le notificó al señor **JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO**, en nombre propio y en calidad de apoderado del señor **GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO** y de la señora **MARGARITA MARÍA BOTERO ARANGO**.
2. El día 12 de abril de 2021, se le notificó al señor **CAMILO ARANGO RAMÍREZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.788.407 de Medellín, quien actuó en calidad de apoderado del señor **JESÚS DARIO ARANGO ARANGO**.
3. El día 20 de abril de 2021, se le notificó al señor **GUILLERMO ARANGO ARANGO**.

Una vez notificados los propietarios, se recibió en el Concesionario, el Oficio con radicado Nro. **CPT00-PREDIAL138-20210511000986** del día 11 de mayo de 2021, con Aceptación **CONDICIONADA** a la Oferta Formal de Compra Nro. **CPT-GP-0105-2021** del 07 de abril de 2021, por parte de los señores **JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO, GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO, GUILLERMO ARANGO ARANGO, JESÚS DARIO ARANGO ARANGO** y de la señora **MARGARITA MARÍA BOTERO ARANGO**. Lo anterior, toda vez que, solicitaron la revisión del Avalúo Comercial con relación a la tasación del Daño Emergente, manifestando que el mismo "(...) *se causa debido a las obras que ejecuta el Concesionario, lo que obliga a realizar una nueva vía interna debido a que con la realización de las obras la vía interna actual desaparece en su totalidad*".

Adicionalmente, el 11 de mayo de 2021, el señor **GUILLERMO ARANGO ARANGO**, envió al Concesionario, un correo electrónico en el cual solicitaba lo siguiente:

*"Respetados señores.*

*Adjunto el documento de aceptación de la oferta.*

*Adicionalmente me permito solicitarles se sirvan revisar lo concerniente al alcance de la oferta, pues considero que:*

1. *El pozo séptico de la casa no se tuvo en cuenta en la valoración.*
2. *En relación al poste y transformador de la acometida de energía que debe ser movido, considero que la concesión debe hacer ese trabajo, pues esta unidad forma parte de las instalaciones de la casa.*
3. *Como consecuencia de las restricciones ocasionadas por la pandemia, no he tenido la oportunidad de conseguir la opinión de un constructor, sobre el costo de construir de nuevo una casa semejante a la actual.*
4. *Creo que el potrero adyacente al río se debe valorar todo con la suma de \$ 53.400.000, pues si bien es cierto que La franja con ronda del río no tiene pradera es utilizada por el ganado como sestiadero.*

5. Como consecuencia de la intervención, la rentabilidad del predio se verá disminuida en la suma de \$ 2.400.000 que corresponde a la rentabilidad anual de 6 Bovinos para engorde.

De Ustedes Atentamente.

Guillermo Arango Arango  
C.C. 8.215.501"

Por lo expuesto, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** procedió a realizar una verificación y actualización de insumos e inventarios, ya que, por un error en el levantamiento de la vivienda, no se había incorporado el área completa de esta.

Igualmente, al cambiar las longitudes de la construcción, la longitud del andén también debió modificarse, toda vez que inicialmente se había aprobado por 27,82 metros y con las actualizaciones se corrigió a 32,10 metros. No se modificaron colindancias, abscisas, ni áreas del predio, solo áreas de construcción, longitud del andén y se incluyó el pozo séptico solicitado por el señor **GUILLERMO ARANGO ARANGO.**

Una vez realizado el cambio de insumos teniendo en cuenta la comunicación con radicado Nro. **CPT00-PREDIAL-138-20210511000986** por la cual se presentó la objeción a la oferta de compra de fecha 11 de mayo de 2021, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, mediante Oficio **CPT05-PREDIAL138-20210521001582** de fecha 21 de mayo de 2021, remitió a los propietarios del predio la solicitud de documentación para aplicación de la Resolución 898 de 2014, la cual fue recibida el 25 de mayo del 2021. Posteriormente, el 04 de junio de 2021, dentro del término legal permitido, los propietarios solicitaron la ampliación del tiempo para allegar la documentación requerida, a lo que el Concesionario accedió mediante Oficio con radicado Nro. **CPT05-PREDIAL138-20210706001654** de fecha 06 de julio de 2021. El 22 de julio de 2021, se recibió Oficio con radicado Nro. **CPT05-PREDIAL138-20210722001073** con la documentación solicitada para la aplicación del lucro cesante y daño emergente, como requisito para la elaboración del avalúo comercial, el cual fue elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda con fecha del 26 de enero de 2022.

Continuando con el procedimiento establecido, la Interventoría del Proyecto de Concesión "Consortio Épsilon Colombia", por medio del Oficio **EPSCOLM-0866-21** del 23 de noviembre de 2021, aprobó los insumos del expediente predial Nro. **CP3-UF5-CMSCN-046** y posteriormente, mediante **EPSCOLM-0073-22** del 08 de febrero de 2022, aprobó, de un lado, las fichas sociales y, de otro lado, aprobó parcialmente el Avalúo Comercial elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, excluyendo lo tasado y determinado por la mencionada Lonja respecto del Daño Emergente contenido en el Anexo Nro. 4 "RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA" del Avalúo Comercial.

Así mismo, se surtió el procedimiento establecido en el Numeral 7.2, "Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas", del Capítulo VII, "Etapa Preoperativa - Gestión Predial", de la Parte General del Contrato de la referencia; y, en razón a ello, el día 15 de marzo de 2022, se llevó a cabo el Comité de Previa Aprobación Nro. 041, en donde la Agencia, en consonancia con lo dispuesto por la Interventoría del Proyecto, aprobó parcialmente los valores solicitados para el predio **CP3-UF5-CMSCN-046**, pues decidió NO aprobar lo relacionado con el Daño Emergente contenido en el Anexo Nro. 4 "RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA" del Avalúo Comercial elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda para el identificado predio.

En este punto, resulta útil destacar el hecho de que, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** dentro del Comité de Previa Aprobación Nro. 041, puso a consideración de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI y de la Interventoría del Proyecto el valor total contenido en el Avalúo Comercial elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, no obstante que, como se mencionó anteriormente, tanto Agencia como Interventoría decidieron aprobarlo parcialmente, pues, reiteramos, excluyeron de su aprobación lo correspondiente al Daño Emergente contenido en el Anexo Nro. 4 "RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA" tasado por la mencionada antes Lonja de Propiedad Raíz.

Aunado a lo dicho, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, mediante Oficio con radicado ANI Nro. 20226040119081 del 02 de mayo de 2022, autorizó efectuar el fondeo de los recursos aprobados en el Comité de Previa Aprobación Nro. 041 de fecha del 15 de marzo de 2022, pero se reitera que excluyendo los valores por Daño Emergente contenido en el Anexo Nro. 4 “RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA”.

Ahora bien, consideramos necesario señalar que, no obstante la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** y la Interventoría Consorcio Épsilon Colombia haber aprobado de manera parcial el Avalúo Comercial elaborado y presentado por la Lonja de Propiedad de Risaralda, sin incluir el reconocimiento y pago del Daño Emergente “RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA” para el predio **CP3-UF5-CMSCN-046**, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** en seguimiento de la directriz y/o procedimiento fijado por la misma Agencia Nacional de Infraestructura-ANI en una reunión llevada a cabo el 14 de abril de 2021, según consta en el Acta levantada de esa reunión y que se encuentra suscrita por quienes intervinieron en la misma, procede a presentar éste **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA Nro. CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021**, incluyendo el valor total consagrado en el correspondiente Avalúo Comercial e informa que, asumirá, esto es, pagará con recursos de su propio peculio, el valor tasado por la mencionada Lonja de Propiedad Raíz que no fue aprobado por la Agencia y la Interventoría en el Comité de Previa Aprobación Nro. 041 por concepto de la indemnización de los Daños Emergentes y, con posterioridad a esto, suscribirá los documentos privados que considere pertinentes, útiles y necesarios que le permitan recuperar el dinero pagado y, además, adelantará todas las acciones y/o procedimientos legales a que hayan lugar con el fin de obtener de parte de la autoridad competente el reconocimiento y reembolso del valor del Daño Emergente “RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA” cancelado a los propietarios del predio requerido.

No obstante lo anterior, de la valoración por Daño Emergente efectuada por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, y la cual se notifica mediante el presente documento, deberá descontarse la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SEIS PESOS (\$269.999.806) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, los cuales fueron pagados por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** a favor de **AGOS INGENIEROS S.A.S.**, con Nit Nro. 900.872.600-5, en virtud del Contrato Nro. **CP3-ADM-OB-049-2021**, celebrado el día 20 de mayo de 2021, con el objeto de realizar la *“construcción y adecuación de vía de acceso y terreno para ubicar la casa y el corral del predio CP3-UF5-CMSCN-046 ubicado en el K87+880 de la Unidad Funcional 5, que consiste en la construcción de 110 m de placa huella para mejoramiento de tramo de vía existente, construcción de alcantarillas de 36”, construcción de 341 m de vía nueva y realizar la explanación de 400 m2”*.

Por lo esbozado, el presente documento constituye un **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA Nro. CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021**, notificada en la forma ya descrita, y se procede a modificar el Literal A “IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE”, literal B “IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA” y C “PRECIO DE ADQUISICIÓN”, los cuales quedarán de la siguiente forma:

#### **A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:**

Se trata de una zona de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión denominado “Doña María”, ubicado en la Vereda Chirapoto del Municipio de Caramanta, Departamento de Antioquia; predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 032-6156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis (Antioquia), cédula catastral Nro. 1452003000000500055000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-CMSCN-046**, elaborada por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**; área de terreno que conforme a la Ficha y el Plano Predial Nro. **CP3-UF5-CMSCN-046** se encuentra ubicada entre la abscisa **INICIAL** km 87 + 830,11 y la abscisa **FINAL** km 88 + 271,96 de la margen izquierda, con una longitud efectiva de 441,85 metros; y la abscisa **INICIAL** km 87 + 853,56 y la abscisa **FINAL** Km 88 + 314,28 de la margen derecha, con una longitud efectiva de 460,72 metros. El área total del terreno es de 90,000 Ha, un área remanente de 0,5836 Ha, un área sobrante de 85,3832 Ha, y un **ÁREA REQUERIDA DE 4,6169 Ha.**

**INCLUIDAS LAS SIGUIENTES CONSTRUCCIONES:**

**C-1: VIVIENDA:** cimentación en piedra y lleno en tierra, techo en Teja de Barro con Estructura en Caña Brava y Madera, Paredes en Ladrillo pintado y Concreto, Piso en Concreto Esmaltado, Cocina Con Mesón en Concreto de 0,60 mts de ancho x 2.00 mts de longitud con e=0,08 mts, soportado en dos muros en ladrillo de 4 hiladas y a un lado 1 viga en concreto de 0,30mts x 0,60mts que está apoyada en uno de los muros, Baño enchapado a media pared y piso enchapado, con tres servicios, 1 puerta en madera de 0,70m x 1,90m Lavadero en Concreto de 2,00mts de longitud incluido el tanque (0,90mts x 0,60mts y profundidad 0,60m, altura del lavadero 0,85mts. Contiene 4 puertas en madera con marco en madera de 1,90mts x 0,70mts, 2 puertas en madera con marco en madera de 2,10mts x 0,90mts, 3 ventanas en madera y con marco de madera de 1,00m de alto x 1,10mts de ancho, en la fachada con muro medianero de 0,65m de alto en ladrillo revocado y pintado, con 4 columnas en cuarton de madera de 0,10mts x 0,10mta y 1,80mts de altura, soportando una viga en cuarton de madera de 0,10mts x 0,10mts. **114,90 M2.**

#### **INCLUIDAS LAS SIGUIENTES CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

**CA-1:** Corral en Vareta y Estacones de Madera cada 1,50 m y con 4 tablonces en madera horizontales de 1,50 m de largo y ancho de 0,25 m cada 1,50 m, con embarcadero en madera, el corral y el embarcadero tienen un área de 117,54 m<sup>2</sup>. **72,58 m.** **CA-2:** Puertas en Broche en Madera con Alambre de Púa de 5 Hiladas de 0,70 mts de ancho c/u. **2 Un.** **CA-3:** Cerca en Alambre de Púa de 3 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m. **43,53 m.** **CA-4:** Cerca con Corriente eléctrica de 2 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m. **50,03 m.** **CA-5:** Vía de acceso en piedra, de 3,00 mts de ancho. **110,48 m.** **CA-6:** Ramada con estructura en guadua y techo de zinc, piso en tierra y piedra pegada. **7,07 m2.** **CA-7:** Anden perimetral en concreto con un ancho de 0,50m y una longitud de 32,10mts. Espesor 0,25mts. **32,10 m.** **CA-8:** Ramada para fogón de 1,30mts x 1,00mts, con estructura en madera y la base forrada en madera (tablas y lleno en tierra, espesor de la base 0,50mts. **1,30 m2.** **CA-9:** Galpón de 1,55mts y 1,05mts, con estructura en madera, cubierta en láminas de zinc y cerramiento en malla de gallinero. **1,63 m2.** **CA-10:** Corral de encierro, con cerramiento en guadua y parales en troncos de árbol, parcialmente cubierto con latas de zinc y estructura en guadua. **14,00 m.** **CA-11:** Pozo séptico, con tanque en bloque de ladrillo y concreto de 1,20m x 1,20m y 2,0m de altura, con una tapa plástica de 1,20m de diámetro; la tubería que ingresa sanitaria de 3" en P:V:C; el tanque descola por rebose al terreno natural, al metro de altura. **1 Un.**

#### **INCLUIDOS LOS SIGUIENTES CULTIVOS Y ESPECIES:**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>DENSIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>
Juan Blanco Ø 50 cms h= 10 mts aprox.	2		Und
Higuerón Ø 50 cms h= 12 mts aprox.	3		Und
Matarratón Ø 40 cms h= 6 mts aprox.	151		Und
Tuno Ø 20 cms h= 7 mts aprox.	13		Und
Cedro Ø 70 cms h= 5 mts aprox.	18		Und
Yarumo Ø 30 cms h= 12 mts aprox.	20		Und
Avingen Ø 40 cms h= 5 mts aprox.	5		Und
Balso Ø 20 cms h= 9 mts aprox.	7		Und
Resbalamonos Ø 60 cms h= 20 mts aprox.	6		Und
Piñón oreja Ø 80 cms h= 6 mts aprox.	22		Und
Nogal Ø 15 cms h= 5 mts aprox.	1		Und
Mandarino Ø 20 cms h= 3,50 mts aprox.	3		Und
Palma ornamental Ø 15 cms h= 5 mts aprox.	11		Und
Surrumbo Ø 15 cms h= 12 mts aprox.	20		Und
Limón Ø 15 cms h= 3,50 mts aprox.	2		Und
Caracol Ø 10 cms h= 9 mts aprox.	2		Und
Anón Ø 30 cms h= 10 mts aprox.	1		Und
Naranja Ø 30 cms h= 6 mts aprox.	1		Und
Totumo Ø 50 cm h= 7 mts aprox.	1		Und
Cerca viva en swinglea	59		ml
Pasto india	28415		m <sup>2</sup>

Se encuentran consignados en Escritura Pública Número 1226 del 25 de Julio de 2014 otorgado en la Notaria Quinta del Círculo de Medellín, así:

*"Partiendo del mojón N°.6 sobre la carretera Pintada Supía, se sigue por una línea recta con rumbo Sur 78 grados oeste (s.780 c.w.), hasta llegar al mojón N°.9, situado sobre el camino departamental que comunica con la población de Valparaíso. De ahí se sigue por dicho camino departamental, hasta encontrar el terreno en donde funcionó la antigua planta eléctrica de Valparaíso, de propiedad de Olga Arango de Correa, en este punto linda con terreno de la señora Arango de Correa, hasta volver al camino departamental que conduce a Valparaíso. Se sigue por este camino, hasta encontrar al mojón N°. 8 sobre la antigua acequia; De este mojón en línea recta con rumbo magnético Sur 2 grados Este (s.2°.N) hasta encontrar el mojón N°.7 sobre el lindero general de la Hacienda Doña María con propiedad de Delio Franco. En el tramo anterior el lote N°.3 linda con el Lote N°.4, adjudicado a Francisco Arango Sucesores. Del mojón 7 se sigue por los linderos generales de la "Hacienda Doña María" con la Hacienda Manzanares y terrenos de Luis Vélez, José Quirós y Ricardo Ballesteros, hasta llegar al mojón N°.1 sobre el Zanjón del Mangón. De allí en línea recta pasando por el mojón N°.2 hasta llegar al mojón N°.3 y en su prolongación hasta el Río Cauca, con rumbo magnético Norte 70° grados 45 minutos Este. (N70o 45.E). Entre el mojón N°.1 y el N°.2, el lote N°.3 que se adjudica, linda con el lote adjudicado a Alfonso Arango y entre el mojón N°.2 y el Río Cauca, el lote N°.3 linda con el lote N°.2 adjudicado a Josefina Arango. De este punto sobre el Río Cauca, se sigue el río aguas abajo en una longitud de 402 metros hasta llegar al punto situado al frente del mojón N°. 6. De este punto el lindero sigue en línea recta con rumbo magnético Sur 78° grados oeste (s78ow.), hasta llegar al mojón N°.6, sobre la carretera Pintada Supía, punto de partida".*

#### **TRADICIÓN DEL INMUEBLE:**

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del Estudio de Títulos se procede hacer la siguiente descripción:

	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>% CUOTA</b>
<b>PERSONAS NATURALES</b>	GUILLERMO ARANGO ARANGO	8.215.501	33,33%
	JESÚS DARIO ARANGO ARANGO	8.230.910	33,33%
	GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO	98.545.290	11,11%
	JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO	70.567.469	11,11%
	MARGARITA MARIA BOTERO ARANGO	42.880.401	11,12%

Los actuales titulares del derecho real de dominio del inmueble denominado DOÑA MARIA, son los señores GUILLERMO ARANGO ARANGO; JESÚS DARIO ARANGO ARANGO; GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO; JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO y MARGARITA MARIA BOTERO ARANGO, los cuales adquirieron así:

- GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO; JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO y MARGARITA MARIA BOTERO ARANGO, así:
  - a) Por COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA (33.34%) efectuada con FANNY DE JESUS ARANGO BOTERO mediante Escritura Pública Número 1226 del 25 de Julio de 2014 otorgado en la Notaria Quinta del Círculo de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Círculo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 06 del citado folio.
  - b) A su vez FANNY DE JESUS ARANGO BOTERO adquiere por COMPRAVENTA PROINDIVISO efectuada con la sociedad AGROPECUARIA Y COMERCIAL LA ESMERALDA LTDA., mediante Escritura Pública Número 4166 del 20 de septiembre de 1995 otorgado en la Notaria Once del Círculo de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Círculo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 05 del citado folio.
  - c) Adquiere la sociedad AGROPECUARIA Y COMERCIAL LA ESMERALDA LTDA, por COMPRAVENTA efectuada con HORACIO ARANGO CORREA, mediante Escritura Pública Número 6531 del 23 de diciembre de 1976 otorgado en la Notaria Quinta del Círculo de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula

inmobiliaria número 032-6156 del Círculo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 02 del citado folio.

- d) Por COMPRAVENTA PROINDIVISO efectuada con la sociedad AGROPECUARIA Y COMERCIAL LA ESMERALDA LTDA., mediante Escritura Pública Número 4166 del 20 de septiembre de 1995 otorgado en la Notaria Once del Círculo de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Círculo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 05 del citado folio.
- GUILLERMO ARANGO ARANGO y JESÚS DARIO ARANGO ARANGO, adquieren así:
  - a) Por COMPRAVENTA PROINDIVISO efectuada con la sociedad AGROPECUARIA Y COMERCIAL LA ESMERALDA LTDA., mediante Escritura Pública Número 4166 del 20 de septiembre de 1995 otorgado en la Notaria Once del Círculo de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Círculo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 05 del citado folio.
  - b) Adquiere la sociedad AGROPECUARIA Y COMERCIAL LA ESMERALDA LTDA, por COMPRAVENTA PROINDIVISO efectuada con HORACIO ARANGO CORREA, mediante Escritura Pública Número 6531 del 23 de diciembre de 1976 otorgado en la Notaria Quinta del Círculo de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Círculo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 02 del citado folio.

## B. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Conforme a lo establecido en la Ficha Predial **Nro. CP3-UF5-CMSCN-046**, el área requerida del predio se discrimina así:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial <b>CP3-UF5-CMSCN-046</b>	Total: 90,0000 Has
	Requerida: 4,0332 Has
	Remanente: 0,5836 Has
	Sobrante: 85,3832Has
	Total Requerida: 4,6168Has

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **4,6168 Has** las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos específicos, conforme la Ficha Predial **Nro. CP3-UF5-CMSCN-046**.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	126,89 / 48,99	DANIEL ALBERTO RAMOS FRANCO Y OTROS (1 - 5) (1 - 48)
<b>SUR</b>	27,24 / 11,36	LUZ ESTELLA MARIN ARIAS (17 - 21) (28 - 29)
<b>ORIENTE</b>	441,90 / 465,76	VÍA NACIONAL MANIZALES – MEDELLÍN (5 – 17) RÍO CAUCA-GUILLERMO ARANGO ARANGO Y OTROS mismo predio (48 - 28)
<b>OCCIDENTE</b>	511,60 / 453,64	GUILLERMO ARANGO ARANGO Y OTROS mismo predio (21 - 1) VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (29 – 1)

## C. PRECIO DE ADQUISICIÓN.

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del área requerida sobre el predio, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial Nro. **CP3-UF5-CMSCN-046** del 26 de enero de 2022 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de

1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es el siguiente:

### VALOR DEL AVALÚO

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	VALOR TOTAL (\$)
<b>1</b>	<b>TERRENO</b>				
1.1	FRANJA TERRENO CON RONDA DE RIO	HA	1,4247	19.000.000	27.069.300
1.2	FRANJA TERRENO SIN RONDA DE RIO	HA	3,1921	56.000.000	178.757.600
				<b>VALOR TERRENO</b>	<b>205.826.900</b>
<b>2</b>	<b>CONSTRUCCIONES</b>				
2.1	CONSTRUCCION 1	M2	114,90	974.019	111.914.783
				<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>	<b>111.914.783</b>
<b>3</b>	<b>MEJORAS</b>				
3.1	CORRAL EN VARETA Y ESTACONES DE MADERA CADA 1,50 M Y CON 4 TABLONES EN MADERA HORIZONTALES DE 1,50 M DE LARGO Y ANCHO DE 0,25 M CADA 1,50 M, CON EMBARCADERO EN MADERA, EL CORRAL Y EL EMBARCADERO TIENEN UN ÁREA DE 117,54 M <sup>2</sup> .	ML	72,58	109.160	7.922.833
3.2	PUERTAS EN BROCHE EN MADERA CON ALAMBRE DE PÚA DE 5 HILADAS DE 0,70 MTS DE ANCHO C/U.	UN	2,00	33.392	66.784
3.3	CERCA EN ALAMBRE DE PÚA DE 3 HILADAS Y POSTES EN MADERA CADA 2,00 M DE H=1,50 M.	ML	43,53	26.134	1.137.613
3.4	CERCA CON CORRIENTE ELÉCTRICA DE 2 HILADAS Y POSTES EN MADERA CADA 2,00 M DE H=1,50 M	ML	50,03	29.240	1.462.877
3.5	VÍA DE ACCESO EN PIEDRA, DE 3,00 MTS DE ANCHO	ML	110,48	135.079	14.923.528
3.6	RAMADA CON ESTRUCTURA EN GUADUA Y TECHO DE ZINC, PISO EN TIERRA Y PIEDRA PEGADA.	M2	7,07	81.227	574.275
3.7	ANDEN PERIMETRAL EN CONCRETO CON UN ANCHO DE 0,50M Y UNA LONGITUD DE 27,82MTS. ESPESOR 0,25MTS.	ML	32,10	68.958	2.213.552
3.8	RAMADA PARA FOGÓN DE 1,30MTS X 1,00MTS, CON ESTRUCTURA EN MADERA Y LA BASE FORRADA EN MADERA (TABLAS Y LLENO EN TIERRA, ESPESOR DE LA BASE 0,50MTS.	M2	1,30	221.290	287.677
3.9	GALPÓN DE 1,55MTS Y 1,05MTS, CON ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC Y CERRAMIENTO EN MALLA DE GALLINERO.	M2	1,63	168.610	274.834
3.10	CORRAL DE ENCIERRO, CON CERRAMIENTO EN GUADUA Y PARALES EN TRONCOS DE ÁRBOL, PARCIALMENTE CUBIERTO CON LATAS DE ZINC Y ESTRUCTURA EN GUADUA.	ML	14,00	55.343	774.802
3.11	POZO SÉPTICO, CON TANQUE EN BLOQUE DE LADRILLO Y CONCRETO DE 1,20M X 1,20M Y 2,0M DE ALTURA, CON UNA TAPA PLÁSTICA DE 1,20M DE DIÁMETRO; LA TUBERÍA QUE INGRESA SANITARIA DE 3" EN P-V-C; EL TANQUE DESCOLA POR REBOSE AL TERRENO NATURAL, AL METRO DE ALTURA.	UN	1,00	1.436.633	1.436.633
				<b>VALOR MEJORAS</b>	<b>31.075.407</b>

4	<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
4.1	JUAN BLANCO Ø 50 CMS H= 10 MTS APROX.	UN	2	22.747	45.494
4.2	HIGUERÓN Ø 50 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	3	23.593	70.779
4.3	MATARRATÓN Ø 40 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	151	35.389	5.343.739
4.4	TUNO Ø 20 CMS H= 7 MTS APROX.	UN	13	22.747	295.711
4.5	CEDRO Ø 70 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	18	283.111	5.095.998
4.6	YARUMO Ø 30 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	20	47.185	943.700
4.7	AVINGEN Ø 40 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	5	54.955	274.775
4.8	BALSO Ø 20 CMS H= 9 MTS APROX.	UN	7	94.370	660.590
4.9	RESBALAMONOS Ø 60 CMS H= 20 MTS APROX.	UN	6	32.137	192.822
4.10	PIÑÓN OREJA Ø 80 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	22	70.778	1.557.116
4.11	NOGAL Ø 15 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	1	153.352	153.352
4.12	MANDARINO Ø 20 CMS H= 3,50 MTS APROX.	UN	3	82.574	247.722
4.13	PALMA ORNAMENTAL Ø 15 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	11	58.982	648.802
4.14	SURRUMBO Ø 15 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	20	35.389	707.780
4.15	LIMÓN Ø 15 CMS H= 3,50 MTS APROX.	UN	2	82.574	165.148
4.16	CARACOL Ø 10 CMS H= 9 MTS APROX.	UN	2	153.352	306.704
4.17	ANÓN Ø 30 CMS H= 10 MTS APROX.	UN	1	94.370	94.370
4.18	NARANJO Ø 30 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	1	106.167	106.167
4.19	TOTUMO Ø 50 CM H= 7 MTS APROX.	UN	1	106.167	106.167
4.20	CERCA VIVA EN SWINGLEA	ML	59	35.389	2.087.951
4.21	PASTO INDIA	M2	28415	472	13.411.880
<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES</b>					<b>32.516.767</b>
<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>					<b>381.333.857</b>

### **PRECIO TOTAL DE ADQUISICIÓN:**

El valor total de la adquisición es la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$381.333.857) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

Dentro del presente **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA Nro. CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021**, se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente, *exceptuando* los derechos notariales y de registro contemplados en la Resolución Nro. 898 del 2014, expedida por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes y serán asumidos por el Comprador.

Igualmente, por conceptos indemnizatorios pagaderos en virtud de la Resolución 898 del 19 de agosto del 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", se determinó que, los propietarios del predio resultaron beneficiados por **DAÑO EMERGENTE**, el cual no hace parte del precio de adquisición sino como valor indemnizatorio, conforme al Avalúo Comercial Nro. **CP3-UF5-CMSCN-046** del 26 de enero de 2022 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, discriminados así:

**DAÑO EMERGENTE:**

DAÑO EMERGENTE	VALOR
DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES	\$ 2.222.852
ARRENDAMIENTOS Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	\$ 21.857.400
RESTABLECIEMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA	\$ 315.129.416
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 339.209.668</b>

**VALOR TOTAL DE DAÑO EMERGENTE:**

El valor total de la indemnización por daño emergente es la suma de **TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$339.209.668) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

Ahora bien, como se mencionó en líneas precedentes, la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI y la interventoría del Proyecto en desarrollo del Comité de Previa Aprobación Nro. 041 del 15 de marzo de 2022, decidieron NO reconocer y NO aprobar la totalidad del valor relacionado anteriormente como Daño Emergente contenido en el Avalúo Comercial elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda. Lo anterior, en consonancia con lo dispuesto por la Interventoría del Proyecto en su oficio Nro. **EPSCOLM-0073-22** del 08 de febrero de 2022.

Así, con el propósito de brindar claridad sobre cuáles conceptos del Daño Emergente tasado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda fueron o no reconocidos y aprobados por la Agencia y la Interventoría, a continuación, presentamos el siguiente resumen:

DAÑO EMERGENTE	VALOR
DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES*	\$ 2.222.852
ARRENDAMIENTOS Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL*	\$ 21.857.400
RESTABLECIEMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA **	\$ 315.129.416
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 339.209.668</b>

\*Concepto y valor aprobados por la Agencia y la Interventoría

\*\*Concepto y valor no aprobados ni reconocidos por la Agencia y la Interventoría

Entonces, no obstante lo anterior, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, en seguimiento de la directriz y/o procedimiento fijado por la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI acordado en una reunión llevada a cabo el 14 de abril de 2021, pagará con recursos de su propio peculio el valor del concepto de Daño Emergente contenido en el Anexo Nro. 4" RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA" del Avalúo Comercial elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda que no fue aprobado en el Comité de Previa Aprobación Nro. 041 y que representa la suma de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$315.129.416) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

Sin embargo, deberá tenerse en cuenta que, como se dijo al inicio de este escrito, de la valoración total por Daño Emergente efectuada por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, y la cual se notifica mediante el presente documento, esto es, de los **TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$339.209.668) MONEDA LEGAL COLOMBIANA,** se deberá descontar la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SEIS PESOS (\$269.999.806) MONEDA LEGAL COLOMBIANA,** los cuales fueron pagados por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** a favor de **AGOS INGENIEROS S.A.S.**, con Nit Nro. 900.872.600-5, en virtud del Contrato Nro. **CP3-ADM-OB-049-2021,** celebrado el día 20 de mayo de 2021, con el objeto de realizar la "construcción y adecuación de vía de acceso y terreno para ubicar la casa y el corral del predio CP3-UF5-CM5CN-046 ubicado en el K87+880 de la Unidad Funcional 5, que consiste en la construcción de 110 m de placa huella para

mejoramiento de tramo de vía existente, construcción de alcantarillas de 36", construcción de 341 m de vía nueva y realizar la explanación de 400 m<sup>2</sup>".

De lo anterior se concluye que, del valor tasado por La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda por concepto de Daño Emergente, resta por pagar SOLAMENTE la suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$69.209.862) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, los cuales serán cancelados así:

- a) La suma de **VEINTICUATRO MILLONES OCHENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$24.080.252) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, con cargo a la subcuenta predios.
- b) La suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS (\$45.129.610) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, con recursos propios del Concesionario, conforme los lineamientos establecidos en la reunión llevada a cabo el 14 de abril de 2021.

Se informa, además, que la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** suscribirá los documentos privados que considere pertinentes, útiles y necesarios que le permitan recuperar el dinero pagado de su propio peculio, por concepto de Daño Emergente, y, además, adelantará todas las acciones y/o procedimientos legales a que hayan lugar con el fin de obtener de parte de la autoridad competente el reconocimiento y reembolso del valor del Daño Emergente "RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA" cancelado a los propietarios del predio objeto de este **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA Nro. CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021.**

Cabe resaltar que la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, actuando como Delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, una vez aceptado el presente Alcance a la Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago.

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

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

Así, el valor total del predio correspondiente al Predio **CP3-UF5-CMSCN-046** se discrimina de la siguiente manera:

<b>VALOR TOTAL DEL AVALÚO CP3-UF5-CMSCN-044</b>	
TERRENO	\$ 205.826.900
CONSTRUCCIONES	\$ 111.914.783
MEJORAS	\$ 31.075.407
CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 32.516.767
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 381.333.857</b>

Entonces, el valor total del avalúo que motiva la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$381.333.857) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

Por su parte, el valor total por conceptos indemnizatorios -Daño Emergente - Resolución Nro. 898 de 2014 IGAC- corresponde a la suma de **TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$339.209.668) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, con las claridades antes mencionadas.

#### D. PROCEDIMIENTO APLICABLE:

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, la Resolución Nro. 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de iniciar los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, la cual se surtirá en los términos establecidos en los Arts. 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

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

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelo, copia del Avalúo Comercial Nro. **CP3-UF5-CMSCN-046** del 26 de enero de 2022 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 Nro. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono (6) 8933766. Igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos [contactenos@pacificotres.com](mailto:contactenos@pacificotres.com), [lauraguzman@pacificotres.com](mailto:lauraguzman@pacificotres.com) o [mariaduran@pacificotres.com](mailto:mariaduran@pacificotres.com).

Cordialmente,

**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**

Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Anexos: Copia Ficha y Plano Predial Nro. CP3-UF5-CMSCN-046  
Copia Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Caramanta  
Copia Avalúo Comercial Nro. CP3-UF5-CMSCN-046 del 26 de enero de 2022 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda  
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública

Elaboró: Laura Guzmán Moncada – Profesional 2 Jurídico Predial  
Revisó: María Lorena Durán G. – Coordinadora General

Manizales, 25 de mayo de 2022

**CPT – GP – 0146 – 2022**

Señores:

**GUILLERMO ARANGO ARANGO**

Identificado con C.C. Nro. 8.215.501  
Dirección del Predio: Doña María – vereda Sucre  
Municipio: Caramanta - Antioquia.  
Dirección de Notificación: Calle 10 B # 22-30 Apto 12-01 Edificio Galilea - Medellín.  
Correo electrónico: [Guillermo.arango@gmail.com](mailto:Guillermo.arango@gmail.com)  
Teléfono: 300-6139284

**JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO**

Identificado con C.C. Nro. 70.567.469

**GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO**

Identificado con C.C. Nro. 98.545.290

**MARGARITA MARÍA BOTERO ARANGO**

Identificada con C.C. Nro. 42.880.401

**JESÚS DARIO ARANGO ARANGO**

Identificado con C.C. Nro. 8.230.910

Dirección del Predio: Doña María – vereda Sucre  
Municipio: Caramanta - Antioquia.  
Dirección de Notificación: Calle 18 Sur # 36-85 Interior 130 Barrio El Poblado - Medellín.  
Correo Electrónico: [laesmeralda.hda@hotmail.com](mailto:laesmeralda.hda@hotmail.com)

**REFERENCIA:** *Contrato de Concesión bajo esquema APP Nro. 005 del 10 de septiembre de 2014 cuyo objeto es la elaboración de los Estudios y Diseños, Financiación, Construcción, Mejoramiento, Rehabilitación, Gestión Social, Predial y Ambiental, Operación y Mantenimiento de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".*

**ASUNTO:** *Citación para Notificación Personal del Oficio con radicado Nro. CPT-GP-0145-2022 del 25 de mayo de 2022, el cual contiene Alcance a la Oferta Formal de Compra CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021. Predio identificado con la ficha predial Nro. CP3-UF5-CMSCN-046.*

Cordial saludo,

Como es de su conocimiento, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** suscribieron Contrato de Concesión Nro. 005 de 2014 con el objeto de realizar la elaboración de los Estudios y Diseños, Financiación, Construcción, Mejoramiento, Rehabilitación, Gestión Social, Predial, y Ambiental, Operación y Mantenimiento de la Autopista Conexión Pacífico 3, del proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De conformidad con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado contrato, la ANI delegó en la Concesión la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la

referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

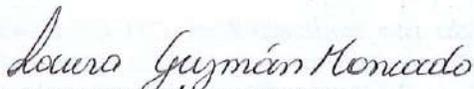
Con base en lo anterior y de acuerdo a lo consagrado en el artículo 68 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicito respetuosamente presentarse personalmente con sus cédulas de ciudadanía, o por medio del Representante Legal aportando Certificado de Existencia y Representación Legal expedido con antelación no mayor a quince (15) días, o a través de Apoderado debidamente acreditado, en la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 Nro. 21-43 Barrio Milán de la ciudad de Manizales, teléfono (6) 8933766; con el fin de notificarle el Oficio con radicado Nro. **CPT-GP-0145-2022 del 25 de mayo de 2022**, el cual contiene **Alcance a la Oferta Formal de Compra CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021** emitida por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, y mediante la cual se pretende adquirir una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Doña María", ubicado en la Vereda Chirapoto del Municipio de Caramanta, Departamento de Antioquia; predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 032-6156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis (Antioquia), cédula catastral Nro. 1452003000000500055000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF5-CMSCN-046**, en el cual los señores **GUILLERMO ARANGO ARANGO, JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO, GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO, MARGARITA MARÍA BOTERO ARANGO y JESÚS DARIO ARANGO ARANGO**, figuran como propietarias del inmueble.

Muy amablemente me permito indicarle que, conforme a las normas legales vigentes, Usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente al recibido de la presente comunicación, para notificarse personalmente del acto administrativo enunciado.

De no presentarse dentro del término indicado en precedencia, se procederá a la notificación mediante aviso de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual se entenderá surtido al finalizar el día siguiente al de la entrega del mismo en el lugar de destino. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso con copia íntegra del acto administrativo se fijará en las instalaciones de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, cuyas oficinas como se mencionó anteriormente, se encuentran ubicadas en la Calle 77 No. 21-43 Barrio Milán de la ciudad de Manizales. Así mismo, se efectuará la publicación correspondiente tanto en la página web de la ANI como en la del Concesionario, por un término de cinco (05) días hábiles, tal como lo establece el Artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Agradecemos la oportuna atención que le brinde a la presente.

Atentamente,



**LAURA GUZMÁN MONCADA**  
Profesional Jurídico Predial II  
Concesión Pacifico Tres S.A.S.

Recibió:	
Nombre y Apellido	
Fecha y hora:	
Motivo de devolución y/o de no recepción:	



Agencia Nacional de Infraestructura



CONCESION PACIFICO TRES

PROYECTO DE CONCESION  
CONTRATO No:

CONCESION PACIFICO TRES  
005 DE 2014

UNIDAD

SECTOR O TRAMO  
LA FELISA - LA PINTADA

PREDIO No.

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

ABSC. INICIAL

Izquierda  
441,85

ABSC. FINAL

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

ABSC. INICIAL

Derecha  
460,72

ABSC. FINAL

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA

GUILLERMO ARANGO ARANGO  
GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO  
MARGARITA MARIA BOTERO ARANGO

8 215.501-8.230.910-9-8 345.290-70.557.459-42.880.401  
DOÑA MARIA

032 - 6156  
CEDULA CATASTRAL  
14520000000000000000000000000000

VEREDA/BARRIO:

CHIRAPOTO

CARAVANTA

ANTIOQUIA

CLASIFICACION DEL SUELO

LONGITUD (M)

COLINDANTES

MUNICIPIO:

CARAVANTA

ANTIOQUIA

CLASIFICACION DEL SUELO

LONGITUD (M)

COLINDANTES

DPTO:

ANTIOQUIA

ANTIOQUIA

CLASIFICACION DEL SUELO

LONGITUD (M)

COLINDANTES

Predio requerido para:

CALZADA MEJORAMIENTO SEGUNDA CALZADA NUEVA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

LONGITUD (M)

COLINDANTES

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Juan Blanco Ø 50 cms h= 10 mts aprox.	2		Und
Higuera Ø 50 cms h= 12 mts aprox.	3		Und
Makaraton Ø 40 cms h= 6 mts aprox.	151		Und
Turro Ø 20 cms h= 7 mts aprox.	13		Und
Ceño Ø 70 cms h= 5 mts aprox.	18		Und
Yarumo Ø 30 cms h= 12 mts aprox.	20		Und
Aviñen Ø 40 cms h= 5 mts aprox.	5		Und
Balbo Ø 70 cms h= 9 mts aprox.	7		Und
Resbalamonos Ø 60 cms h= 20 mts aprox.	6		Und
Piñon oreja Ø 80 cms h= 6 mts aprox.	22		Und
Nogal Ø 15 cms h= 5 mts aprox.	1		Und
Manderino Ø 20 cms h= 3,50 mts aprox.	3		Und
Palma ornamental Ø 15 cms h= 5 mts aprox.	11		Und
Surumbo Ø 15 cms h= 12 mts aprox.	20		Und
Limon Ø 15 cms h= 3,50 mts aprox.	2		Und
Caracol Ø 10 cms h= 9 mts aprox.	2		Und
Arand Ø 30 cms h= 10 mts aprox.	1		Und
Naranja Ø 30 cms h= 6 mts aprox.	1		Und
Totumo Ø 50 cm h= 7 mts aprox.	59		ml
Cerca viva en swinglea	28415		m <sup>2</sup>
Paso India			

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C-1	VIVIENDA: cimentación en piedra y lleno en tierra, techo en Teja de Barro con Estructura en Caña Brava y Madera, Paredes en Ladrillo pintado y Concreto, Piso en Concreto Esmaltado, Cocina Con Mieson en Concreto de 0,60 mts de ancho x 2,00 mts de longitud con e=0,08 mts, soportado en dos muros en ladrillo de 4 hiladas y un lado 1 viga en concreto de 0,30mts x 0,60mts que está apoyada en uno de los muros, Baño enchapado a media pared y piso enchapado, con tres servicios, 1 puerta en madera de 0,70m x 1,90m, Lavadero en Concreto de 2,00mts de longitud incluido el tanque (0,90mts x 0,80mts y profundidad 0,60m), altura del lavadero 0,95mts, Contiene 4 puertas en madera con marco en madera de 1,90mts x 0,70mts, 2 puertas en madera con marco en madera de 2,10mts x 0,90mts, 3 ventanas en madera y con marco de madera de 1,00m de alto x 1,10mts de ancho, en la fachada con muro medianero de 0,55m de alto en ladrillo revocado y pintado, con 4 columnas en cuartón de madera de 0,10mts x 0,10mts y 1,50mts de altura, soportando una viga en cuartón de madera de 0,10mts x 0,10mts.	114,90	M <sup>2</sup>
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	114,90	m <sup>2</sup>

ITEM

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
CA-1	Corral en Vareta y Estaciones de Madera cada 1,50 m y con 4 tabloneros en madera horizontales de 1,50 m de largo y ancho de 0,25 m cada 1,50 m, con embarcadero en madera, el corral y el embarcadero tienen un área de 117,54 m <sup>2</sup> .	72,58	m
CA-2	Puertas en Broche en Madera con Alambre de Púa de 5 Hiladas de 0,70 mts de ancho C/U.	2	Un
CA-3	Cerca en Alambre de Púa de 3 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m.	43,53	m
CA-4	Cerca con Corriente eléctrica de 2 Hiladas, y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m	50,03	m
CA-5	Via de acceso en piedra, de 3,00 mts de ancho	110,48	m
CA-6	Ramada con estructura en guadua y techo de zinc, piso en tierra y piedra pegada.	7,07	m <sup>2</sup>
CA-7	Andán perimetral en concreto con un ancho de 0,50m y una longitud de 32,10mts. Espesor 0,25mts.	32,10	m
CA-8	Ramada para bopon de 1,30mts x 1,00mts, con estructura en madera y la base forraea en madera (tablas y lleno en tierra, espesor de la base 0,50mts).	1,30	m <sup>2</sup>
CA-9	Corral de encierro, con cerramiento en guadua y parales en troncos de árbol, parcialmente cubierto con latas de zinc y estructura en guadua.	1,63	m <sup>2</sup>
CA-10	Pozo séptico, con tanque en bloque de ladrillo y concreto de 1,20m x 1,20m y 2,0m de altura, con una tapa plástica de 1,20m de diámetro; la tubería que ingresa sanitaria de 3" en P-V-C; el tanqué descola por reboso al terreno natural, al metro de altura.	14,00	m
CA-11		1	Un

Tiene el inmueble registro 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	Ha
90,0000	Ha
4,0332	Ha
0,5836	Ha
85,3832	Ha
4,6168	Ha

OBSERVACIONES:

Tiene 0,8522 Ha del área requerida con afectación de Ronda de Río.

Del área remanente 0,5725 Ha están en ronda de río para un total en ronda de Río de 1,4247 Ha.

Nota: Se incluye Informe de Daño Emergente

FECHA DE ELABORACION:

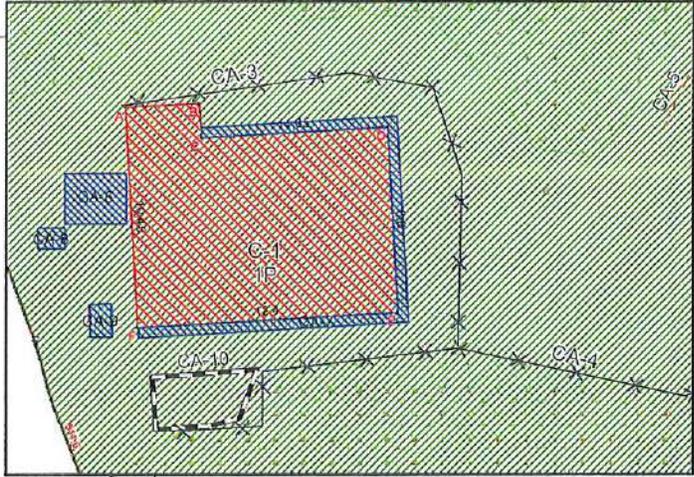
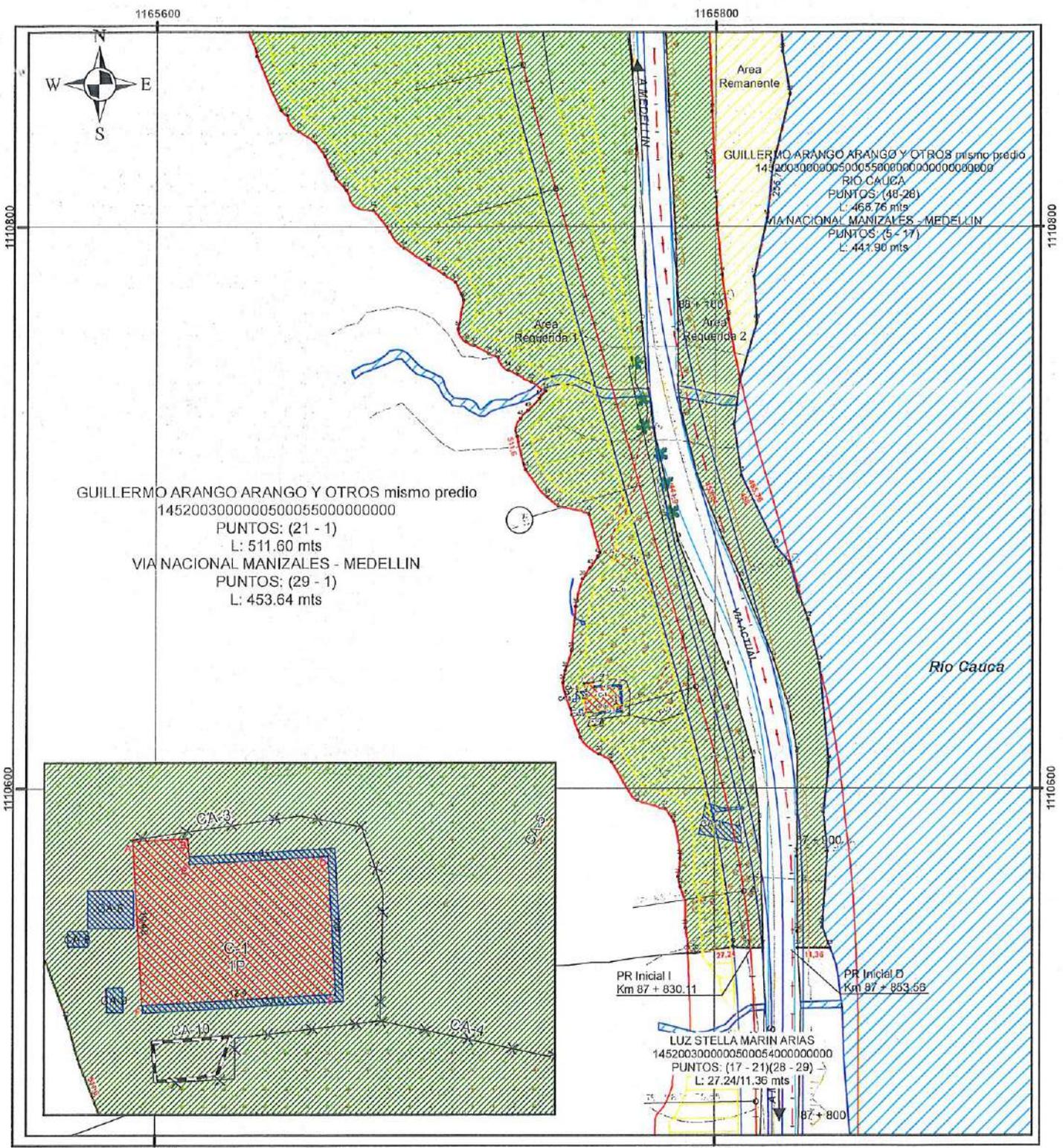
Elaboró: Sonia E. González López

Revisó y Aprobó:

ANDRÉS OROZCO BEDOYA MP. 0520237844 ANT.

Director Predial





PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0
DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA	MUNICIPIO: CARAMANTA	No PREDIO: CP3-UF5-CMSCN-046
No CATAST: 1452003000005000550000000000	PROPIETARIOS: GUILLERMO ARANGO ARANGO JESUS DARIO ARANGO ARANGO GABIEL JAIME BOTERO ARANGO JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO MARGARITA MARIA BOTERO ARANGO	
MAT: 032 - 6156		
<b>CUADRO DE AREAS (Ha)</b>		
ÁREA REQ: 4.0332	ÁREA TOTAL: 90.0000	ÁREA CONST: (m2) 114,90
		ÁREA SOBTE: 85.3832
		ÁREA REMTE: 0.5836

**CONVENCIONES**

● Puntos coordenadas	Río Cauca
Arbol	Construcción Afectada
Cerca	Area Requerida
Longitud	Limite Predial
Cerca Viva	Borde Via Proyectada
Area Remanente	Borde_via_existente
Via Interna	Eje Via Proyectada
Construcción Anexa	Linea Ronda de Rio
Pasto	

UF : 5	FECHA ELABORACION : 3-06-2021	PLANO : 1 de 3
--------	-------------------------------	----------------

ESCALA: 1:2.000

DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López

Vo. 0





Río Cauca

DANIEL ALBERTO RAMOS FRANCO  
14520030000050006000000000  
PUNTOS: (1 - 5)(1 - 48)  
L: 126.89/48.99 mts

PR Final D  
Km 88 + 314,28

PR Final I  
Km 88 + 271,96

Area Remanente

GUILLERMO ARANGO ARANGO Y OTROS mismo predio  
14520030000050005500000000  
RÍO CAUCA  
PUNTOS: (46-26)  
L: 465.76 mts  
VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN  
PUNTOS: (5 - 17)  
L: 441.90 mts

Area Requerida 1

Area Requerida 2

GUILLERMO ARANGO ARANGO Y OTROS mismo predio  
14520030000050005500000000  
PUNTOS: (21 - 1)  
L: 511.60 mts  
VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN  
PUNTOS: (29 - 1)  
L: 453.64 mts

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES

REVISIÓN: 0



DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

MUNICIPIO: CARAMANTA

No PREDIO: CP3-UF5-CMSCN-046

No CATAST: 14520030000050005500000000

PROPIETARIOS:  
GUILLERMO ARANGO ARANGO  
JESUS DARIO ARANGO ARANGO  
GABIEL JAIME BOTERO ARANGO  
JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO  
MARGARITA MARIA BOTERO ARANGO

MAT: 032 - 6156

CONVENCIONES

- Puntos coordenados
- Arbol
- Cerca
- Longitud
- Cerca Viva
- Area Remanente
- Construcción Anexa
- Pasto
- Río Cauca
- Construcción Afectada
- Area Requerida
- Limite Predial
- Borde Via Proyectada
- Borde\_via\_existente
- Eje Via Proyectada
- Linea Ronda de Rio

UF: 5

FECHA ELABORACION: 3-06-2021

PLANO: 2 de 3

ESCALA: 1:2.000



CUADRO DE AREAS (Ha)

ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:	ÁREA REMTE:
4.0332	90.0000	114,90	85,3832	0.5836

DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López

Vo. 0



COORDENADAS ARE REQUERIDA 1				
AREA	M <sup>2</sup>		DISTANCIA	LINDERO
ID	ESTES	NORTES		
1	1165749.863	1110550.275	126,82	NORTE
2	1165848.863	1110566.023		
3	1165668.268	1110069.775		
4	1165709.761	1110272.030		
5	1165757.561	1110597.25		
6	1165761.959	1110628.234		
7	1165793.057	1110569.234		
8	1165771.359	1110535.100		
9	1165770.663	1110706.471		
10	1165773.516	1110766.879		
11	1165773.304	1110742.041		
12	1165768.736	1110568.141		
13	1165804.106	1110642.489		
14	1165813.658	1110610.263		
15	1165816.078	1110563.044		
16	1165817.500	1110522.878		
17	1165812.118	1110543.295		
18	1165806.845	1110543.472		
19	1165793.30	1110541.232		
20	1165784.203	1110541.049		
21	1165784.199	1110543.555		
22	1165787.738	1110564.975		
23	1165787.184	1110568.430		
24	1165787.9	1110575.076		
25	1165786.438	1110560.877		
26	1165784.473	1110592.803		
27	1165771.254	1110569.534		
28	1165763.167	1110500.441		
29	1165758.877	1110512.215		
30	1165752.115	1110618.147		
31	1165749.233	1110526.175		
32	1165741.132	1110531.818		
33	1165745.874	1110637.682		
34	1165746.690	1110641.044		
35	1165748.87	1110545.571		
36	1165749.158	1110549.76		
37	1165753.315	1110624.76		
38	1165752.848	1110574.568		
39	1165755.519	1110676.561		
40	1165754.164	1110682.494		
41	1165757.034	1110597.450		
42	1165741.177	1110200.503		
43	1165740.012	1110703.802		
44	1165732.102	1110713.540		
45	1165721.977	1110725.147		
46	1165720.213	1110731.878		
47	1165720.942	1110724.450		
48	1165720.565	1110730.707		
49	1165720.432	1110741.312		
50	1165724.156	1110744.499		
51	1165723.165	1110747.17		
52	1165723.621	1110748.85		
53	1165722.042	1110753.424		
54	1165718.93	1110754.555		
55	1165713.523	1110757.503		
56	1165713.689	1110758.392		
57	1165707.660	1110763.5		
58	1165709.687	1110773.775		
59	1165706.901	1110780.26		
60	1165703.300	1110782.692		
61	1165697.24	1110786.409		
62	1165688.775	1110792.477		
63	1165683.423	1110790.294		
64	1165677.545	1110800.077		
65	1165667.449	1110813.003		
66	1165664.35	1110817.001		
67	1165662.76	1110820.078		
68	1165660.220	1110825.362		
69	1165655.542	1110830.30		
70	1165650.253	1110834.33		
71	1165645.667	1110830.988		
72	1165644.35	1110841.827		
73	1165635.718	1110861.283		
74	1165630.61	1110876.947		
75	1165623.069	1110887.783		
76	1165622.112	1110896.472		
77	1165620.876	1110900.492		
78	1165622.159	1110906.125		
79	1165627.23	1110914.408		
80	1165626.695	1110922.818		
81	1165626.581	1110926.193		
82	1165626.607	1110930.231		
83	1165626.129	1110936.288		
84	1165620.760	1110946.667		
85	1165620.583	1110950.275		

COORDENADAS CONSTRUCCION				
AREA	M <sup>2</sup>		DISTANCIA	LINDERO
ID	ESTES	NORTES		
A	1165753,49	1110637,42	14,05	NORTE
B	1165756,99	1110637,62		
C	1165757,08	1110635,98		
D	1165755,97	1110636,49		
E	1165756,48	1110627,71	8,80	ORIENTE
F	1165754,10	1110626,99		
G	1165753,49	1110637,42	10,45	OCCIDENTE

COORDENADAS AREA REQUERIDA 2				
AREA	M <sup>2</sup>		DISTANCIA	LINDERO
ID	ESTES	NORTES		
1	1165767.392	1110989.028	14,02	NORTE
2	1165772.374	1110993.15		
3	1165781.466	1110991.342	458	ORIENTE
4	1165785.367	1110970.44		
5	1165787.276	1110960.029		
6	1165789.76	1110951.637		
7	1165790.531	1110941.06		
8	1165792.473	1110928.235		
9	1165794.851	1110908.729		
10	1165797.331	1110874.233		
11	1165798.026	1110841.543		
12	1165799.965	1110810.558		
13	1165800.754	1110798.089		
14	1165802.312	1110782.83		
15	1165804.568	1110767.09		
16	1165809.021	1110745.481		
17	1165805.774	1110729.579		
18	1165809.42	1110711.588		
19	1165821.855	1110685.523		
20	1165826.882	1110680.367		
21	1165829.793	1110669.783		
22	1165833.497	1110659.594		
23	1165837.486	1110644.383		
24	1165840.505	1110608.529		
25	1165838.88	1110591.429		
26	1165838.547	1110550.512		
27	1165841.373	1110542.571		
28	1165830.01	1110543.015		
29	1165829.732	1110548.758		
30	1165829.673	1110575.71		
31	1165829.567	1110613.099		
32	1165826.286	1110630.214		
33	1165821.101	1110645.772		
34	1165809.671	1110674.241		
35	1165802.791	1110689.375		
36	1165793.372	1110711.918		
37	1165788.292	1110731.921		
38	1165785.997	1110739.083		
39	1165785.599	1110763.247		
40	1165785.046	1110795.421		
41	1165783.212	1110841.352		
42	1165780.99	1110886.755		
43	1165779.835	1110905.157		
44	1165773.742	1110945.46		
45	1165769.089	1110973.133		
46	1165767.392	1110989.028		

COORDENADAS AREA REMANENTE				
AREA	M <sup>2</sup>		DISTANCIA	LINDERO
ID	ESTES	NORTES		
3	1165781,466	1110991,342	34,37	NORTE
47	1165784,979	1110992,772		
48	1165815,093	1110993,078		
49	1165816,034	1110985,167		
50	1165819,209	1110971,409		
51	1165819,209	1110951,301		
52	1165819,474	1110934,632		
53	1165821,855	1110902,080		
54	1165822,649	1110880,921		
55	1165823,972	1110862,93		
56	1165826,818	1110847,584		
57	1165820,268	1110821,39		
58	1165818,416	1110803,134		
59	1165813,918	1110782,232		
60	1165814,976	1110765,827		
16	1165809,021	1110745,481		
15	1165804,568	1110767,09		
14	1165802,312	1110782,83		
13	1165800,754	1110798,089		
12	1165799,965	1110810,558		
11	1165798,026	1110841,543		
10	1165797,331	1110874,233		
9	1165794,851	1110908,729		
8	1165792,473	1110928,235		
7	1165790,531	1110941,06		
6	1165789,76	1110951,637		
5	1165787,275	1110960,029		
4	1165785,367	1110970,44		
3	1165781,466	1110991,342		

**PROYECTO:** CONCESIÓN PACÍFICO TRES      **REVISIÓN:** 0

**AN** Agencia Nacional de Infraestructura      **CONCESION PACIFICO TRES**

**DEPARTAMENTO:** ANTOQUIA      **MUNICIPIO:** CARAMANTA      **No PREDIO:** CP3-UF5-CMSCN-046

**No CATAST:** 14620030000005000500000000      **PROPIETARIOS:** GUILLERMO ARANGO ARANGO, JESUS DARIO ARANGO ARANGO, GABIEL JAIME BOTERO ARANGO, JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO, MARGARITA MARIA BOTERO ARANGO

**MAT:** 032 - 6156

**CONVENCIONES:**

- Puntos coordenados
- Arbol
- Cerca
- Longitud
- Cerca Viva
- Area Remanente
- Via Interna
- Construcción Anexa
- Pasto
- Rio Cauca
- Construcción Afectada
- Area Requerida
- Limite Predial
- Borde Via Proyectoada
- Borde\_via\_existente
- Eje Via Proyectoada
- Linea Ronda de Rio

**CUADRO DE AREAS (Ha)**

ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m <sup>2</sup> )	ÁREA SOBTE:	ÁREA REMTE:
4.0332	90.0000	114,90	85.3832	0.6936

**UF:** 5      **FECHA ELABORACION:** 3-06-2021      **PLANO:** 3 de 3

**ESCALA:** 1:40,000      **DISEÑO Y CALCULÓ:** Sonia E. González López      **Vo. 0**



	<b>CARAMANTA</b> Con sentido de pertenencia		CÓDIGO:400.06.01 VERSIÓN: 003 PÁGINA 1 DE 2
Nit 890 984 132 - 5 MUNICIPIO NUEVA CARAMANTA LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA			
CERTIFICADOS			

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL  
MUNICIPIO DE NUEVA CARAMANTA, ANTIOQUIA**

**CERTIFICA**

Que el predio propiedad de GUILLERMO ARANGO ARANGO, ubicado en la zona rural vereda Chirapoto del Municipio de CARAMANTA, Departamento de ANTIOQUIA, e identificado con la ficha catastral No.1452003000000500055, presenta las siguientes características:

Uso del Suelo: El predio se encuentra en zona rural del municipio de CARAMANTA, el predio corresponde a:

DEFINICIÓN DE USOS			
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Cultivos densos como pastos de corte y caña panelera, cultivos de árboles frutales y plantaciones forestales para la producción de caucho y plantaciones forestales comerciales de crecimiento rápido o con especies nativas.	Pecuario	Ganadería extensiva, parcelaciones	Cualquier tipo de actividad ganadero donde las pendientes sean mayores al 75%

Las áreas remanentes y/o sobrantes del predio de la referencia, se especifican como se indica a continuación:

 <b>CARAMANTA</b> Con sentido de pertenencia		CÓDIGO: 400.06.01 VERSIÓN: 003 PÁGINA 2 DE 2
Nit 890 984 132 - 5 MUNICIPIO NUEVA CARAMANTA LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA		
<b>CERTIFICADOS</b>		

FICHA PREDIAL CP3-UF5-CMSCN-046					
No. CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN		ÁREA CONCESIÓN PACIFICO TRES	ÁREA CATASTRAL
1452003000000500055	GUILLERMO ARANGO ARANGO	DOÑA MARIA	Total	90.000 Has	84.3297 Has
			Requerida	4,0367 Has	4,0367 Has
			Remanente	0,5836 Has	0,5836 Has
			Sobrante	85.3797 Has	79.7094 Has
			Total Requerida	4.6203 Has	4.6203 Has

En este orden de ideas, se expide la presente certificación de áreas no desarrollables a solicitud del interesado a través del oficio con radicado municipal Nro. 0947 de la Concesión Pacifico Tres S.A.S.

En virtud de lo anterior, la SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE CARAMANTA, considera con base en la normatividad vigente y en las condiciones particulares del predio, que el área remanente es NO DESARROLLABLE en cuanto a su uso y funcionalidad, y el área sobrante es DESARROLLABLE en cuanto a su uso y funcionalidad.

Para constancia, se firma en nueva caramanta a los veintisiete (27) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve 2019.

  
**CARLOS MARIO GRANADA TABORDA**  
 Secretario de Planeación e Infraestructura

---

PREDIO  
CP3-UF5-CMSCN-046  
LOTE DE TERRENO, CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y CULTIVOS



PROYECTO  
"AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"  
CONCESIÓN PACÍFICO TRES

PROPIETARIOS  
GUILLERMO ARANGO ARANGO, JESÚS DARIO ARANGO ARANGO,  
GABRIEL JAIME BOTERO ARANGO, JUAN FERNANDO BOTERO ARANGO Y  
MARGARITA MARIA BOTERO ARANGO

PEREIRA, ENERO 26 DE 2.022



---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

### 1.1. SOLICITUD DE AVALÚO.-

El 15 de septiembre de 2.020 la Concesión Pacífico Tres solicitó a esta Entidad, el avalúo de un predio que será adquirido para el desarrollo del Proyecto "Autopistas para La Prosperidad", Unidad Funcional 5 (UF5), con el objeto de determinar su valor comercial.

Ahora bien, mediante comunicación de fecha 26 de noviembre de 2.021 la Concesión solicita el ajuste del presente informe de avalúo teniendo en cuenta los nuevos insumos aprobados de fecha 03 de junio de 2.021, los anteriores como fundamento la comunicación con radicado CPT00-PREDIAL-138- 20210511000986 mediante la cual se da la objeción a la oferta de compra de fecha 11 de mayo de 2.021.

En atención a su solicitud le remitimos el concepto de avalúo comercial corporado del predio CP3-UF5-CMSCN-046, de propiedad del señor Guillermo Arango Arango y Otros, teniendo como fundamento el informe de avalúo del 23 de diciembre de 2.020, notificado mediante oferta formal de compra CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2.021 notificado el 12 de abril de 2.021, dado lo anterior se remite el avalúo comercial con los ajustes correspondiente a la valoración de la construcción principal C-1, las construcciones anexas CA-7 y CA-11 y el daño emergente, teniendo en cuenta que el avalúo perdió su vigencia se dio la necesidad de elaborar el presente informe de avalúo el cual fue revisado por el comité de avalúos de fecha 26 de enero de 2.022 para su aprobación.

### 1.2. TIPO DE INMUEBLE.-

Lote de terreno, construcciones, mejoras y cultivos.

### 1.3. TIPO AVALÚO.-

Comercial Corporado.

### 1.4. MARCO JURÍDICO.-

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



**1.5. DEPARTAMENTO.-**

Antioquia.

**1.6. MUNICIPIO.-**

Caramanta.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO.-**

Chirapoto.

**1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA.-**

Margen izquierda

Abscisa Inicial	87+830,11 Km
Abscisa. Final	88+271,96 Km
<u>Margen derecha</u>	

Abscisa Inicial	87+853,56 Km
Abscisa. Final	88+314,28 Km

**1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.-**

Franja de terreno con construcciones y cultivos.

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

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

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL.-**

Cédula catastral	1452003000000500055000000000
Área terreno	81 Hectáreas 3.297 M2.
Área construcción	228,07 M2.
Avalúo catastral	\$ 83'312.192 de 2.021.



---

Fuente Certificado catastral N° 444092 del 29 de septiembre de 2.021. Gobernación de Antioquia.

**1.12. FECHA VISITA AL PREDIO.-**

14 de diciembre de 2.021.

**1.13. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO.-**

26 de enero de 2022.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.**

Para efectuar el avalúo fue suministrada la siguiente información:

Documentos suministrados el 26 de noviembre de 2021:

- Tres juegos de Plano predial del 03 de junio de 2021. Concesión Pacífico Tres.
- Ficha e inventarios del predio del 03 de junio de 2021. Concesión Pacífico Tres.
- Certificado de tradición del predio con matrícula inmobiliaria N° 032-6156 del 25 de octubre de 2.021, Oficina de Instrumentos Públicos de Támesis.
- Alcance Estudio de Títulos del predio, elaborado por la Abogada Luz Miryam Fúneme González, el 25 de octubre de 2.021.
- Certificado Catastral Nacional N° 444092 del 29 de septiembre de 2.021. Gobernación de Antioquia.
- Prueba de entrega de la solicitud para aplicación de la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014. Radicado CPT05-PREDIAL138-20210521001582 de fecha 21 de mayo de 2021, la cual fue recibida el 25 de mayo del 2021.
- Comunicación del 04 de junio de 2021 solicitud ampliación del tiempo para allegar la documentación solicitada a los propietarios del predio.
- Prueba de entrega ampliación de términos para aplicación de la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014. Radicado CPT05-PREDIAL138-20210706001654 de fecha 06 de julio de 2021, la cual fue recibida el 07 de julio de 2021.



- 
- Documentación para la aplicación del lucro cesante y daño emergente aportada mediante radicado CPT05-PREDIAL138-20210722001073 del 22 de julio.

Documentos iniciales suministrados el 15 de septiembre de 2021:

- Tres juegos de Plano predial del 21 de julio de 2020. Concesión Pacífico Tres.
- Ficha e inventarios del predio del 21 de julio de 2020. Concesión Pacífico Tres.
- Certificado de tradición del predio con matrícula inmobiliaria N° 032-6156 del 04 de junio de 2.020, Oficina de Instrumentos Públicos de Támesis.
- Estudio de Títulos del predio, elaborado por la Abogada Luz Miryam Fúneme González, el 31 de julio de 2.020.
- Certificado Catastral Nacional N° 189884 del 13 de junio de 2.020. Gobernación de Antioquia.
- Certificado de usos del suelo. Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Caramanta, Antioquia. 07 de septiembre de 2.015.
- Certificado de desarrollabilidad. Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Caramanta, Antioquia. 27 de septiembre de 2.019.
- Formato de afectación de servidumbres.
- Prueba de entrega de la solicitud para aplicación de la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014. Radicado CPT05-PREDIAL138-20200930000969 del 30 de septiembre de 2020.
- Prueba de entrega de la solicitud para aplicación de la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014. Radicado CPT05-PREDIAL138-20200930000970 del 30 de septiembre de 2020.
- Prueba de entrega de la solicitud para aplicación de la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014. Radicado CPT05-PREDIAL138-20200930000971 del 30 de septiembre de 2020.



### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

#### 3.1. PROPIETARIOS.-

Guillermo Arango Arango (33,33%), Jesús Darío Arango Arango (33,33%), Gabriel Jaime Botero Arango (11,11%), Juan Fernando Botero Arango (11,11%) y Margarita María Botero Arango (11,12%).

Fuente: Estudio de Títulos del predio, elaborado por la Abogada Luz Miryam Fúneme González, el 31 de julio de 2.020. Alcance Estudio de Títulos del predio, elaborado por la Abogada Luz Miryam Fúneme González, el 25 de octubre de 2.021.

#### 3.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.-

Escritura Pública N° 4166 del 20 de Septiembre de 1.995 de la Notaria Once de Medellín

Escritura Pública N° 1226 del 25 de Julio de 2.014 de la Notaria Quinta de Medellín.

#### 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA.-

032-6156. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis.

#### 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.-

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

Constitución de Servidumbre de Conducción de Energía Este y Otro, a favor Interconexión Eléctrica S.A., mediante Escritura Pública Número 1383 del 15 de mayo de 1989 de la Notaría Única del Circulo de Bello, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Circulo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 04 del citado folio.

Servidumbre de Oleoducto y Transito Legal Activa a Perpetuidad 16.832 M2, a favor de Ecopetrol, mediante Escritura Pública Número 093 del 19 de octubre de 1985 otorgado en la Notaría Única del Círculo Valparaíso, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Circulo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 03 del citado folio. Servidumbre que posteriormente fue cedida de Ecopetrol S.A. a Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. mediante Escritura Pública No. 1885 del 20 de mayo de 2016 de la Notaría 16 de Bogotá,



registrada el 15 de julio de 2016 a folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Círculo Registral de Támeis.

OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a Guillermo Arango Arango y Otros, mediante oficio CPT-GP-0105-2021 del 07 de abril de 2021, expedido por la Concesión Pacífico Tres S.A.S., debidamente inscrita el 22 de abril de 2021 en el folio de matrícula inmobiliaria 032-6156 del Círculo Registral de Támeis, acto reflejado en la anotación 08 del citado folio de matrícula.

Fuente: Estudio de Títulos del predio, elaborado por la Abogada Luz Miryam Fúneme González, el 31 de julio de 2.020. Alcance Estudio de Títulos del predio, elaborado por la Abogada Luz Miryam Fúneme González, el 25 de octubre de 2.021.

#### **4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.**

##### **4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-**

Por el Norte	Con el límite del municipio de Valparaíso, Departamento de Antioquia.
Por el Sur	Con el límite del municipio de Marmato, Departamento de Caldas.
Por el Oriente	Con la rivera izquierda del Rio Cauca.
Por el Occidente	Con las veredas Manzanares, Sucre, San Antonio y La Sirena.

##### **4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.-**

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

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

##### **4.3. TOPOGRAFÍA.-**

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



4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATICAS.-

Temperatura	26°C promedio.
Precipitación	1.000 mm/año y 2.000 mm/año.
Altura	1.358 m.s.n.m cabecera municipal y 660 m.s.n.m en promedio en el sector de la vía La Felisa-La Pintada.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS.-

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

Clase VI:

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

Clase VII:

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



Clase VIII:

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

**4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.-**

Los servicios públicos presentan las siguientes características:

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

**4.7. SERVICIOS COMUNALES.-**

Escuela veredal.

**4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.-**

La vía principal de acceso a la zona es la carretera Troncal de Occidente, tramo La Felisa-La Pintada, vía en asfalto y en buen estado.

Sobre la vía existe buen servicio de transporte público intermunicipal e interdepartamental entre los municipios de Pereira, Manizales, La Pintada y Medellín. Posee horarios establecidos y frecuencia continua de las diferentes empresas que prestan el servicio.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

**5.1. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS.-**

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

**5.2. CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.-**

Rural.





**5.3. NORMAS GENERALES.-**

**Artículo 220.** Zonificación del suelo Rural, se definen los siguientes usos:

UNIDAD	LOCALIZACIÓN	CARACTERIZACIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	DEFINICIÓN DE USOS			
				PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
3. Olivares, la cascada y estribaciones del río Cauca	Esta unidad está ubicada en varias partes del Municipio. Parte norte de las veredas la Cascada San Pablo y sur de Olivares Sur de Yaramalito, Buenos Aires y occidente de San Antonio Chirapoto corregimiento de Sucre, Alegrias Aguaditas y Naranjal	Geográficamente pertenecen a las asociaciones Tmc, Tadm Tos Las pendientes oscilan entre 0-25% en las veredas de San Pablo, Yaramalito, la Silla y Naranjal, las pendientes son de +50% en las demás veredas. Pertenecen a la Unidad Chirapoto y la Me., pertenecen a diferentes zona de vida, son en su orden, Brh MB, brh PM ts-7, respectivamente.	Deben tener una orientación al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina mediante un desarrollo tecnológico apropiado teniendo en cuenta los criterios de equidad, sostenibilidad y competitividad	Cultivos densos como pastos de corte y caña panelera, cultivos de árboles frutales y plantaciones forestales para la producción de caucho y plantaciones forestales comerciales de crecimiento rápido o con especies nativas.	Pecuano	Ganadería Extensiva, parcelaciones	Cualquier tipo de actividad ganadero donde las pendientes sean mayores al 75%

DEFINICIÓN DE USOS			
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Cultivos densos como pastos de corte y caña panelera, cultivos de árboles frutales y plantaciones forestales para la producción de caucho y plantaciones forestales comerciales de crecimiento rápido o con especies nativas.	Pecuano	Ganadería extensiva, parcelaciones	Cualquier tipo de actividad ganadero donde las pendientes sean mayores al 75%

**FUENTE:**

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

Certificado de usos del suelo. Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Caramanta, Antioquia. 07 de septiembre de 2.015.

Certificado de desarrollabilidad. Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Caramanta, Antioquia. 27 de septiembre de 2.019.

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

**6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.**

**6.1. UBICACIÓN.-**

Margen izquierda y derecha del sector Chirapoto, 45,50 Kilómetros aproximadamente antes de la Pintada. En el certificado de Tradición figura como Doña María.

**6.2. ÁREA DEL TERRENO.-**

Área total predio	90,0000 hectáreas.
Área requerida	4,6168 hectáreas.
Área sobrante	85,3832 hectáreas.
Área sin ronda de río	3,1921 hectáreas.
Área ronda de río	1,4247 hectáreas.

Fuente: Ficha predial del 03 de junio de 2021 suministrada por Concesión Pacífico Tres.

**6.3. LINDEROS.-**

Por el Norte	Con Daniel Alberto Ramos Franco y Otros (1-5) (1-48), en 126,89/48,99 metros.
Por el Sur	Con Luz Estella Marín Arias (17-21) (28-29), en 27,24/11,36 metros.



- Por el Oriente Con Vía Nacional Manizales – Medellín (5-17) – río Cauca Guillermo Arango Arango y Otro mismo predio (48-28), en 441,90/465,76 metros.
- Por el Occidente Guillermo Arango Arango y Otro mismo predio (21-1) Vía Nacional Manizales – Medellín (29-1), en 511,60/453,64 metros.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.-**

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

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS.-**

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

**6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS.-**

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	CLASE AGROLOGICA
1	Suave, media y fuerte	Agropecuario	Rural	VII
2	Suave, media y fuerte	Ronda de río	Rural	VII

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS.-**

ITEM	USO	AREA	EDAD	ESTADO	VIDA UTIL
Construcción 1	Vivienda	114,90 M2	21 años	Bueno	70 años

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.-**

**CONSTRUCCIÓN N° 1:**

**DESCRIPCIÓN:**

Edificación de una planta, construida en materiales rígidos, destinada a vivienda.

**DISTRIBUCIÓN:**

Consta de corredor frontal y posterior, tres alcobas, cocina, baño y lavadero.



---

**Estructura:**

Muros de carga en ladrillo.

**Cubierta:**

Teja de barro sobre estructura de madera.

**Cielo raso:**

Cañabrava

**Fachada:**

Ladrillo farol con pintura.

**Muros:**

Ladrillo farol con pintura.

**Pisos:**

Concreto y mineral

**Ventanería:**

Madera.

**Puertas:**

Madera.

**Cocina:**

Mesón en concreto. Fogón de leña en mampostería

**Baños:**

Enchapados a media altura en cerámica. Sanitario, lavamanos y ducha.

**Lavadero:**

Mampostería revocada.



Fuente:

Especificaciones y acabados verificados por la comisión evaluadora en el sitio.

**6.9. MEJORAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES.-**

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO
CA-1	Corral en Vareta y Estacones de Madera cada 1,50 m y con 4 tablonces en madera horizontales de 1,50 m de largo y ancho de 0,25 m cada 1,50 m, con embarcadero en madera, el corral y el embarcadero tienen un área de 117,54 m <sup>2</sup> .	72,58	ML	10	Bueno
CA-2	Puertas en Broche en Madera con Alambre de Púa de 5 Hiladas de 0,70 mts de ancho c/u.	2	UN	10	Bueno
CA-3	Cerca en Alambre de Púa de 3 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m.	43,53	ML	10	Bueno
CA-4	Cerca con Corriente eléctrica de 2 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m	50,03	ML	10	Bueno
CA-5	Vía de acceso en piedra, de 3,00 mts de ancho	110,48	ML	10	Bueno
CA-6	Ramada con estructura en guadua y techo de zinc, piso en tierra y piedra pegada.	7,07	M2	10	Bueno
CA-7	Anden perimetral en concreto con un ancho de 0,50m y una longitud de 32,10 mts. Espesor 0,25mts.	32,10	ML	10	Bueno
CA-8	Ramada para fogón de 1,30mts x 1,00mts, con estructura en madera y la base forrada en madera (tablas y lleno en tierra, espesor de la base 0,50mts.	1,30	M2	10	Bueno
CA-9	Galpón de 1,55mts y 1,05mts, con estructura en madera, cubierta en láminas de zinc y cerramiento en malla de gallinero.	1,63	M2	10	Bueno
CA-10	Corral de encierro, con cerramiento en guadua y parales en troncos de árbol, parcialmente cubierto con latas de zinc y estructura en guadua.	14,00	ML	10	Bueno
CA-11	Pozo séptico, con tanque en bloque de ladrillo y concreto de 1,20m x 1,20m y 2,0m de altura, con una tapa plástica de 1,20m de diámetro; la tubería que ingresa sanitaria de 3" en P:V:C; el tanque descola por rebose al terreno natural, al metro de altura.	1,00	UN	10	Bueno

**6.10. CULTIVOS Y ESPECIES.-**

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD
Juan Blanco Ø 50 cms h= 10 mts aprox.	2	UN
Higuerón Ø 50 cms h= 12 mts aprox.	3	UN
Matarratón Ø 40 cms h= 6 mts aprox.	151	UN



Tuno Ø 20 cms h= 7 mts aprox.	13	UN
Cedro Ø 70 cms h= 5 mts aprox.	18	UN
Yarumo Ø 30 cms h= 12 mts aprox.	20	UN
Avingen Ø 40 cms h= 5 mts aprox.	5	UN
Balso Ø 20 cms h= 9 mts aprox.	7	UN
Resbalamonos Ø 60 cms h= 20 mts aprox.	6	UN
Piñón oreja Ø 80 cms h= 6 mts aprox.	22	UN
Nogal Ø 15 cms h= 5 mts aprox.	1	UN
Mandarino Ø 20 cms h= 3,50 mts aprox.	3	UN
Palma ornamental Ø 15 cms h= 5 mts aprox.	11	UN
Surrumbo Ø 15 cms h= 12 mts aprox.	20	UN
Limón Ø 15 cms h= 3,50 mts aprox.	2	UN
Caracol Ø 10 cms h= 9 mts aprox.	2	UN
Anón Ø 30 cms h= 10 mts aprox.	1	UN
Naranja Ø 30 cms h= 6 mts aprox.	1	UN
Totumo Ø 50 cm h= 7 mts aprox.	1	UN
Cerca viva en swinglea	59	ML
Pasto india	28415	M2

#### 6.11. RECURSOS HÍDRICOS.-

El predio se encuentra con ronda de río con aguas durante todo el año. Las riberas de estas quebradas se encuentran protegidas con vegetación nativa.

### 7. MÉTODOS VALUATORIOS.

#### 7.1. TERRENO.-

Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios ubicados en la zona rural del municipio de Caramanta, zona donde se encuentra ubicada la Unidad Funcional 5 del tramo La Felisa-La Pintada (artículo 1 del Capítulo I de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 IGAC).

Debido a que no se encontraron ofertas de venta de este tipo de bienes inmuebles, se procedió a realizar consultas a personas conocedoras del mercado del sector para determinar el valor final del terreno, de conformidad con el artículo 9 del Capítulo I de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.



---

7.2. CULTIVOS.-

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

El banco está conformado por la información recolectada a través de los años entre los cultivadores, productores y viveros de la región y se analizaron los presupuestos de costos, dependiendo de factores como la forma de siembra, tipo de administración, edad de los cultivos, nivel de producción, grado de tecnificación, etc.

7.3. CONSTRUCCIONES.-

Para la determinación del valor comercial de las mejoras, se utilizó el Método de Reposición (**artículo 3 del Capítulo I de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 IGAC**), que es aquel que busca establecer el valor comercial de los activos objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de las mejoras objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

7.4. MEJORAS.-

Para la determinación del valor comercial de las mejoras, se utilizó el Método de Reposición (**artículo 3 del Capítulo I de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 IGAC**), que es aquel que busca establecer el valor comercial de los activos objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de las mejoras objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

---

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.-

No aplica.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO.-

No aplica.

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).**

Al no encontrarse un mercado de inmuebles comparables al del objeto de avalúo, y de conformidad con el **artículo 9 del Capítulo I de la Resolución 620 de 2008 del IGAC**, se



realizó consulta a expertos valuadores y a personas con un buen conocimiento del mercado, que no tienen interés directo en el bien.

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

En este caso y para efecto de la investigación de valores, la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda se acoge al inciso del artículo 9 de la Resolución 620 que dice: Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

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

## 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.

### 10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (ENCUESTA).-

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

NOMBRE Y APELLIDO	PROFESIÓN	TELÉFONO	VALOR TERRENO/ Ha
Oscar Ivan Arias Aristizabal	Ingeniero Civil. Avaluador. RAA AVAL 10.120.131	3103748657	\$ 55.000.000
Luis Jaime Restrepo Giraldo	Arquitecto. Avaluador. RAA AVAL 10.071.628	3104155216	\$ 57.000.000
Diana Yasmid Ramirez Jaramillo	Contadora Pública. Avaluadora. RAA AVAL 42.107.860	3154091026	\$ 54.000.000
Carlos Felipe Montes Posada	Administrador de Empresas. Avaluador. RAA AVAL 10.124.669.	315 5328868	\$ 56.000.000
Diego Echeverry Echeverry	Arquitecto. Avaluador. RAA AVAL 10.095.441	3108300713	\$ 58.000.000
VALOR PROMEDIO			\$ 56.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			1.581.139
COEFICIENTE VARIACIÓN			2,82%
NÚMERO DE DATOS			5,0
RAÍZ			2,24
LÍMITE SUPERIOR			\$ 57.963.243
LÍMITE INFERIOR			\$ 54.036.757



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

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

De acuerdo con la encuesta se asume un valor del terreno que corresponde al promedio (\$ 56'000.000 Ha), debido que se trata de un lote ubicado en la zona rural, con frente sobre vía y con variedad de características topográficas.

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

### VALOR RONDA DE RIO

NOMBRE Y APELLIDO	PROFESIÓN	TELÉFONO	VALOR TERRENO/ Ha
Oscar Ivan Arias Aristizabal	Ingeniero Civil. Avaluador. RAA AVAL 10.120.131	3103748657	\$ 18.500.000
Luis Jaime Restrepo Giraldo	Arquitecto. Avaluador. RAA AVAL 10.071.628	3104155216	\$ 20.000.000
Diana Yasmid Ramirez Jaramil	Contadora Pública. Avaluadora. RAA AVAL 42.107.860	3154091026	\$ 17.000.000
Carlos Felipe Montes Posada	Administrador de Empresas. Avaluador. RAA AVAL 10.124.669.	315 5328868	\$ 20.500.000
Diego Echeverry Echeverry	Arquitecto. Avaluador. RAA AVAL 10.095.441	3108300713	\$ 19.000.000
VALOR PROMEDIO			\$ 19.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			1.369.306
COEFICIENTE VARIACIÓN			7,21%
NÚMERO DE DATOS			5
RAÍZ			2
LÍMITE SUPERIOR			\$ 20.700.218
LÍMITE INFERIOR			\$ 17.299.782

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

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



De acuerdo con la encuesta se asume un valor del terreno rural con ronda de ríos que corresponde al valor promedio de la encuesta 19'000.000 la Ha.

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

## **10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.-**

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

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

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

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

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

## **11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

### **11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.-**

Valor costo de reposición construcción 1: \$ 1'316.060 el M2.

Ver anexo N° 1.

### **11.2. DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI).-**



CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FITTO
VIVIENDA: cimentación en piedra y lleno en tierra, techo en Teja de Barro con Estructura en Caña Brava y Madera, Paredes en Ladrillo pintado y Concreto, Piso en Concreto Esmaltado, Cocina Con Mesón en Concreto de 0,60 mts de ancho x 2,00 mts de longitud con e=0,08 mts, soportado en dos muros en ladrillo de 4 hiladas y a un lado 1 viga en concreto de 0,30mts x 0,60mts que está apoyada en uno de los muros, Baño enchapado a media pared y piso enchapado, con tres servicios, 1 puerta en madera de 0,70m x 1,90m Lavadero en Concreto de 2,00mts de longitud incluido el tanque (0,90mts x 0,60mts y profundidad 0,60m, altura del lavadero 0,85mts. Contiene 4 puertas en madera con marco en madera de 1,90mts x 0,70mts, 2 puertas en madera con marco en madera de 2,10mts x 0,90mts, 3 ventanas en madera y con marco de madera de 1,00m de alto x 1,10mts de ancho, en la fachada con muro medianero de 0,65m de alto en ladrillo revocado y pintado, con 4 columnas en cuarteron de madera de 0,10mts x 0,10mta y 1,80mts de altura, soportando una viga en cuarteron de madera de 0,10mts x 0,10mts.	21	70	30,00%	2,5	25,99%	1.316.060	342.041	974.019

## 12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

### 12.1. COSTOS REPOSICIÓN MEJORAS.-

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO
CA-1	Corral en Vareta y Estacones de Madera cada 1,50 m y con 4 tablonces en madera horizontales de 1,50 m de largo y ancho de 0,25 m cada 1,50 m, con embarcadero en madera, el corral y el embarcadero tienen un área de 117,54 m <sup>2</sup> .	ML	72,58	127.259
CA-2	Puertas en Broche en Madera con Alambre de Púa de 5 Hiladas de 0,70 mts de ancho c/u.	UN	2	38.929
CA-3	Cerca en Alambre de Púa de 3 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m.	ML	43,53	30467
CA-4	Cerca con Corriente eléctrica de 2 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m	ML	50,03	34.088
CA-5	Vía de acceso en piedra, de 3,00 mts de ancho	ML	110,48	157.476
CA-6	Ramada con estructura en guadua y techo de zinc, piso en tierra y piedra pegada.	M2	7,07	94.695



CA-7	Anden perimetral en concreto con un ancho de 0,50m y una longitud de 27,82mts. Espesor 0,25mts.	ML	32,10	80.392
CA-8	Ramada para fogón de 1,30mts x 1,00mts, con estructura en madera y la base forrada en madera (tablas y lleno en tierra, espesor de la base 0,50mts.	M2	1,30	257.982
CA-9	Galpón de 1,55mts y 1,05mts, con estructura en madera, cubierta en láminas de zinc y cerramiento en malla de gallinero.	M2	1,63	196.567
CA-10	Corral de encierro, con cerramiento en guadua y parales en troncos de árbol, parcialmente cubierto con latas de zinc y estructura en guadua.	ML	14,00	64.520
CA-11	Pozo séptico, con tanque en bloque de ladrillo y concreto de 1,20m x 1,20m y 2,0m de altura, con una tapa plástica de 1,20m de diámetro; la tubería que ingresa sanitaria de 3" en P:V:C; el tanque descola por rebose al terreno natural, al metro de altura.	UN	1,00	1.674.840

**Fuente:**

Ver anexo N° 2 análisis de precios unitarios Gobernación Risaralda.

**12.2. DEPRECIACIÓN MEJORAS.-**

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FITTO
Corral en Vareta y Estaciones de Madera cada 1,50 m y con 4 tablones en madera horizontales de 1,50 m de largo y ancho de 0,25 m cada 1,50 m, con embarcadero en madera, el corral y el embarcadero tienen un área de 117,54 m <sup>2</sup> .	10	50	20,00%	2	14,22%	127.259	18.100	109.160
Puertas en Broche en Madera con Alambre de Púa de 5 Hiladas de 0,70 mts de ancho c/u.	10	50	20,00%	2	14,22%	38.929	5.537	33.392
Cerca en Alambre de Púa de 3 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m.	10	50	20,00%	2	14,22%	30.467	4.333	26.134
Cerca con Corriente eléctrica de 2 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m	10	50	20,00%	2	14,22%	34.088	4.848	29.240
Vía de acceso en piedra, de 3,00 mts de ancho	10	50	20,00%	2	14,22%	157.476	22.397	135.079
Ramada con estructura en guadua y techo de zinc, piso en tierra y piedra pegada.	10	50	20,00%	2	14,22%	94.695	13.468	81.227



Anden perimetral en concreto con un ancho de 0,50m y una longitud de 27,82mts. Espesor 0,25mts.	10	50	20,00%	2	14,22%	80.392	11.434	68.958
Ramada para fogón de 1,30mts x 1,00mts, con estructura en madera y la base forrada en madera (tablas y lleno en tierra, espesor de la base 0,50mts.	10	50	20,00%	2	14,22%	257.982	36.692	221.290
Galpón de 1,55mts y 1,05mts, con estructura en madera, cubierta en láminas de zinc y cerramiento en malla de gallinero.	10	50	20,00%	2	14,22%	196.567	27.957	168.610
Corral de encierro, con cerramiento en guadua y parales en troncos de árbol, parcialmente cubierto con latas de zinc y estructura en guadua.	10	50	20,00%	2	14,22%	64.520	9.176	55.343
Pozo séptico, con tanque en bloque de ladrillo y concreto de 1,20m x 1,20m y 2,0m de altura, con una tapa plástica de 1,20m de diámetro; la tubería que ingresa sanitaria de 3" en P.V.C; el tanque descola por rebose al terreno natural, al metro de altura.	10	50	20,00%	2	14,22%	1.674.840	238.208	1.436.633

### 13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

#### 13.1. CULTIVOS.-

ITEM	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Juan Blanco Ø 50 cms h= 10 mts aprox.	UN	2	22.747
Higuerón Ø 50 cms h= 12 mts aprox.	UN	3	23.593
Matarratón Ø 40 cms h= 6 mts aprox.	UN	151	35.389
Tuno Ø 20 cms h= 7 mts aprox.	UN	13	22.747
Cedro Ø 70 cms h= 5 mts aprox.	UN	18	283.111
Yarumo Ø 30 cms h= 12 mts aprox.	UN	20	47.185
Avingen Ø 40 cms h= 5 mts aprox.	UN	5	54.955
Balso Ø 20 cms h= 9 mts aprox.	UN	7	94.370
Resbalamonos Ø 60 cms h= 20 mts aprox.	UN	6	32.137
Piñón oreja Ø 80 cms h= 6 mts aprox.	UN	22	70.778
Nogal Ø 15 cms h= 5 mts aprox.	UN	1	153.352
Mandarino Ø 20 cms h= 3,50 mts aprox.	UN	3	82.574
Palma ornamental Ø 15 cms h= 5 mts aprox.	UN	11	58.982
Surrumbo Ø 15 cms h= 12 mts aprox.	UN	20	35.389
Li món Ø 15 cms h= 3,50 mts aprox.	UN	2	82.574



Caracol Ø 10 cms h= 9 mts aprox.	UN	2	153.352
Anón Ø 30 cms h= 10 mts aprox.	UN	1	94.370
Naranja Ø 30 cms h= 6 mts aprox.	UN	1	106.167
Totumo Ø 50 cm h= 7 mts aprox.	UN	1	106.167
Cerca viva en swinglea	ML	59	35.389
Pasto india	M2	28.415	472

**Fuentes:**

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

**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

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

- a) Las características intrínsecas y extrínsecas del terreno en cuanto a ubicación, topografía, forma geométrica, área, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, uso actual, destinación futura, porcentaje de utilización, etc.
- b) El uso actual del sector caracterizado principalmente por el uso forestal y actividades agropecuarias.
- c) La buena ubicación específica del inmueble con respecto al sector y del sector en el contexto regional.
- d) Las características intrínsecas del predio con factores positivos como ubicación, topografía, etc.
- e) La normatividad urbanística del sector.
- f) La buena infraestructura urbanística del sector, que cuenta con la prestación de los servicios públicos básicos y vías vehiculares de primer orden.
- i) Se tomó en consideración el factor de comercialización de este tipo de predio en el mercado y se analizaron los precios de inmuebles de características similares.



- j) La situación del mercado inmobiliario en los municipios de Valparaíso y Caramanta y específicamente en la zona en donde está ubicado el inmueble.
- k) El inmueble cuenta con las siguientes servidumbres:

Servidumbre de Conducción de Energía Este y Otro, a favor Interconexión Eléctrica S.A., mediante Escritura Pública Número 1383 del 15 de mayo de 1989 de la Notaría Única del Circulo de Bello, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Circulo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 04 del citado folio.

Servidumbre de Oleoducto y Transito Legal Activa a Perpetuidad 16.832 M2, a favor de Ecopetrol, mediante Escritura Pública Número 093 del 19 de octubre de 1985 otorgado en la Notaría Única del Circulo Valparaíso, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Circulo de Támesis, acto reflejado en la anotación número 03 del citado folio. Servidumbre que posteriormente fue cedida de Ecopetrol S.A. a Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. mediante Escritura Pública No. 1885 del 20 de mayo de 2016 de la Notaría 16 de Bogotá, registrada el 15 de julio de 2016 a folio de matrícula inmobiliaria número 032-6156 del Circulo Registral de Támesis.

Las anteriores servidumbres no se encuentran dentro del área requerida, por lo cual, estas no afectan ni modifican el valor adoptado en el avalúo comercial.

### **15. NOTAS ESPECIALES.**

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



- 15.5. La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

### 16. RESULTADO DE AVALÚO.

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

1	TERRENO				
1.1	FRANJA TERRENO CON RONDA DE RIO	HA	1,4247	19.000.000	27.069.300
1.2	FRANJA TERRENO SIN RONDA D ERIO	HA	3,1921	56.000.000	178.757.600
<b>VALOR TERRENO</b>					<b>205.826.900</b>

2	CONSTRUCCIONES				
2.1	CONSTRUCCION 1	M2	114,90	974.019	111.914.783
<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>					<b>111.914.783</b>

3	MEJORAS				
3.1	CORRAL EN VARETA Y ESTACONES DE MADERA CADA 1,50 M Y CON 4 TABLONES EN MADERA HORIZONTALES DE 1,50 M DE LARGO Y ANCHO DE 0,25 M CADA 1,50 M, CON EMBARCADERO EN MADERA, EL CORRAL Y EL EMBARCADERO TIENEN UN ÁREA DE 117,54 M <sup>2</sup> .	ML	72,58	109.160	7.922.833
3.2	PUERTAS EN BROCHE EN MADERA CON ALAMBRE DE PÚA DE 5 HILADAS DE 0,70 MTS DE ANCHO C/U.	UN	2,00	33.392	66.784
3.3	CERCA EN ALAMBRE DE PÚA DE 3 HILADAS Y POSTES EN MADERA CADA 2,00 M DE H=1,50 M.	ML	43,53	26.134	1.137.613
3.4	CERCA CON CORRIENTE ELÉCTRICA DE 2 HILADAS Y POSTES EN MADERA CADA 2,00 M DE H=1,50 M	ML	50,03	29.240	1.462.877
3.5	VÍA DE ACCESO EN PIEDRA, DE 3,00 MTS DE ANCHO	ML	110,48	135.079	14.923.528
3.6	RAMADA CON ESTRUCTURA EN GUADUA Y TECHO DE ZINC, PISO EN TIERRA Y PIEDRA PEGADA.	M2	7,07	81.227	574.275



3.7	ANDEN PERIMETRAL EN CONCRETO CON UN ANCHO DE 0,50M Y UNA LONGITUD DE 27,82MTS. ESPESOR 0,25MTS.	ML	32,10	68.958	2.213.552
3.8	RAMADA PARA FOGÓN DE 1,30MTS X 1,00MTS, CON ESTRUCTURA EN MADERA Y LA BASE FORRADA EN MADERA (TABLAS Y LLENO EN TIERRA, ESPESOR DE LA BASE 0,50MTS.	M2	1,30	221.290	287.677
3.9	GALPÓN DE 1,55MTS Y 1,05MTS, CON ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC Y CERRAMIENTO EN MALLA DE GALLINERO.	M2	1,63	168.610	274.834
3.10	CORRAL DE ENCIERRO, CON CERRAMIENTO EN GUADUA Y PARALES EN TRONCOS DE ÁRBOL, PARCIALMENTE CUBIERTO CON LATAS DE ZINC Y ESTRUCTURA EN GUADUA.	ML	14,00	55.343	774.802
3,11	POZO SÉPTICO, CON TANQUE EN BLOQUE DE LADRILLO Y CONCRETO DE 1,20M X 1,20M Y 2,0M DE ALTURA, CON UNA TAPA PLÁSTICA DE 1,20M DE DIÁMETRO; LA TUBERÍA QUE INGRESA SANITARIA DE 3" EN P:V:C; EL TANQUE DESCOLA POR REBOSE AL TERRENO NATURAL, AL METRO DE ALTURA.	UN	1,00	1.436.633	1.436.633
<b>VALOR MEJORAS</b>					<b>31.075.407</b>

<b>4</b>	<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
4.1	JUAN BLANCO Ø 50 CMS H= 10 MTS APROX.	UN	2	22.747	45.494
4.2	HIGUERÓN Ø 50 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	3	23.593	70.779
4.3	MATARRATÓN Ø 40 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	151	35.389	5.343.739
4.4	TUNO Ø 20 CMS H= 7 MTS APROX.	UN	13	22.747	295.711
4.5	CEDRO Ø 70 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	18	283.111	5.095.998
4.6	YARUMO Ø 30 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	20	47.185	943.700
4.7	AVINGEN Ø 40 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	5	54.955	274.775
4.8	BALSO Ø 20 CMS H= 9 MTS APROX.	UN	7	94.370	660.590
4.9	RESBALAMONOS Ø 60 CMS H= 20 MTS APROX.	UN	6	32.137	192.822
4.10	PIÑÓN OREJA Ø 80 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	22	70.778	1.557.116
4.11	NOGAL Ø 15 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	1	153.352	153.352



4.12	MANDARINO Ø 20 CMS H= 3,50 MTS APROX.	UN	3	82.574	247.722
4.13	PALMA ORNAMENTAL Ø 15 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	11	58.982	648.802
4.14	SURRUMBO Ø 15 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	20	35.389	707.780
4.15	LIMÓN Ø 15 CMS H= 3,50 MTS APROX.	UN	2	82.574	165.148
4.16	CARACOL Ø 10 CMS H= 9 MTS APROX.	UN	2	153.352	306.704
4.17	ANÓN Ø 30 CMS H= 10 MTS APROX.	UN	1	94.370	94.370
4.18	NARANJO Ø 30 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	1	106.167	106.167
4.19	TOTUMO Ø 50 CM H= 7 MTS APROX.	UN	1	106.167	106.167
4.20	CERCA VIVA EN SWINGLEA	ML	59	35.389	2.087.951
4.21	PASTO INDIA	M2	28415	472	13.411.880
<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES</b>					<b>32.516.767</b>

<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>	<b>381.333.857</b>
---------------------------	--------------------

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

*Felipe Gómez Jaramillo*  
FELIPE GÓMEZ JARAMILLO  
Gerente

*Carlos Eduardo Mejía*  
CARLOS EDUARDO MEJÍA  
Presidente de Avalúos

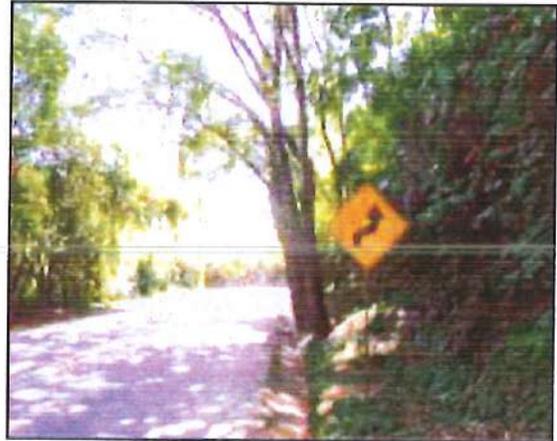
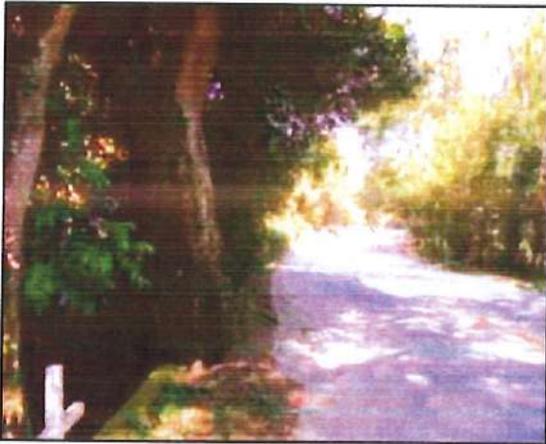
*Juan David Santos López*  
JUAN DAVID SANTOS LOPEZ  
Avaluador

*Carlos Enrique Moreno Alzate*  
CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE  
Avaluador

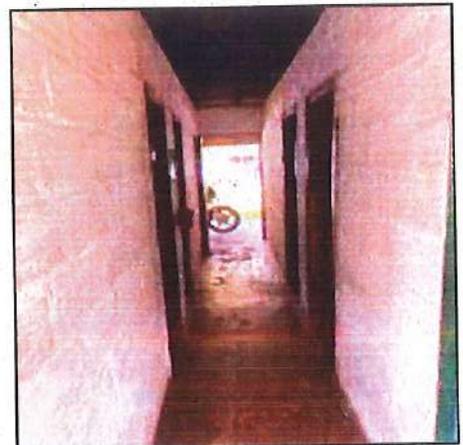
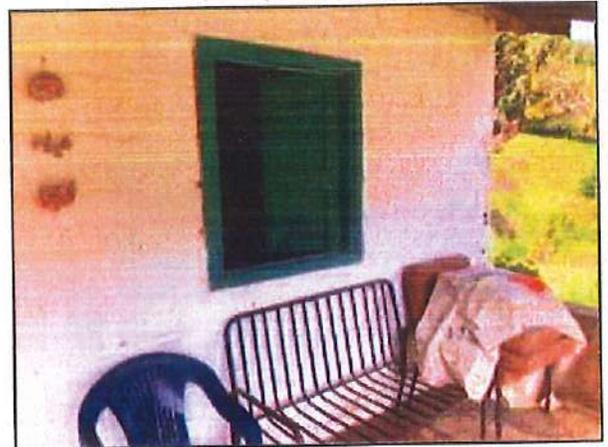
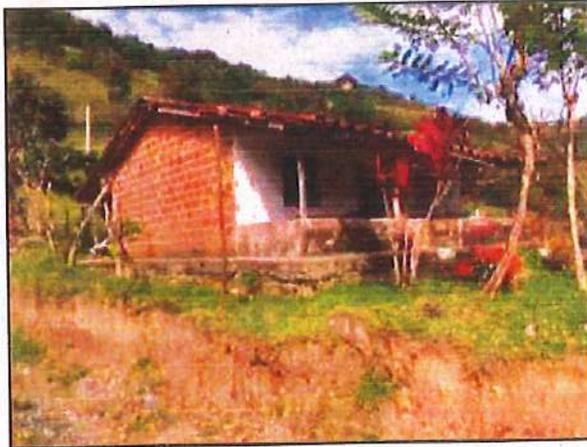
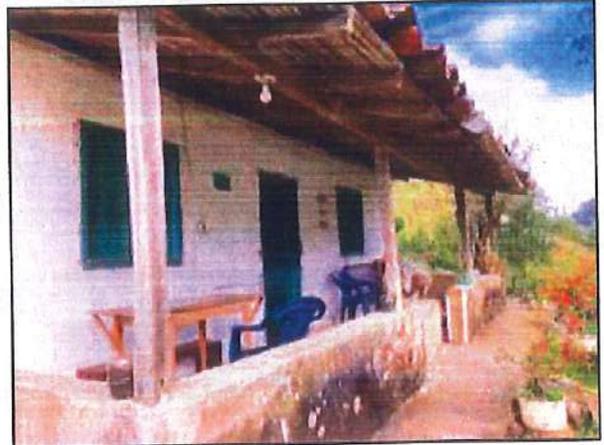
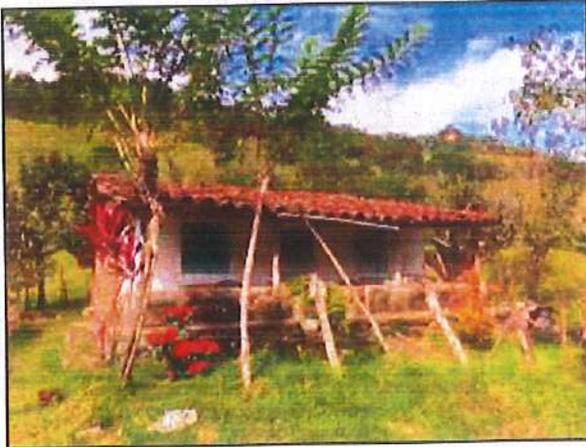


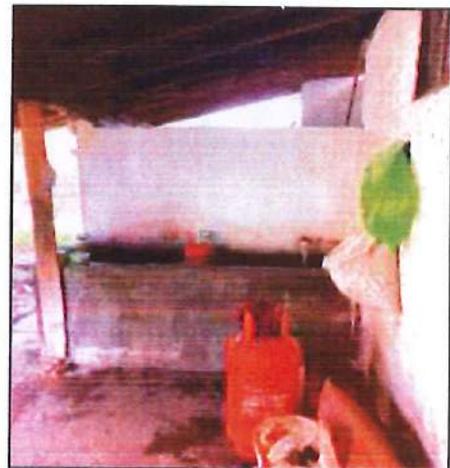
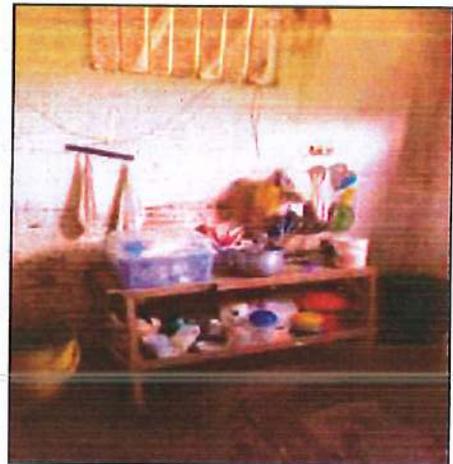
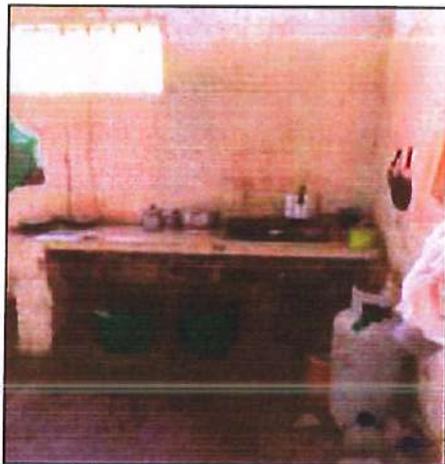
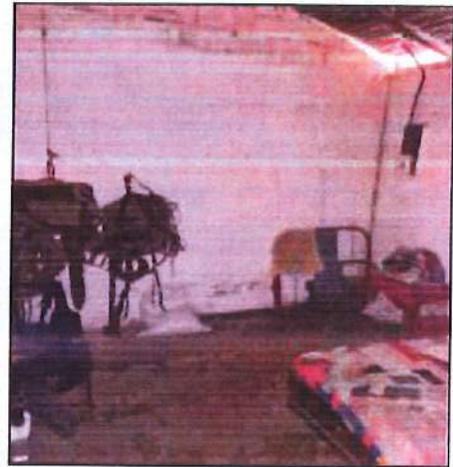
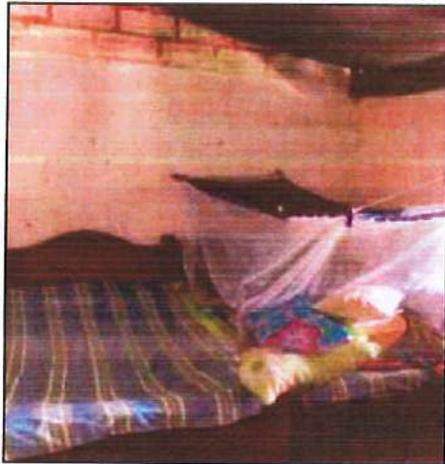
REGISTRO FOTOGRAFICO

VÍAS DE ACCESO

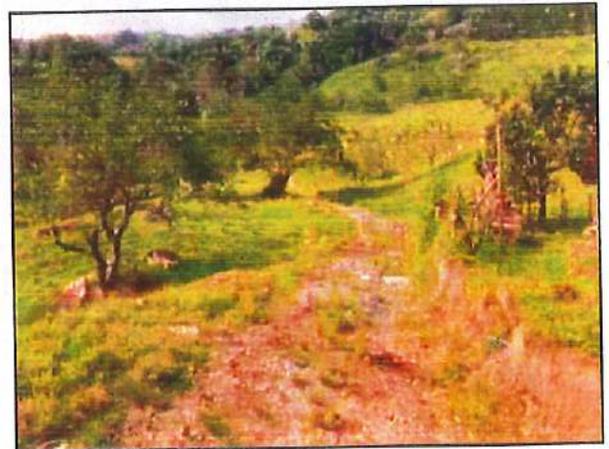
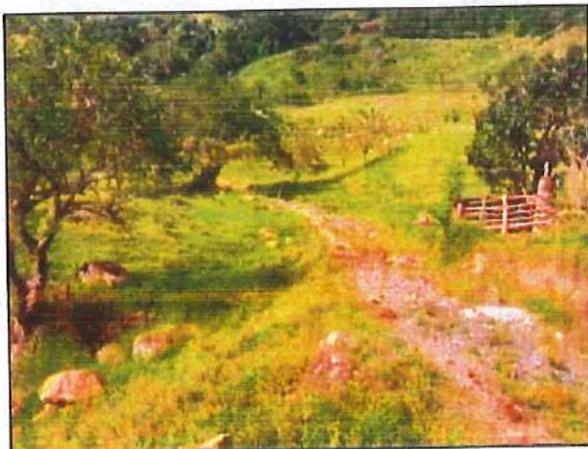
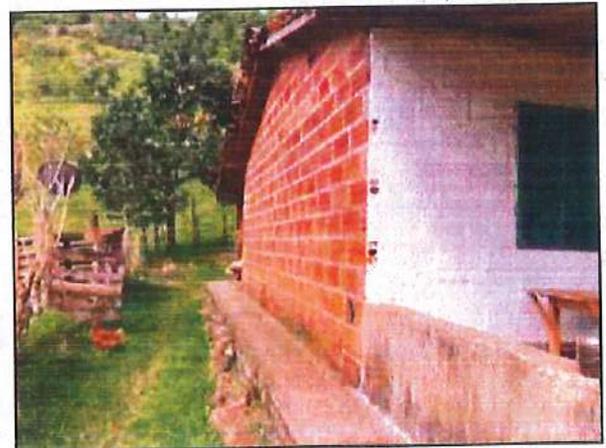
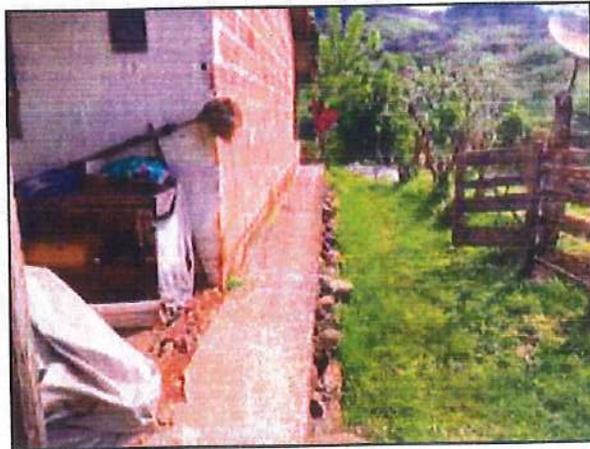
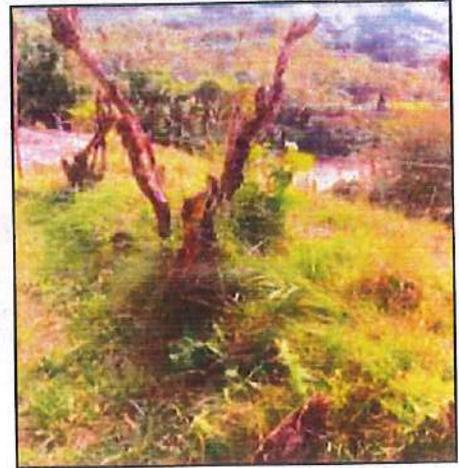


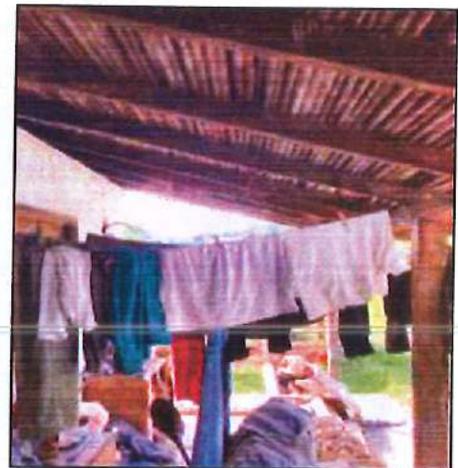
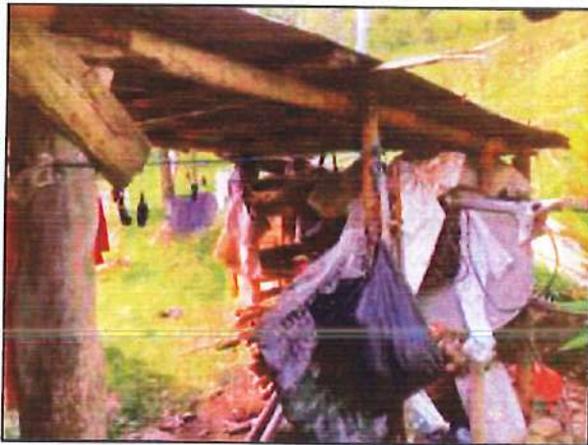
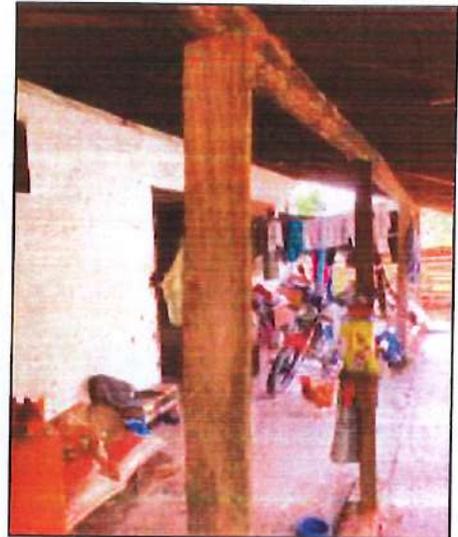
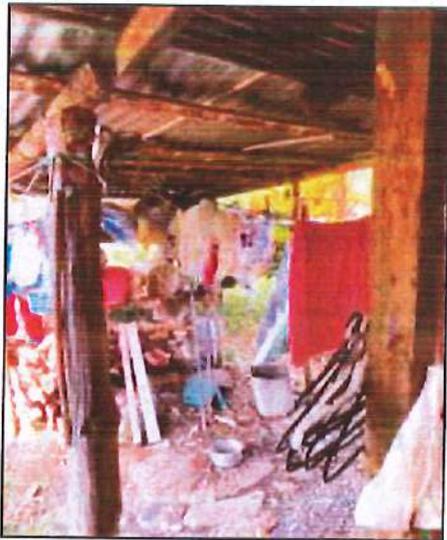
CONSTRUCCIÓN Nº I

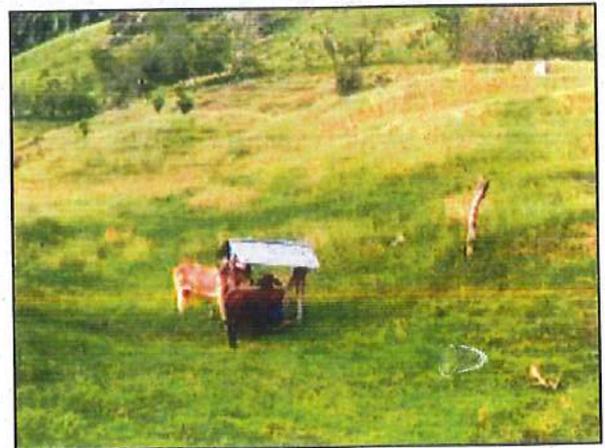
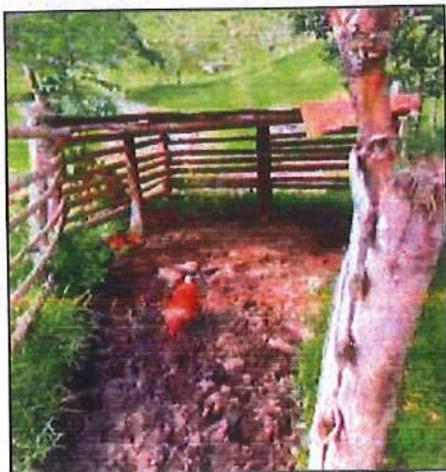
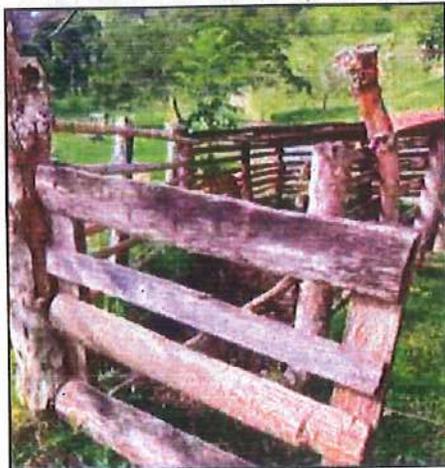
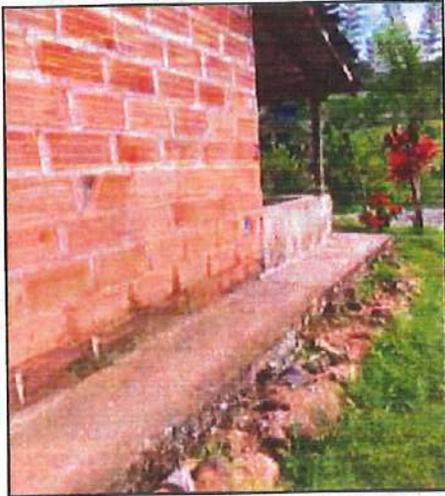


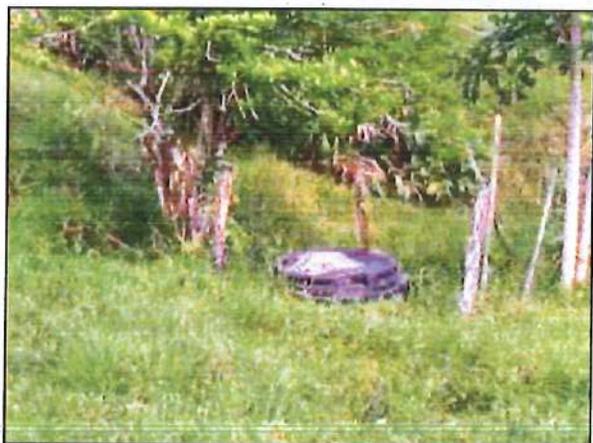
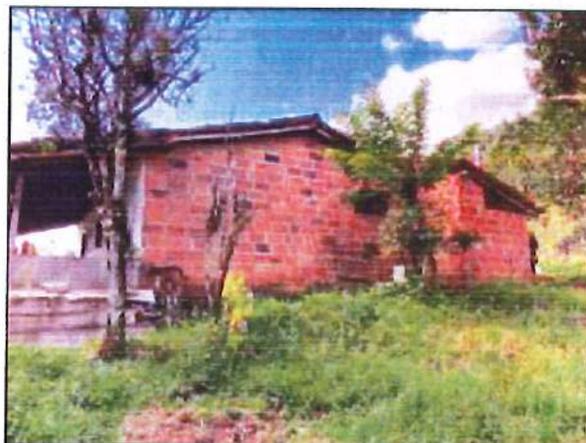


CONSTRUCCIONES ANEXAS



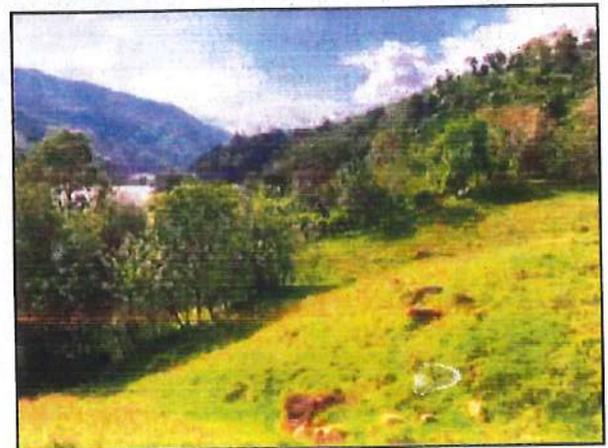
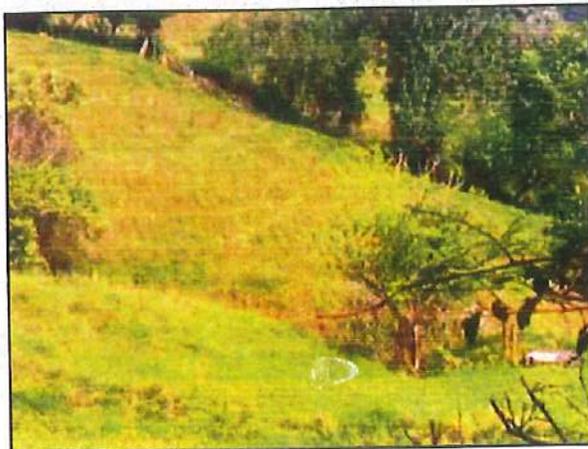
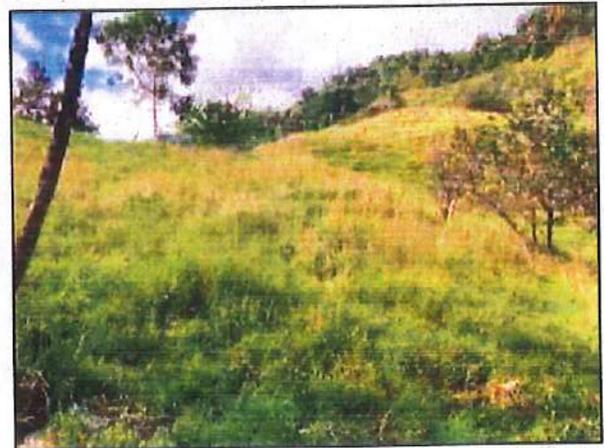
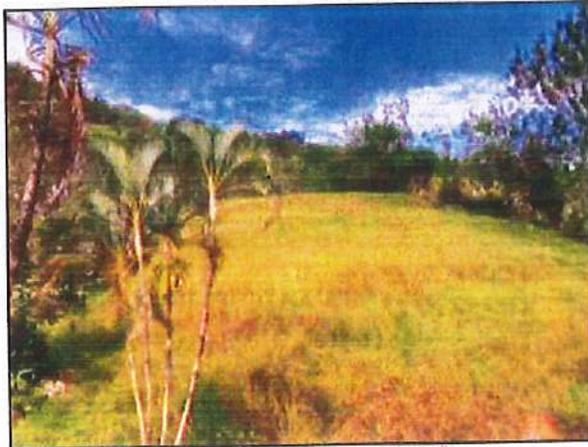
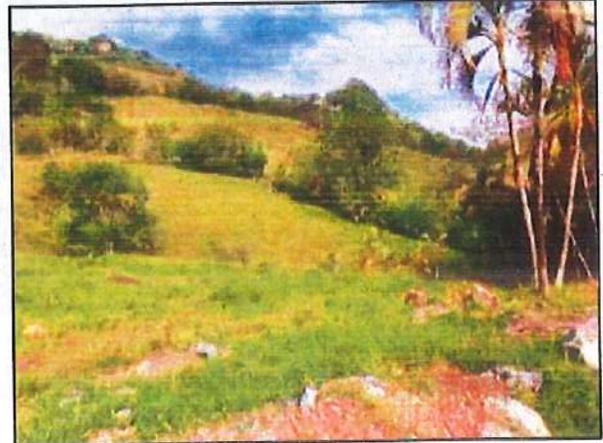


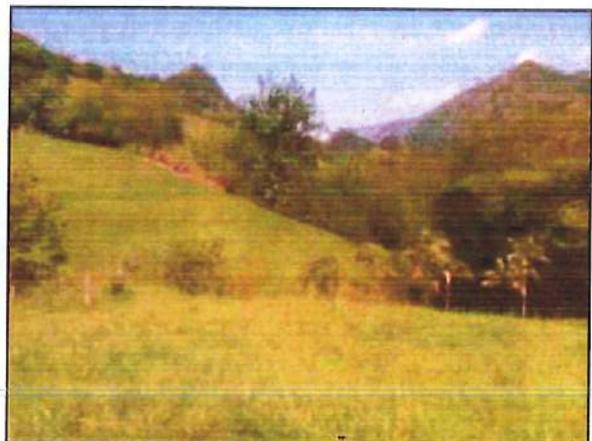
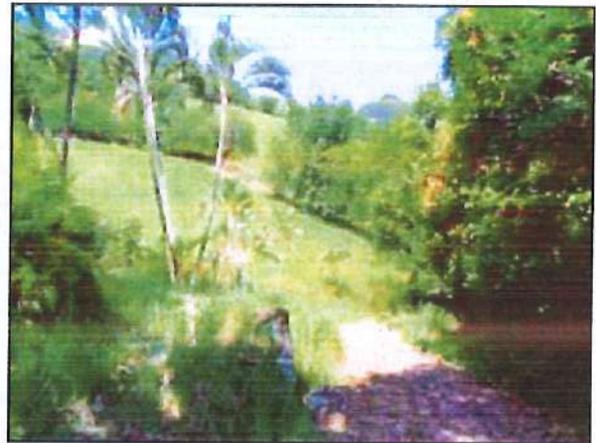


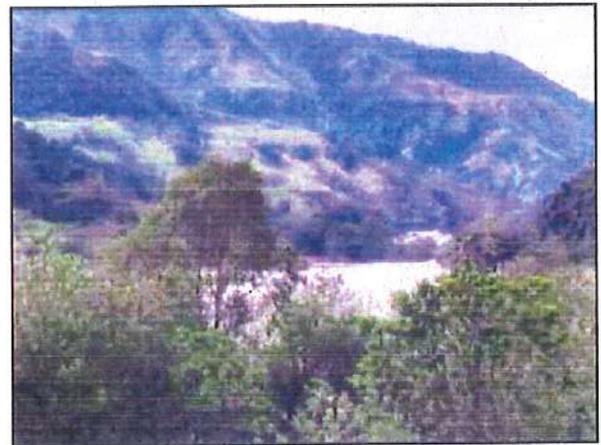
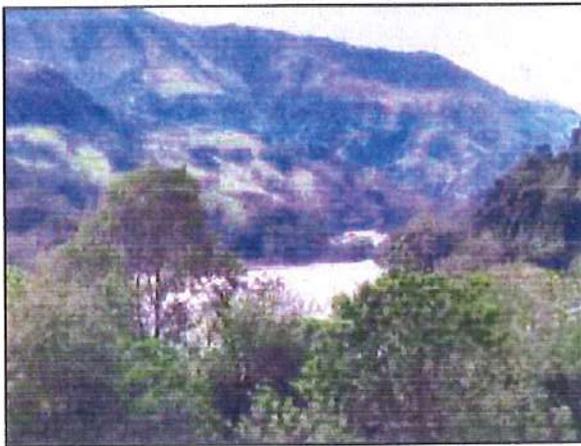
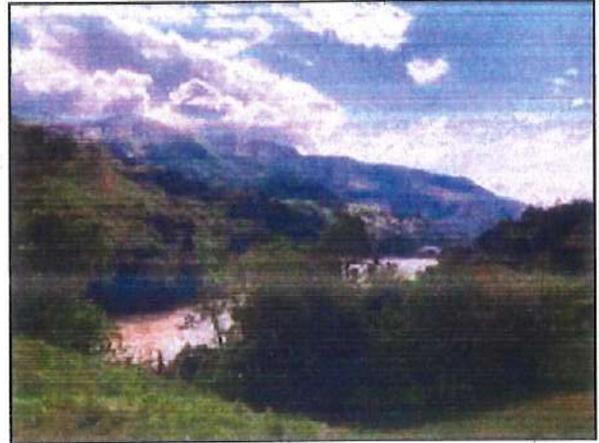
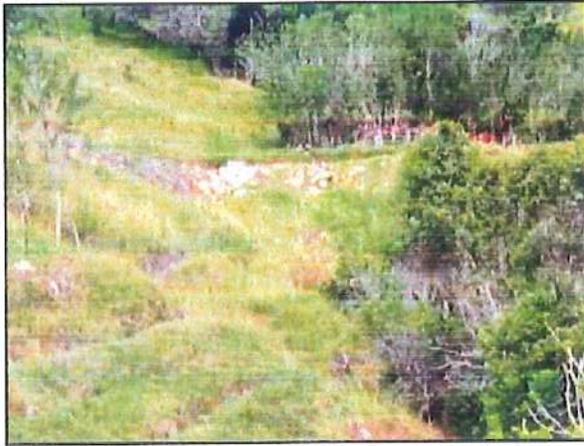


ESPECIES











**ANEXO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.**

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

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

<b>DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE RESOLUCIÓN 898 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</b>				
<b>ÍTEM</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Aplica</b>	<b>No Aplica</b>	<b>Anexos N°</b>
<b>Daño Emergente</b>				
1	Notariado y Registro	X		1
2	Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	X		2
3	Desconexión de servicios públicos		X	
4	Arrendamientos y/o almacenamiento provisional	X		3
5	Impuesto predial		X	
6	Adecuación de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
8	Restablecimiento actividad económica	X		4
<b>Lucro Cesante</b>				
1	Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		X	



**ANEXO N° 1.**

**NOTARIADO Y REGISTRO.**

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

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

Fuente: Resolución No. 02436 del 19-03-2021 expedida por la Superintendencia de Notariado Y Registro "Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones" y Resolución No. 00536 del 22-01-2021 expedida por la Superintendencia de Notariado Y Registro "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial" y el memorando No. 2935 del 25-01-2021 "Por la cual se corrige un yerro en la Resolución No. 00536 del 22-01-2021".

**CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN.**

**Escrituración:**

A cargo del vendedor.

Valor avalúo \$ 381.333.857 del 26 de enero 2.022.

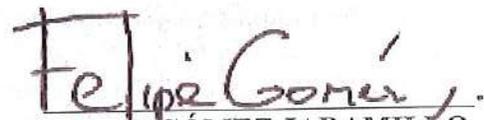
ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF5-CMSCN-046	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	381.333.857
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
<b>DERECHO NOTARIAL</b>		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRVENTA)	\$ 591.067	\$ 591.067
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 31.350	\$ 31.350
COPIA ORIGINAL (Promedio 100 hojas)	\$ 195.000	\$ 195.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 15 hojas)	\$ 29.250	\$ 29.250
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 26.221	\$ 26.221
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$ 872.888</b>	<b>\$ 872.888</b>
IVA 19%		\$ 331.698
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 8.500	\$ 8.500
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 8.500	\$ 8.500
<b>TOTAL DERECHO NOTARIAL</b>		<b>\$ 2.111.475</b>



DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 953.335	\$ 953.335
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 59.750	\$ 59.750
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 820.821	\$ 820.821
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 21.100	\$ 21.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 33.917	\$ 33.917
<b>TOTAL DERECHO REGISTRAL</b>		<b>\$ 3.806.645</b>
<b>TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO</b>		<b>\$ 5.918.120</b>
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: CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE.

  
DIANA YASMID RAMÍREZ JARAMILLO  
Avaluator

  
FELIPE GÓMEZ JARAMILLO  
Gerente



ANEXO N° 2.

DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES.

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados:

- i) Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega.
  - ii) De esta al inmueble de reemplazo.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Se deberá tener en cuenta la calidad y condición de estos bienes y la actividad en la que se los utiliza, ya que en algunos casos el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación, requerirá un tratamiento especializado.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

Teniendo en cuenta la documentación aportada por el propietario y la visita técnica realizada al inmueble objeto de avalúo, se tiene el siguiente listado de muebles para su desmonte, retiro y traslado:

<b>DESINSTALACIÓN Y/O DESMONTE DE BIENES MUEBLES, RETIRO Y EMBALAJE</b>
MUEBLES Y ENSERES CASA PRINCIPAL



Dado lo anterior, se procede a realizar el cálculo correspondiente a cada uno de los ítems que conforman este numeral, teniendo en cuenta que sobre el inmueble se realiza una actividad económica comercial y de servicios.

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.

DESINSTALACIÓN Y/O DESMONTE DE BIENES MUEBLES, RETIRO Y EMBALAJE	VALOR UNITARIO
MUEBLES Y ENSERES CASA PRINCIPAL	\$ 101.426
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 101.426</b>

- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

De conformidad con lo anterior, y dado que no se encontraron ofertas de inmuebles en el municipio de Caramanta Antioquia y específicamente en el sector donde se encuentra el inmueble objeto de adquisición para realizar el bodegaje respectivo se procedió a buscar mercado inmobiliario en un radio de 80 kilómetros aproximadamente al inmueble, dando lugar a determinar como lugar de bodegaje el municipio de Caldas (Antioquia) para lo cual se realizaron las cotizaciones respectivas a empresas que presente el servicio de traslado. Se realiza el valor por dos traslados del inmueble – lugar de bodegaje y de esta al área sobrante del inmueble donde se localizará el nuevo desarrollo.

EMPRESA COTIZACIÓN	CONTACTO	SERVICIO OFRECIDO	NÚMERO DE VIAJES	COSTO VIAJE	COSTO TOTAL SERVICIO
TRASTEOS EN ANTIOQUIA	3173383000	TRASLADO RESIDENCIAL	1,00	1.010.000	\$ 1.010.000
<b>VALOR ADOPTADO POR TRASLADO</b>					<b>\$ 1.010.000</b>
<b>VALOR TOTAL TRASLADO (inmueble – lugar de bodegaje y de esta al sitio)</b>					<b>\$ 2.020.000</b>

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles.

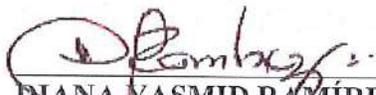
REUBICACIÓN, MONTAJE Y/O INSTALACIÓN	VALOR UNITARIO
MUEBLES Y ENSERES CASA PRINCIPAL	\$ 101.426
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 101.426</b>

En conclusión, el valor total del desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) es el siguiente:



DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES	VALOR UNITARIO
DESINSTALACIÓN Y/O DESMONTE DE BIENES MUEBLES, RETIRO Y EMBALAJE	\$ 101.426
TRASLADO AL BODEGA JE PROVISIONAL + INMUEBLE DE REPLAZO	\$ 2.020.000
REUBICACIÓN, MONTAJE Y/O INSTALACIÓN	\$ 101.426
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 2.222.852</b>

SON: DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.



DIANA YASMID RAMÍREZ JARAMILLO  
Avaluator



FELIPE GÓMEZ JARAMIELLO  
Gerente



ANEXO N° 3.

ARRENDAMIENTOS Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL.

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Por lo anterior, se procede a realizar un mercado inmobiliario para el almacenamiento de dichos muebles por un tiempo estimado de seis meses mientras el propietario restablece su actividad en el área sobrante del predio. Dicho mercado inmobiliario para bodegas se realizó en un en el sector donde se encuentra el inmueble (municipio de Marmato Caldas), sin embargo, al no existir ofertas de inmuebles de estas características se procedió a realizar una investigación en municipios aledaños a este, donde se tienen valores por metro cuadrado para renta desde los \$8.333 a los \$12.714 por metro cuadrado, como se evidencia a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO DE BODEGAS EN RENTA									
DATO	DIRECCIÓN Y TIPO		ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VALOR M2	OBSERVACIONES	ENLACE WEB
1	Caldas Antioquia	Bodega	310	\$ 3.850.000	\$ 3.811.500	(4)3208539 Inmobiliaria Acrecer	\$12.295	Bodega de 2 niveles, con amplia area de almacenamiento, espacio para recepcion y lobby., area de oficina 20 mts. Via caldas la pintada sector la primavera, kilometro 1.	<a href="https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/caldas/caldas-det-3435573.aspx">https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/caldas/caldas-det-3435573.aspx</a>
2	Caldas Antioquia	Bodega	300	\$ 3.850.000	\$ 3.811.500	(4)3208560 Inmobiliaria Acrecer	\$12.705	Bodega de 2 niveles, con amplia area de almacenamiento, espacio para recepcion y lobby., area de oficina 20 mts. Via caldas la pintada sector la primavera, kilometro 1.	<a href="https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/caldas/caldas-det-3519046.aspx">https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/caldas/caldas-det-3519046.aspx</a>
3	La Estrella Antioquia	Bodega	370	\$ 4.800.000	\$ 4.704.000	(4)473-8444 Arrendamiento y Avaluos Umbral S.A.S.	\$12.714	Bodega en arrendamiento en excelente sector de la Estrella, cuenta con puerta camion, energia trifásica de 35 Kva, área de oficinas de aproximadamente de 30 M2, buena altura y piso en concreto reforzado. Sector con buenas vías de circulación y fácil acceso al transporte público.	<a href="https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/la-estrella/tabla-det-5881406.aspx">https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/la-estrella/tabla-det-5881406.aspx</a>
4	La Estrella Antioquia	Bodega	350	\$ 3.800.000	\$ 3.800.000	(4)473-8444 Arrendamiento y Avaluos Umbral S.A.S.	\$10.857	Bodega en arrendamiento en excelente sector de la Estrella, cuenta con puerta camion, energia trifásica de 35 Kva, área de oficinas, buena altura y piso en concreto reforzado. Sector con buenas vías de circulación y fácil acceso al transporte público.	<a href="https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/la-estrella/tabla-det-5881462.aspx">https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/la-estrella/tabla-det-5881462.aspx</a>
5	La Estrella Antioquia	Bodega	420	\$ 3.500.000	\$ 3.500.000	(4) 2385343 Arrendamientos El Castillo S.A.S.	\$8.333	Bodega en Arriendo ubicado en el sector de la tablaza ofrece 3 baños. Te recomendamos visitar este inmueble ¡Llmanos!. Arrendamientos el Castillo, 40 años cumpliendo sueños en el sector inmobiliario. Canon + iva, tiene 3 divisiones+1 salon grande.	<a href="https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/la-estrella/tabla-det-2969649.aspx">https://www.fincarai.com.co/bodega-en-arriendo/la-estrella/tabla-det-2969649.aspx</a>



Al realizar la depuración del mercado teniendo en cuenta las características como ubicación, especificaciones y área; se realizó el análisis estadístico con los datos 1, 2, 3 y 4 las cuales cuentan con un área promedio de 332,50 metros cuadrados dando un valor por metro cuadrado de renta de \$12.143 el cual se adopta para determinar el canon de arrendamiento para el almacenamiento provisional de los muebles.

Promedio 1,2,3,4	\$12.143
Desviación	\$ 879
Coefficiente de Variación	7,24%
Límite Superior	\$ 13.022
Límite Inferior	\$ 11.264
<b>Valor M2 Adoptado</b>	<b>\$ 12.143</b>

Considerando que el tiempo estimado a reconocer por almacenamiento es de (6) seis meses, se realiza el cálculo para una bodega tipo (300 m2) teniendo en cuenta que se debe realizar bodegaje para todo el inventario con el que cuentan el propietario a partir del mercado inmobiliario realizado.

ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE				
ÁREA M2	VALOR M2 RENTA	VALOR TOTAL	MESES	VALOR TOTAL ALMACENAMIENTO
300	\$ 12.143	\$ 3.642.900	6	\$ 21.857.400
<b>VALOR TOTAL ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE</b>				<b>\$ 21.857.400</b>

SON: VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

  
DIANA YASMID RAMÍREZ JARAMILLO  
Avaluator

  
FELIPE GÓMEZ JARAMILLO  
Gerente



ANEXO N° 4.

RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Teniendo en cuenta el párrafo del numeral 9 artículo 17 de la Resolución 898 de 2014 el cual, procedo citar “Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, **son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización**” se presenta el concepto de restablecimiento de la actividad económica:

Es necesario realizar una descripción de la situación inicial del predio, la cual permita entender la afectación que sufre el inmueble y la actividad productiva que se desarrolla en el mismo, como se evidencia en el informe de avalúo, la línea de compra requiere la adquisición de la construcción principal C-1, esto afecta la funcionalidad de los corrales CA-1 ubicados cerca al borde de la vía. Adicionalmente se afecta las construcciones destinadas a las actividades ganaderas como lo es la CA-1 dado que la actividad ganadera requiere una zona de baja pendiente para las actividades de cargue y desembarque de ganado, así como una zona de recuperación y pastoreo.

Si bien la construcción de la calzada de mejoramiento y la segunda calzada requiere la compra de la construcción principal y construcciones para fines ganaderos, estas serán reubicadas en el área sobrante del predio por lo que se requiere una vía de comunicación desde el acceso del predio hasta la zona donde se localizarán las nuevas construcciones, así como las actividades de adecuación del terreno donde se trasladarán las edificaciones mencionadas anteriormente.

Con el fin de restablecer la actividad económica que se desarrolla en el inmueble es necesario realizar una nueva distribución y traslado de la infraestructura existente al área sobrante del inmueble respetando las condiciones normativas, lo anterior, teniendo en cuenta la documentación aportada por el propietario del inmueble. Por lo cual, a continuación, se identifican los daños emergentes en los que se incurre.





Descripción daño emergente.

En la ilustración anterior, se identifica la vía de comunicación propuesta para el predio, que conectara con los nuevos corrales y la nueva casa dado que los actuales serán demolidos y la nueva vía interna de comunicación tiene una longitud aproximada de 314 metros medidos después de la línea de compra.

**1. Estudios previos.**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	Estudio de Suelos	un	1	\$ 5.042.017	\$ 5.042.017
2	Licencia de Construcción	un	1	\$ 432.631	\$ 432.631
3	Diseño Arquitectónico y Estructural	gl	1	\$ 12.475.000	\$ 12.475.000
4	Diseño Red Eléctrica	gl	1	\$ 13.445.378	\$ 13.445.378
				Subtotal	\$ 31.395.026
				IVA 19%	\$ 5.965.055
				<b>Total</b>	<b>\$ 37.360.081</b>



SON: TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE.

2. Presupuesto vía interna:



PRESUPUESTO Y CANTIDADES DE OBRA VIA INTERNA					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VR/UNIT	VRTOTAL
1	AFIRMADO DE VIA				
1,1	EXCAVACIONES EN MATERIAL COMÚN DE LA EXPLANACIÓN, CANALES Y PRÉSTAMOS	m <sup>3</sup>	850,35	\$ 3.656	\$ 3.108.880
1,2	CONFORMACION Y COMPACTACION DE ZODMES	m <sup>3</sup>	619,16	\$ 2.770	\$ 1.715.073
1,3	TERRAPLENES	m <sup>3</sup>	231,19	\$ 13.705	\$ 3.168.459
1,4	MEJORAMIENTO DE LA SUBRASANTE EMPLEANDO UNICAMENTE MATERIAL ADICIONADO	m <sup>3</sup>	547,75	\$ 2.770	\$ 1.517.268
1,5	MATERIAL DE AFIRMADO PARA MEJORAMIENTO (SIN TRANSPORTE)	m <sup>3</sup>	547,75	\$ 53.487	\$ 29.297.504
1,6	MATERIAL DE PRESTAMO PARA CUERPO DE TERRAPLEN (SIN TRANSPORTE)	m <sup>3</sup>	231,19	\$ 13.705	\$ 3.168.459
1,7	REGALIA MATERIAL GRANULAR PARA SUBBASE, BASES, MEZCLA	m <sup>2</sup>	948,13	\$ 8.298	\$ 7.867.583
1,8	EXCAVACIONES VARIAS EN MATERIAL COMÚN	m <sup>3</sup>	47,26	\$ 3.656	\$ 172.783
1,9	CONCRETO CLASE D (210 KG/CM2 = 3000 PSI) (SIN TRANSPORTE)	m <sup>3</sup>	169,19	\$ 648.738	\$ 109.759.982
1,10	CONCRETO CLASE G (140 KG/CM2 = 2000 PSI) CICLOPEO	m <sup>3</sup>	42,46	\$ 277.547	\$ 11.784.646
1,11	ACERO DE REFUERZO FY=420 MPA.	kg	8399,29	\$ 5.131	\$ 43.096.757
1,12	TUBERIA DE CONCRETO REFORZADO DE DIAMETRO INTERIOR 900MM(36")	ml	15	\$ 843.127	\$ 12.646.905
1,13	TRANSPORTE DE MATERIALES PROVENIENTES DE LA EXCAVACIÓN DE EXPLANACIÓN, CANALES Y PRÉSTAMOS 100 Y 1.000 MTS	m <sup>3</sup>	1019,54	\$ 1.538	\$ 1.568.053
1,14	TRANSPORTE DE CONCRETO EN MIXER	m3-km	1691,87	\$ 1.538	\$ 2.602.096
Subtotal					\$ 231.474.446
A.I.U. 20%					\$ 46.294.889
Total					\$ 277.769.335

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.

**VALOR TOTAL RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONOMICA**

DESCRIPCIÓN	COSTO
Estudios previos y diseños	\$ 37.360.081
Presupuesto vía interna	\$ 277.769.335
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD PRODUCTIVA</b>	<b>\$ 315.129.416</b>

SON: TRESCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE.



VALOR TOTAL DAÑOS EMERGENTES PREDIO CP3-UF5-CMSCN-046.

TOTAL DAÑOS EMERGENTES RESOLUCIÓN 898 DE 2014 Y 1044 DE 2014 PREDIO CP3-UF5-CMSCN-046	
DESCRIPCIÓN	VALOR \$
NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 5.918.120
DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES	\$ 2.222.852
ARRENDAMIENTOS Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	\$ 21.857.400
RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA	\$ 315.129.416
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 345.127.788</b>

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.



OSCAR IVÁN ARIAS ARISTIZÁBAL  
Avaluador



FELIPE GÓMEZ JARAMILLO  
Gerente



ANEXO N° 5.

**ARTÍCULO 18. LUCRO CESANTE.** A continuación, se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

**1. 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.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

**2. 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 en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.



---

**PARÁGRAFO 1o.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses. El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

**PARÁGRAFO 2o.** Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

Revisando la documentación suministrada por el propietario, se evidenció que esta es insuficiente para reconocer los ítems anteriormente presentados.





ANEXO No 1  
PRESUPUESTO DE OBRA COSTOS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN

OBJETO		Vivienda 1 piso					
DESCRIPCIÓN		Construcción de 1 piso con paredes en ladrillo Muros con vigas y columnas de amarre.					
AREA CUBIERTA M2		60	M2				
FECHA		ene-22					
ITEM	ACTIVIDAD	UNID.	CANT	UNITARIO (APU 2021)	VL.TOTAL	% DE EJECUCIÓN	VALOR EJECUTADO
1,00	PRELIMINARES						
1,01	Localizacion y replanteo	m2	60	1.400	84.000	100%	84.000
1,02	Descapote y nivelacion	m2	60	8.032	481.920	100%	481.920
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
2,00	CIMENTACIÓN						
2,01	Excavacion en tierra	m3	7	30.669	220.817	100%	220.817
2,02	Zarpa en concreto ciclopeo	m3	8	561.580	4.492.640	100%	4.492.640
2,03	Viga de cimentacion en concreto	m3	5	781.657	4.220.948	100%	4.220.948
2,04	Acero de refuerzo	kg	1.200	6.867	8.240.400	100%	8.240.400
2,05	Llenos compactados	m3	7	24.307	175.010	100%	175.010
2,06	Solado en concreto de limpieza	m3	1	407.869	367.082	100%	367.082
2,07	Retiro de tierra y sobrantes	m3	7	48.310	347.832	100%	347.832
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
3,00	DESAGUES						
3,01	Excavacion en tierra	m3	20	30.669	613.380	100%	613.380
3,02	Tubo SA PVC 4"	m	18	42.420	763.560	100%	763.560
3,03	Caja de Inspeccion 60x60	un	2	589.857	1.179.714	100%	1.179.714
3,04	Punto SA PVC 2"	punto	4	91.411	365.644	100%	365.644
3,05	Punto SA PVC 3	punto	2	121.779	243.558	100%	243.558
3,06	Punto SA PVC 4	punto	1	155.277	155.277	100%	155.277
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
4,00	PISOS BASES						
4,01	Afirmado compactado e=0,10 mt.	m2	60	6.437	386.220	100%	386.220
4,02	Placa piso concreto e=0,10 mt.	m2	60	74.784	4.487.040	100%	4.487.040
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
5,00	MAMPOSTERIA						
5,01	Muro en bloque	m2	51	82.628	4.214.028	0%	-
5,02	Muro en ladrillo farol	m2	102	38.977	3.975.654	100%	3.975.654
5,03	Muro en esterilla	m2	102	53.919	5.499.738	0%	-
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
6,00	ESTRUCTURA						
6,01	Columna de amarre 15x20 inc. refuerzo	m	2	158.549	317.098	0%	-
6,02	Viga de amarre 15x20 inc. refuerzo	m	1	104.304	104.304	0%	-
6,03	Columna en madera	un	2	33.000	66.000	0%	-
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
7,00	CUBIERTA Y CIELO RASO						
7,01	Placa en concreto	m2	72	100.287	7.220.664	0%	-
7,02	Estructura de cubierta en madera o guadua	m2	72	38.354	2.761.488	100%	2.761.488
7,03	Estructura de cubierta metalica	m2	72	93.425	6.726.600	0%	-
7,04	Techo en teja de barro	m2	72	111.910	8.057.520	100%	8.057.520
7,05	Techo en teja de fibrocemento	m2	72	29.584	2.130.048	0%	-
7,06	Techo en teja de zinc	m2	72	28.044	2.019.168	0%	-
7,07	Cielo raso en madera	m2	72	75.000	5.400.000	100%	5.400.000
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
8,00	REVOQUES						
8,01	Revoque muros	m2	10	28.584	285.840	0%	-
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
9,00	ENCHAPES						
9,01	Enchape de baños en ceramica	m2	10	48.148	481.480	50%	240.740
9,02	Enchape cocina en ceramica	m2	3	48.148	144.444	0%	-
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
10,00	PISOS ACABADOS						
10,01	Mortero de nivelacion	m2	60	38.043	2.282.580	100%	2.282.580
10,02	Piso en baldosa de cemento	m2	60	67.180	4.030.800	100%	4.030.800
10,03	Piso en tabla de madera	m2	60	94.061	5.643.660	0%	-
10,04	Piso en ceramica	m2	60	55.769	3.346.140	0%	-
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						

ANEXO No 1  
PRESUPUESTO DE OBRA COSTOS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN

ITEM	ACTIVIDAD	UNID.	CANT	UNITARIO (APU 2021)	VL.TOTAL	% DE EJECUCIÓN	VALOR EJECUTADO
	OBJETO	Vivienda 1 piso					
	DESCRIPCIÓN	Construcción de 1 piso con paredes en ladrillo Muros con vigas y columnas de amarre.					
	AREA CUBIERTA M2	60	M2				
	FECHA	ene-22					
11,00	PINTURAS						
11,01	Estuco y pintura de muros	m2	10	24.039	240.390	0%	-
11,02	Pintura de muros	m2	150	15.931	2.389.650	100%	2.389.650
11,03	Zocalo granito	m2	2	121.952	292.685	0%	-
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
12,00	CARPINTERIA METALICA Y MADERA						
12,01	Ventanas en lamina de hierro y vidrio	m2	8	219.523	1.756.184	0%	-
12,02	Reja metalica perfil cuadrado 1/2"	m2	8	184.527	1.476.216	0%	-
12,03	Puerta metalica en lamina de hierro	Un	2	635.416	1.270.832	0%	-
12,04	Puerta en madera	un	4	424.095	1.696.380	100%	1.696.380
12,05	Ventanas en madera	m2	2	85.000	170.000	100%	170.000
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
13,00	APARATOS SANITARIOS Y COCINA						
13,01	Lavamanos	un	1	258.842	258.842	100%	258.842
13,02	Sanitario bajo consumo	un	1	258.243	258.243	100%	258.243
13,03	Ducha sencilla	un	1	67.464	67.464	100%	67.464
13,04	Incrustaciones	juego	1	92.691	92.691	100%	92.691
13,05	Meson en concreto enchapado en ceramica incluye mueble	ml	2	650.000	975.000	0%	-
13,06	Meson en concreto enchapado en ceramica	m2	2	258.842	517.684	40%	207.074
13,07	Meson en concreto	m2	2	258.243	516.486	0%	-
13,08	Meson en concreto acabado en granito	m2	2	357.626	715.252	0%	-
13,09	Lavaplatos en concreto	un	1	209.291	209.291	0%	-
13,10	Rejilla plastica 3x2	un	2	41.272	82.544	0%	-
13,11	Lavadero	un	1	244.046	244.046	0%	-
13,12	Division de baño	un	1	134.940	134.940	0%	-
13,13	Lavadero de concreto incluye tanque	un	1	643.620	643.620	100%	643.620
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
14,00	INSTALACIONES HIDRAULICAS						
14,01	Punto hidraulico PR PVC 1/2"	punto	4	54.119	216.476	100%	216.476
14,02	Llave de paso 1/2"	un	2	83.522	167.044	100%	167.044
14,03	Llave terminal 1/2"	un	3	38.230	114.690	100%	114.690
14,04	Acometida hidraulica	m	50	8.648	432.400	100%	432.400
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
15,00	INSTALACIONES ELECTRICAS						
15,01	Salida alumbrado	un	10	43.106	431.060	100%	431.060
15,02	Salida Interruptor conmutable	un	2	98.604	197.208	100%	197.208
15,03	Salida tomacorriente doble	un	10	148.545	1.485.450	100%	1.485.450
15,04	Tablero monofasico 6 circuitos	un	1	142.759	142.759	100%	142.759
15,05	Acometida Electrica a Tablero 1 1/4 3 No 6 AWG THWN	m	50	30.884	1.544.200	100%	1.544.200
15,06	Contador monofasico	un	1	673.745	673.745	100%	673.745
15,07	Linea a Tierra	un	1	259.059	259.059	100%	259.059
15,08	Caja Contador	un	1	75.579	75.579	100%	75.579
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
16,00	OTROS						
16,01	Aseo de obra	gbl	1	705.566	705.566	100%	705.566
	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>						
	<b>SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>111.985.972</b>		<b>65.803.024</b>
	<b>COSTOS DE ADMINISTRACIÓN DE OBRA</b>		<b>0,10</b>		<b>11.198.597</b>		<b>6.580.302</b>
	<b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>		<b>0,10</b>		<b>11.198.597</b>		<b>6.580.302</b>
	<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>				<b>134.383.166</b>		<b>78.963.628</b>
			<b>AREA CUBIERTA</b>		<b>60</b>		<b>60</b>
			<b>PROMEDIO</b>		<b>2.239.719</b>		<b>1.316.060</b>

**ANEXO Nº 2**  
**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO
CA-1	Corral en Vareta y Estaciones de Madera cada 1,50 m y con 4 tablones en madera horizontales de 1,50 m de largo y ancho de 0,25 m cada 1,50 m, con embarcadero en madera, el corral y el embarcadero tienen un área de 117,54 m <sup>2</sup> .	ML	72,58	127.259
CA-2	Puertas en Broche en Madera con Alambre de Púa de 5 Hiladas de 0,70 mts de ancho c/u.	UN	2,00	38.929
CA-3	Cerca en Alambre de Púa de 3 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m.	ML	43,53	30.467
CA-4	Cerca con Corriente eléctrica de 2 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m	ML	50,03	34.088
CA-5	Vía de acceso en piedra, de 3,00 mts de ancho	ML	110,48	157.476
CA-6	Ramada con estructura en guadua y techo de zinc, piso en tierra y piedra pegada.	M2	7,07	94.695
CA-7	Andén perimetral en concreto con un ancho de 0,50m y una longitud de 32,10 mts. Espesor 0,25mts.	ML	32,10	80.392
CA-8	Ramada para fogón de 1,30mts x 1,00mts, con estructura en madera y la base forrada en madera (tablas y lleno en tierra, espesor de la base 0,50mts.	M2	1,30	257.982
CA-9	Galpón de 1,55mts y 1,05mts, con estructura en madera, cubierta en láminas de zinc y cerramiento en malla de gallinero.	M2	1,63	196.567
CA-10	Corral de encierro, con cerramiento en guadua y paralelos en troncos de árbol, parcialmente cubierto con lats de zinc y estructura en guadua.	ML	14,00	64.520
CA-11	Pozo séptico, con tanque en bloque de ladrillo y concreto de 1,20m x 1,20m y 2,0m de altura, con una tapa plástica de 1,20m de diámetro; la tubería que ingresa sanitaria de 3" en PVC; el tanque descola por rebose al terreno natural, al metro de altura.	UN	1,00	1.674.840

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-1	Corral en Vareta y Estaciones de Madera cada 1,50 m y con 4 tablones en madera horizontales de 1,50 m de largo y ancho de 0,25 m cada 1,50 m, con embarcadero en madera, el corral y el embarcadero tienen un área de 117,54 m <sup>2</sup> .	ml			127.259
	Corral en Vareta y Estaciones de Madera cada 1,50 m y con 4 tablones en madera horizontales de 1,50 m de largo y ancho de 0,25 m cada 1,50 m, con embarcadero en madera, el corral y el embarcadero tienen un área de 117,54 m <sup>2</sup> .	ml	72,58	127.259	9.236.485
1-01-07.	descapote y limpieza	m2	117,54	5.037	592.049
1-01-08.	Nivelación terreno con material del sitio	m2	117,54	4.381	514.943
1-03-01.	excavación en tierra	m3	3,02	30.669	92.748
1-03-26.	afirmado compactado	m2	117,54	6.437	756.605
HOMECENTER	poste en madera 2,5	un	47,39	34.900	1.653.795
HOMECENTER	Tabla en madera	un	74,00	54.900	4.062.600
MAT.333	Puntilla (promedio)	lb	3,63	3.500	12.702
MOB 015	Mano de obra instalación postes y madera	dia	8,00	176.755	1.410.040
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	%	0,10	1.410.040	141.004



ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-2	Puertas en Broche en Madera con Alambre de Púa de 5 Hiladas de 0,70 mts de ancho c/u.	Un			38.929
MAT.322	postes en madera	un	2	5.500	11.000
MAT.028	alambre de puas	m	3,5	423	1.481
MAT.164	grapas	kg	0,02	6.800	136
MOB 017	mano de obra	dia	0,1	239.203	23.920
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	%	0,1	23.920	2.392

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-3	Cerca en Alambre de Púa de 3 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m.	ml			30.467
MAT.116	postes en madera	un	0,5	5.500	2.750
MAT.028	alambre de puas	m	3	423	1.269
MAT.164	grapas	kg	0,02	6.800	136
MOB 017	mano de obra	dia	0,1	239.203	23.920
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	%	0,1	23.920	2.392

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-4	Cerca con Corriente eléctrica de 2 Hiladas y postes en madera cada 2,00 m de h=1,50 m	ml			34.088
MAT.116	postes en madera	un	0,5	5.500	2.750
mercadolibre	alambre galvanizado C14 cerca electrica	m	2	930	1.860
mercadolibre	impulsor cerca eléctrica	un	0,02	155.000	3.098
MAT.164	Grapas	kg	0,01	6.800	68
MOB 017	mano de obra	dia	0,1	239.203	23.920
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	%	0,1	23.920	2.392



ANEXO Nº 2  
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-5	Vía de acceso en piedra, de 3,00 mts de ancho	m <sup>1</sup>			152.476
1-01-07	descapote y limpieza	m <sup>2</sup>			
1-03-26	lleno en afirmado compactado	m <sup>2</sup>	3,00	5.037	15.111
MAT.296	Piedra media zonga	m <sup>3</sup>			
1-06-01	Mortero de nivelación	m <sup>2</sup>	0,15	59.500	8.925
			3,00	38.043	114.129

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-6	Ramada con estructura en guadua y techo de zinc, piso en tierra y piedra pegada.	m <sup>2</sup>			94.695
	Ramada con estructura en guadua y techo de zinc, piso en tierra y piedra pegada.	m <sup>2</sup>	7,07		669.495
1-01-06	Descapote y nivelación	m <sup>2</sup>			
1-03-26	lleno en afirmado compactado	m <sup>2</sup>	7,07	8.032	56.786
MAT.296	Piedra media zonga	m <sup>2</sup>	7,07	6.437	45.510
1-06-01	Mortero de nivelación	m <sup>2</sup>	0,18	59.500	10.517
MAT.333	puntilla	m <sup>2</sup>	3,54	38.043	134.482
MAT.176	Guadua	lb	6,00	3.500	21.000
1-08-08	Techo en teja de zinc incluye entramado en madera	un	4,00	6.228	24.912
MOB 015	mano de obra cuadrilla E	m <sup>2</sup>	7,07	28.044	198.771
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	dia	1,00	176.255	176.255
		%	0,10	17.626	1.763

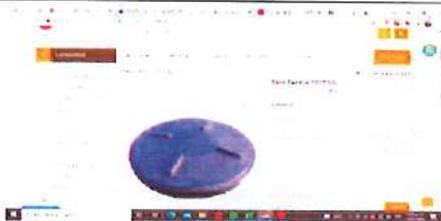
ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-7	Andén perimetral en concreto con un ancho de 0,50m y una longitud de 27,82mts. Espesor 0,25mts.	m <sup>1</sup>			80.392
1-01-06	Descapote y nivelación	m <sup>2</sup>	0,50	8.032	4.016
1-03-26	lleno en afirmado compactado	m <sup>2</sup>	0,50	6.437	3.219
2-05-16	Andén en concreto	m <sup>2</sup>	0,50	70.991	35.496
1-06-01	mortero de nivelación	m <sup>2</sup>	0,50	38.043	19.022
1-06-12	piso en cerámica	m <sup>2</sup>	0,50	37.280	18.640

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-8	Ramada para fogón de 1,30mts x 1,00mts, con estructura en madera y la base forrada en madera (tablas y lleno en tierra, espesor de la base 0,50mts).	m <sup>2</sup>			257.982
	Ramada para fogón de 1,30mts x 1,00mts, con estructura en madera y la base forrada en madera (tablas y lleno en tierra, espesor de la base 0,50mts).	m <sup>2</sup>	1,30		335.376
1-01-06	Descapote y nivelación	m <sup>2</sup>	1,30	8.032	10.442
1-03-26	lleno en afirmado compactado	m <sup>2</sup>	1,30	6.437	8.368
MAT.410	titulado	m <sup>3</sup>	0,13	59.900	7.787
MAT.333	puntilla	lb	6,00	3.500	21.000
MAT.176	Guadua	un	4,00	6.228	24.912
MAT.368	Tabla de formaleta	m <sup>1</sup>	9,00	5.377	48.393
1-08-08	Techo en teja de zinc incluye entramado en madera	m <sup>2</sup>	1,30	28.044	36.457
MOB 015	mano de obra cuadrilla E	dia	1,00	176.255	176.255
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	%	0,10	17.626	1.763

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-9	Galpón de 1,55mts y 1,05mts, con estructura en madera, cubierta en láminas de zinc y cerramiento en malla de gallinero.	m <sup>2</sup>			196.567
	Galpón de 1,55mts y 1,05mts, con estructura en madera, cubierta en láminas de zinc y cerramiento en malla de gallinero.	m <sup>2</sup>	1,63		320.404
1-01-06	Descapote y nivelación	m <sup>2</sup>	1,63	8.032	13.092
1-03-26	lleno en afirmado compactado	m <sup>2</sup>	1,63	6.437	10.492
1-08-04	Techo en teja de zinc	m <sup>2</sup>	1,63	28.044	45.712
MAT.233	malla de gallinero	m <sup>2</sup>	5,20	2.176	11.315
MAT.333	puntilla	lb	6,00	3.500	21.000
MAT.176	Guadua	un	4,00	6.228	24.912
MOB 015	mano de obra cuadrilla E	dia	1,00	176.255	176.255
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	%	0,10	176.255	17.626

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-10	Corral de encierro, con cerramiento en guadua y parales en troncos de árbol, parcialmente cubierto con lats de zinc y estructura en guadua.	m <sup>1</sup>			64.520
	Corral de encierro, con cerramiento en guadua y parales en troncos de árbol, parcialmente cubierto con lats de zinc y estructura en guadua.	m <sup>1</sup>	14		903.279
1-01-06	Descapote y nivelación	m <sup>2</sup>	4,00	8.032	32.128
1-01-08	Nivelación terreno con material del sitio	m <sup>2</sup>	4,00	4.381	17.524
1-03-01	excavación en tierra	m <sup>3</sup>	0,58	30.669	17.890
1-03-26	afirmado compactado	m <sup>2</sup>	4,00	6.437	25.748
1-08-04	Techo en teja de zinc	m <sup>2</sup>	4,00	28.044	112.176
hormecenter	poste en madera 2,5	un	8,00	34.900	279.200
MAT.176	Guadua hasta longitud promedio = 5 m	un	10,00	6.228	62.280
MAT.333	Puntilla (promedio)	lb	0,20	3.500	700
MOB 015	mano de obra cuadrilla E	dia	2,00	176.255	352.510
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	%	0,10	352.510	35.251

ÍTEM	DESCRIPCIÓN.	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
CA-11	Pozo séptico, con tanque en bloque de ladrillo y concreto de 1,20m x 1,20m y 2,0m de altura, con una tapa plástica de 1,20m de diámetro; la tubería que ingresa sanitario de 3" en PVC; el tanque descola por reboso al terreno natural, al metro de altura.	UN	1,00		1.674.840
1-01-06	descapote y nivelación	m <sup>2</sup>	1,44	8.032	11.566
1-03-26	afirmado compactado	m <sup>2</sup>	1,44	6.437	9.269
1-04-14	placa de contrapiso	m <sup>2</sup>	1,44	74.784	107.689
1-05-03	muro en ladrillo	m <sup>2</sup>	9,60	90.309	866.956
1-05-26	revoque impermeabilizado	m <sup>2</sup>	9,60	31.076	298.330
El palustre	Tapa plástica para tanque de 2000 lts	un	1,00	128.460	128.460
1-12-05	punto hidráulico 1/2"	p10	1,00	54.119	54.119
1-13-15	punto sanitario 3"	p10	1,00	121.779	121.779
1-12-16	tubería hidráulica 1/2"	m	1,00	11.696	11.696
1-13-11	tubería sanitaria 3"	m	2,00	32.483	64.966



1	PACIFICO TRES	PREDIO CP3-UF5-CMSCN-046. MUNICIPIO DE CARAMANTA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.
---	---------------	--

TEMA 1.	LOTE TERRENO, CONSTRUCCIONES MEJORAS Y CULTIVOS			
PREDIO CP3-UF5-CMSCN-046. MUNICIPIO DE CARAMANTA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.				
<p><b>APROBACION:</b> Despues de amplio analisis y una vez estudiados todos los puntos del informe de avalúo presentado por la comisión de evaluadores conformada por los arquitectos Carlos E. Moreno Alzate, Carlos E. Mejía Gonzalez y el coordinador tecnico de avaluos de la Lonja Juan D. Santos Lopez, se aprobaron los siguientes valores:</p>				
TERRENO.- (De acuerdo a Encuesta)				
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL(\$)
FRANJA TERRENO CON RONDA DE RIO	HA	1,4247	19.000.000	27.069.300
FRANJA TERRENO SIN RONDA DE RIO	HA	3,1921	56.000.000	178.757.600
			<b>VALOR TERRENO</b>	<b>205.826.900</b>
CONSTRUCCIONES.- (De acuerdo a Método de Reposición)				
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL(\$)
CONSTRUCCION N° 1	M2	114,90	974.019	111.914.783
			<b>VALOR MEJORAS</b>	<b>111.914.783</b>
MEJORAS.- (De acuerdo a Método de Reposición)				
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL(\$)
CORRAL EN VARETA Y ESTACONES DE MADERA CADA 1,50 M Y CON 4 TABLONES EN MADERA HORIZONTALES DE 1,50 M DE LARGO Y ANCHO DE 0,25 M CADA 1,50 M, CON EMBARCADERO EN MADERA, EL CORRAL Y EL EMBARCADERO TIENEN UN ÁREA DE 117,54 M <sup>2</sup> .	ML	72,58	109.160	7.922.833
PUERTAS EN BROCHE EN MADERA CON ALAMBRE DE PÚA DE 5 HILADAS DE 0,70 MTS DE ANCHO C/U.	UN	2,00	33.392	66.784
CERCA EN ALAMBRE DE PÚA DE 3 HILADAS Y POSTES EN MADERA CADA 2,00 M DE H=1,50 M.	ML	43,53	26.134	1.137.613
CERCA CON CORRIENTE ELÉCTRICA DE 2 HILADAS Y POSTES EN MADERA CADA 2,00 M DE H=1,50 M	ML	50,03	29.240	1.462.877
VÍA DE ACCESO EN PIEDRA, DE 3,00 MTS DE ANCHO	ML	110,48	135.079	14.923.528

1	PACIFICO TRES	PREDIO CP3-UF5-CMSCN-046. MUNICIPIO DE CARAMANTA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.
---	---------------	--

RAMADA CON ESTRUCTURA EN GUADUA Y TECHO DE ZINC, PISO EN TIERRA Y PIEDRA PEGADA.	M2	7,07	81.227	574.275
ANDEN PERIMETRAL EN CONCRETO CON UN ANCHO DE 0,50M Y UNA LONGITUD DE 27,82MTS. ESPESOR 0,25MTS.	ML	32,10	68.958	2.213.552
RAMADA PARA FOGÓN DE 1,30MTS X 1,00MTS, CON ESTRUCTURA EN MADERA Y LA BASE FORRADA EN MADERA (TABLAS Y LLENO EN TIERRA, ESPESOR DE LA BASE 0,50MTS.	M2	1,30	221.290	287.677
GALPÓN DE 1,55MTS Y 1,05MTS, CON ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC Y CERRAMIENTO EN MALLA DE GALLINERO.	M2	1,63	168.610	274.834
CORRAL DE ENCIERRO, CON CERRAMIENTO EN GUADUA Y PARALES EN TRONCOS DE ÁRBOL, PARCIALMENTE CUBIERTO CON LATAS DE ZINC Y ESTRUCTURA EN GUADUA.	ML	14,00	55.343	774.802
POZO SÉPTICO, CON TANQUE EN BLOQUE DE LADRILLO Y CONCRETO DE 1,20M X 1,20M Y 2,0M DE ALTURA, CON UNA TAPA PLÁSTICA DE 1,20M DE DIÁMETRO; LA TUBERÍA QUE INGRESA SANITARIA DE 3" EN P.V:C; EL TANQUE DESCOLA POR REBOSE AL TERRENO NATURAL, AL METRO DE ALTURA.	UN	1,00	1.436.633	1.436.633
			<b>VALOR MEJORAS</b>	<b>31.075.407</b>
<b>CULTIVOS.-</b> Concepto general de los peritos evaluadores miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda según presupuestos propios; Viveros Jaibaná, Pavas y Oasis; Comité de Cafeteros de Risaralda; Productores de cítricos y de diferentes frutas tropicales); Corabastos, Mercasa y Codegar.				
<b>DESCRIPCION</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$)</b>	<b>VALOR TOTAL(\$)</b>
JUAN BLANCO Ø 50 CMS H= 10 MTS APROX.	UN	2	22.747	45.494
HIGUERÓN Ø 50 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	3	23.593	70.779
MATARRATÓN Ø 40 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	151	35.389	5.343.739
TUNO Ø 20 CMS H= 7 MTS APROX.	UN	13	22.747	295.711

1	PACIFICO TRES	PREDIO CP3-UF5-CMSCN-046. MUNICIPIO DE CARAMANTA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.
---	---------------	--

CEDRO Ø 70 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	18	283.111	5.095.998
YARUMO Ø 30 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	20	47.185	943.700
AVINGEN Ø 40 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	5	54.955	274.775
BALSO Ø 20 CMS H= 9 MTS APROX.	UN	7	94.370	660.590
RESBALAMONOS Ø 60 CMS H= 20 MTS APROX.	UN	6	32.137	192.822
PIÑÓN OREJA Ø 80 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	22	70.778	1.557.116
NOGAL Ø 15 CMS H= 5 MTS APROX.	UN	1	153.352	153.352
MANDARINO Ø 20 CMS H= 3,50 MTS APROX.	UN	3	82.574	247.722
PALMA ORNAMENTAL Ø 15 CMS H= 5 MTS /	UN	11	58.982	648.802
SURRUMBO Ø 15 CMS H= 12 MTS APROX.	UN	20	35.389	707.780
LIMÓN Ø 15 CMS H= 3,50 MTS APROX.	UN	2	82.574	165.148
CARACOL Ø 10 CMS H= 9 MTS APROX.	UN	2	153.352	306.704
ANÓN Ø 30 CMS H= 10 MTS APROX.	UN	1	94.370	94.370
NARANJO Ø 30 CMS H= 6 MTS APROX.	UN	1	106.167	106.167
TOTUMO Ø 50 CM H= 7 MTS APROX.	UN	1	106.167	106.167
CERCA VIVA EN SWINGLEA	ML	59	35.389	2.087.951
PASTO INDIA	M2	28415	472	13.411.880
<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>32.516.767</b>
<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>				<b>381.333.857</b>

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

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

DESCRIPCION	VALOR TOTAL (\$)
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	
NOTARIADO Y REGISTRO	5.918.120
DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES	2.222.852
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	0
ARRENDAMIENTOS Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	21.857.400

1	PACIFICO TRES	PREDIO CP3-UF5-CMSCN-046. MUNICIPIO DE CARAMANTA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.
---	---------------	--

IMPUESTO PREDIAL	0
ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES	0
PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS	0
RESTABLECIMIENTO ACTIVIDAD ECONOMICA	315.129.416
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>345.127.788</b>

**SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.**

**LUCRO CESANTE**

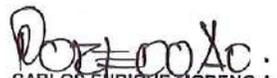
PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN	0
PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0
<b>VALOR TOTAL LUCRO CESANTE</b>	<b>0</b>

**SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Se firma el 26 de enero de 2.022 por las personas designadas en la elaboración del avalúo pertenecientes al comité de avalúos.

  
CARLOS EDUARDO MEJÍA GONZALEZ  
Avaluador

  
JUAN DAVID SANTOS LOPEZ  
Avaluador

  
CARLOS ENRIQUE MORENO A.  
Avaluador

  
DIANA YASMID RAMÍREZ J.  
Avaluadora

  
LUIS JAIME RESTREPO G.  
Testigo

  
FELIPE GÓMEZ JARAMILLO  
Gerente



PIN de Validación: b5540a98



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



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

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

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

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

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 24 Oct 2017	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 24 Oct 2017	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 17 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0279, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b5540a93



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0185, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0130, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

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

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CR 7 16-50 OF 1201

Teléfono: 3104155216

Correo Electrónico: [arquimeji@gmail.com](mailto:arquimeji@gmail.com)

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CARLOS EDUARDO MEJIA GONZALEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79319539.

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5540a93**

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 siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días



FIN de Validación: b5540a93



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



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



FIN de Validación: a8d80a03



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

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

El señor(a) **CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18590729, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-18590729**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 15 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 15 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 15 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0280, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a8d80a03



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0186, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0115, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: SANTA ROSA DE CABAL, RISARALDA  
Dirección: CALLE 12 N° 15-25  
Teléfono: 321-8013977  
Correo Electrónico: carmo1ts@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18590729. El(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE 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**

**a8d80a03**

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a8480e03



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



PIN de Validación: e0940b1f



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



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

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

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

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

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	28 Jul 2017	Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	28 Jul 2017	Régimen de Transición
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	28 Jul 2017	Régimen de Transición



PIN de Validación: e0940b11



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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CARRERA 7 # 16 -50 - 1201

Teléfono: 3155311381

Correo Electrónico: juandasantos@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN DAVID SANTOS LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10107076.

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

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



PIN de Validación: c0940b1f



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c0940b1f**

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 siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



FIN de Validación: b64f0b1e



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA YASMID RAMIREZ JARAMILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 23 Mar 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 23 Mar 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 08 Mar 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 23 Mar 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición



PIN de Validación: b64f0b1e



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
 C.R. 1307 de 2015  
 Ley 1712 de 2014  
 Ley 1712 de 2014  
 Ley 1712 de 2014

<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 23 Mar 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen de Transición</p>
<b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 26 Dic 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<b>Categoría 12 Intangibles</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 26 Dic 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, Lucro cesante, Daño moral, Demás derechos de indemnización, Cálculos compensatorios, Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 08 Mar 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0088, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0067, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el



PIN de Validación: b64f0b1e



Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0090, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0013, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

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

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CARRERA 7 16-50 OF 1201

Teléfono: 3154091026

Correo Electrónico: dianayasmid@yahoo.com

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

Contadora Pública - Universidad Libre.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIANA YASMID RAMIREZ JARAMILLO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42107860. El(la) señor(a) **DIANA YASMID RAMIREZ JARAMILLO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b64f0b1e**



FIN de Validación: b64f0b1e



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



ANÁLISIS DE VALORES  
CÓDIGO DE VALORES

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



FIN de Validación: bc570b17



**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) OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10120131, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10120131.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 11 Ago 2017	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 09 Ene 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso , Puentes , Túneles , Acueductos y conducciones , Presas , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	<b>Fecha</b> 11 Ago 2017	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores	<b>Fecha</b> 11 Ago 2017	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		



PIN de Validación: bc570b17



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	11 Ago 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0728, 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0101, 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0560, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0117, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA  
Dirección: CL 10 10-33 APALO CASA 64  
Teléfono: 3103748657  
Correo Electrónico: oscarivanarias@yahoo.com.co



PIN de Validación: bc570b17



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) OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10120131.

El(la) señor(a) OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL 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**

**bc570b17**

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 siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**I. Notariado y registro:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:**

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

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

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

**CAPÍTULO III**

**Disposiciones finales**

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

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

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