

NOTIFICACIÓN POR AVISO

CIUDAD Y FECHA: Manizales, 15 de mayo 2023.

SEÑORES: Herederos Determinados e Indeterminados y demás personas Indeterminadas de los señores EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS (Fallecido) C.C. 10.216.352 de Manizales, PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS (Fallecido) C.C. 1.203.089 de Manizales y CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ C.C. 24.250.003 de Manizales (Fallecida)

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: Lote 4 Central de Beneficio La Paz, Vereda La Libertad, Municipio de San José – Caldas

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Cédula Catastral No. 176650001000000090058000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma.

MUNICIPIO: San José.

DEPARTAMENTO: Caldas.

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

ACTO POR NOTIFICAR: Oficio No. CPT-GP-0041-2023 de fecha del 03 de mayo de 2023, por el cual se presenta "*OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "LOTE 4 CENTRAL DE BENEFICIO LA PAZ", ubicado en la Vereda La Libertad, Municipio de San José (antes Risaralda), Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 176650001000000090058000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF2-SCN-002A*".

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

NOTIFICADOS: Herederos Determinados e Indeterminados y demás personas Indeterminadas de los señores EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS (Fallecido) C.C. 10.216.352 de Manizales, PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS (Fallecido) C.C. 1.203.089 de Manizales y CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ C.C. 24.250.003 de Manizales (Fallecida)

Motivación del acto:

Que, el día **08 de mayo de 2023** se fijó la cartelera y página WEB de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** y en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, el Oficio No. CPT-GP-0042-2023 del 03 de mayo de 2023 por el cual se cita para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. CPT-GP-0041-2023 del 03 de mayo de 2023 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** del predio identificado con la Ficha Predial No. **CP3-UF2-SCN-002A**, a las personas sobre quienes recae el derecho real de dominio: **INES ELVIRA HOYOS DE AYALA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.279.145 de Manizales (**16,6666%**), **LINA MARIA HOYOS VILLEGAS** identificada con la cédula de ciudadanía No. 22.903.268 de El Carmen de Bolívar (**16,6666%**), **CARLOS IGNACIO HOYOS VILLEGAS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.211.904 de Manizales (**16,6666%**) y Herederos Determinados e Indeterminados de los señores **EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS (Fallecido)** C.C. 10.216.352 de Manizales (**16,6666%**), **PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS (Fallecido)** C.C. 1.203.089 de Manizales (**16,6666%**) y **CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ (Fallecida)** C.C. 24.250.003 de Manizales (**16,6666%**); comunicación que fue desfijada el día **12 de mayo de 2023**.

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

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

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

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

Acto administrativo que se notifica: Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** el Oficio No. CPT-GP-0041-2023 del 03 de mayo de 2023 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** el cual contiene la "OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "LOTE 4 CENTRAL DE BENEFICIO LA PAZ", ubicado en la Vereda La Libertad, Municipio de San José (antes Risaralda), Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 176650001000000090058000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF2-SCN-002A", a los Herederos Determinados e Indeterminados y demás personas Indeterminadas de los señores **EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS (Fallecido)** C.C. 10.216.352 de Manizales (**16,6666%**), **PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS (Fallecido)** C.C. 1.203.089 de Manizales (**16,6666%**) y **CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ (Fallecida)** C.C. 24.250.003 de Manizales (**16,6666%**).

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

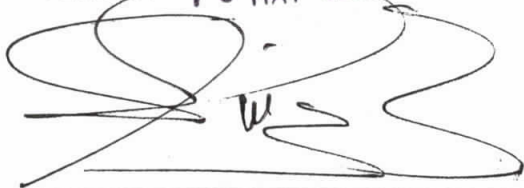
Anexos: Se anexa a la presente NOTIFICACIÓN POR AVISO el Oficio **No. CPT-GP-0041-2023** del 03 de mayo de 2023 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**; copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial No. 9605 del 13 de febrero de 2023 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

El presente aviso se enviará a la dirección Lote 4 Central de Beneficio La Paz, Vereda La Libertad, Municipio de San José – Caldas y, paralelamente, se fijará para los fines correspondientes en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, <https://www.an.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, así como en la cartelera y página WEB de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono 6068933766, <https://www.pacificotres.com/es/notificacion-por-aviso/>; el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días.

Advertencia: La Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **No. CPT-GP-0041-2023** del 03 de mayo de 2023 expedido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, se entenderá notificada al finalizar el día siguiente al de la entrega o la desfijación de este **AVISO**.

Notificador,

FIJADO: 15 MAY 2023

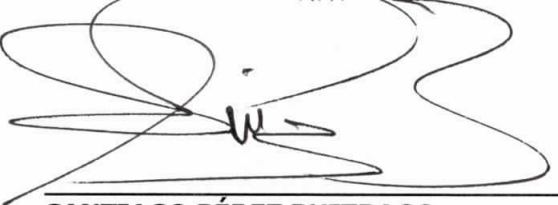


SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante Legal **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

DESFIJADO: 19 MAY 2023



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante Legal **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

Elaboró: Daniela Soto Giraldo – Profesional 2 Jurídico Predial
Revisó: Laura Guzmán Moncada – Profesional 2 Jurídico Predial
Luz Catalina Londoño Gómez – Profesional 2 Jurídico Predial

Manizales, 03 MAY 2023

CPT-GP- 0041 2023

Señores,

INES ELVIRA HOYOS DE AYALA C.C. 24.279.145 de Manizales

LINA MARIA HOYOS VILLEGAS C.C. 22.903.268 de El Carmen de Bolívar

CARLOS IGNACIO HOYOS VILLEGAS C.C. 1.211.904 de Manizales

Herederos Determinados e Indeterminados de los señores EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS (Fallecido) C.C. 10.216.352 de Manizales, PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS (Fallecido) C.C. 1.203.089 de Manizales y CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ C.C. 24.250.003 de Manizales (Fallecida)

Propietarios del predio denominado "Lote 4 Central de Beneficio La Paz"

Dirección: Lote 4 Central de Beneficio La Paz, Vereda La Libertad, Municipio de San José – Caldas

San José – Caldas

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

ASUNTO: *Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "LOTE 4 CENTRAL DE BENEFICIO LA PAZ", ubicado en la Vereda La Libertad, Municipio de San José (antes Risaralda), Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 176650001000000090058000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF2-SCN-002A.*

Cordial saludo,

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

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** identificada con **NIT No. 900.763.357-2**, sociedad comercial, domiciliada en Manizales, constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del veintidós (22) agosto de 2014, inscrita el veinticinco (25) de marzo de 2015 bajo el No. 00069254 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Manizales; suscribió el Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, identificada con **NIT No. 830.125.996-9**, cuyo objeto consiste en la elaboración de 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 esta realiza a nombre de la referida Entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Cabe resaltar que, mediante los Oficios **No. EPSCOLM-0891-22** del 28 de noviembre de 2022 y **No. EPSCOLM-0234-23** del 06 de marzo de 2023, la firma interventora del Proyecto de Concesión CONSORCIO EPSILON COLOMBIA dio la aprobación al expediente predial y avalúo comercial, respectivamente, correspondiente al predio identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF2-SCN-002A**.

Igualmente, 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 mediante Comité de Previa Aprobación No. 58, llevado a cabo el día 18 de abril de 2023, se autorizó destinar los recursos de los rendimientos para adelantar el proceso de adquisición predial del inmueble objeto de oferta identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF2-SCN-002A**.

En concordancia con lo enunciado, nos permitimos informarles que el corredor vial del proyecto se encuentra localizado en los departamentos de Caldas, Risaralda y Antioquia, iniciando desde la Virginia, la Manuela y terminando en la Pintada. Es así como el predio que es de su propiedad denominado "**Lote 4 Central de Beneficio La Paz**", ubicado en la Vereda La Libertad, Municipio de San José (antes Risaralda), Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 176650001000000090058000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas, es intervenido por Proyecto Vial, para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Lote 4 Central de Beneficio La Paz", ubicado en la Vereda La Libertad, Municipio de San José (antes Risaralda), Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 11766500010000000900580000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas; que conforme a la Ficha y el Plano Predial **No. CP3-UF2-SCN-002A** se encuentra ubicada de la Abscisa Inicial 8+091,1 Km a la Abscisa Final 8+143,4 Km, de la margen DERECHA, con una longitud efectiva de 52,30 metros y Abscisa Inicial 8+303,71 Km a la Abscisa Final 8+325,72 Km, de la margen DERECHA, con una longitud efectiva de 22,01 metros y un área total requerida de **CERO HECTÁREAS CUATROCIENTOS VEINTIÚN METROS CUADRADOS (0,0421 Ha)**.

INCLUIDA LA SIGUIENTE CONSTRUCCIÓN ANEXA:

CA-1 Cerco en alambre de púas de 3 hiladas, con postes en guadua cada 1.8 mt. **30,35 ml.**

INCLUIDOS LOS SIGUIENTES CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Matarratón Ø 20 0cm h=2,7m aprox	25	Und
Urapan amarillo Ø 70 cm h=2,7m aprox	1	Und
Pasto estrella	421	m2

Los linderos generales del predio se encuentran consignados en la Escritura Pública 1112 del 28 de mayo de 1984 de la Notaría Cuarta de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 003 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas, así:

"PARTIENDO DEL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y DOS (72) QUE ESTA UBICADO A QUINCE (15) METROS EN DIRECCION NORTE BAJANDO DE LA CERECERA HACIA LA ACEQUIA QUE CONDUCE EL AGUA DE LA QUEBRADA EL GUAICO HACIA LA PLANTA HIDRAULICA DE PAYANDE A DOS (2) METROS DE LA MISMA, CERCA DEL DESAGUE DE LA MISMA CERECERA COMIENZA EL LINDERO, DE ESTE MOJON EN LINEA RECTA Y EN DIRECCION NW, Y A CUARENTA METROS (40) DE DISTANCIA SE ENCUENTRA EL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y TRES (73) COLOCADO A UNO CON CINCO METROS (1.5), DE LA CUNETAS, IZQUIERDA DE LA CARRETERA QUE PARTIENDO DE EL GUAICO PASA POR UN COSTADO DE DICHO BENEFICIADERO, DE ALLI SIGUIENDO LA CURVATURA DE LA MENCIONADA CARRETERA Y A UNOS CIENTO VEINTE (120) METROS, APROXIMADAMENTE, Y SOBRE EL TALUD IZQUIERDO DE DICHA CARRETERA SE ENCUENTRA EL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y CUATRO (74), COLOCADO EN LA ESQUINA SW DE LA TRILLADORA, CONTINUANDO POR LA MISMA VIA Y A UNA DISTANCIA DE CIEN METROS (100)M ESTA EL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y CINCO (75), COLOCADO A UN METRO DEL TALUD DERECHO DE LA CARRETERA, DE AQUI SIGUIENDO POR UN CERCO DE ALAMBRE DE PUA EN DIRECCION SUR, A UNOS DIECIOCHO (18) METROS SE HALLA EL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y SEIS (76), EL CUAL ESTA UBICADO A DOS (2) METROS DEL FRENTE DE LA ESQUINA SUR DE LA CASA DE HABITACION LATERAL QUE HACE PARTE DE EL BENEFICIADERO EN ESTE PUNTO Y CORTANDO EN ANGULO CASI CUARENTA Y CINCO (45) GRADOS, CON RUMBO SURESTE, CONTINUA EL LINDERO POR EL CERCO DE ALAMBRE, EN LINEA RECTA, DEJANDO DENTRO DEL LOTE DE EL BENEFICIADERO, LA CASA A UNA DISTANCIA DE SETENTA (70) METROS, SE HALLA EL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y SIETE (77), UBICADO EN EL VERTICE DE LA ESQUINA DEL CERRO MENCIONADO EL CUAL TORNA CON RUMBO NW CONTINUANDO POR EL CERCO Y CRUZANDO LA CARRETERA EN LINEA RECTA UNOS OCHENTA (80) METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y OCHO (78), UBICADO FRENTE A LA CASA QUE OCUPA HOY NORBERTO GOMEZ QUE ES DE PROPIEDAD DEL LOTE NUMERO DOS, DE ESTA PARTICION, DE ALLI CONTINUANDO POR EL CERCO EL CUAL ES DE PROPIEDAD DEL LOTE NUMERO DOS LA TRILLADORA, Y A CUARENTA METROS (40), DE DISTANCIA APROXIMADAMENTE, SE ENCUENTRA EL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y NUEVE (79), UBICADO EN LA ESQUINA SE DE LA CASETA DE LADRILLO Y TEJA DE BARRO, DE COMBUSTIBLE DE EL BENEFICIADERO, DE DICHO MOJON CONTINUA EL LINDERO POR LA CERCA DE ALAMBRE DE PUA EXISTENTE, EN LINEA RECTA, HASTA EL MURO GIGANTE, SOBRE EL CUAL ESTABA COLOCADO ANTIGUAMENTE EL TRANSFORMADOR DE LA ENERGIA QUE VENIA DE LA PLANTA HIDRAULICA, HOY DE PAYANDE, HACIENDO ESQUINA EN ESTE MURO, EN LINEA RECTA, PASA EL LINDERO EN DIRECCION W, PASANDO POR EL FRENTE DEL DEPOSITO DE LEÑA, EN ESTA ESQUINA CONTINUA EL LINDERO POR EL ALERO DE ESTERILLA Y TEJA DE BARRO DEL BENEFICIADERO, APROXIMADAMENTE, UNOS CIENTO VEINTE MTS (120), HASTA LA ESQUINA QUE FORMA LA ACEQUIA AL PASAR POR EL ALERO ANTES MENCIONADO, DE ALLI FORMANDO ESCUADRA AVANZA EL LINDERO POR LA ACEQUIA, AGUAS ARRIBA HASTA ENCONTRAR EL MOJON DE CEMENTO NUMERO SETENTA Y DOS (72) PUNTO DE PARTIDA"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

Los actuales titulares del derecho real de dominio sobre el predio objeto de la presente Oferta de Compra son los señores **INES ELVIRA HOYOS DE AYALA (16,6666%)**, **LINA MARIA HOYOS DE TABOADA** (en la cédula es LINA MARIA HOYOS VILLEGAS) **(16,6666%)**, **CARLOS IGNACIO HOYOS VILLEGAS (16,6666%)**, **CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ (Fallecida) (16,6666%)**, **EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS (Fallecido) (16,6666%)** y **PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS (Fallecido) (16,6666%)**, en virtud de adjudicación en común y proindiviso a través de partición de bienes del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-6484, que realizaran mediante Escritura Pública 1112 del 28 de mayo de 1984 de la Notaría Cuarta de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 003 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas.

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Conforme a lo establecido en la Ficha Predial **No. CP3-UF2-SCN-002A**, el área requerida del predio se discrimina así:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
Ficha Predial No. CP3-UF2-SCN-002A	Total:	1,9800 Ha
	Requerida:	0,0421 Ha
	Remanente:	0,0000 Ha
	Sobrante:	1,9379 Ha
	Total Requerida:	0,0421 Ha

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **0,0421 Ha**, las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos específicos, conforme la Ficha Predial **No. CP3-UF2-SCN-002A**:

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	40,99 / 16,59	AGENCIA NACIONAL INFRAESTRUCTURA (1-4) / (8-10)
SUR	53,06 / 22,01	INES ELVIRA HOYOS DE AYALA Y OTROS mismo predio (6-1) / (12-8)
ORIENTE	18,33 / 13,77	AGENCIA NACIONAL INFRAESTRUCTURA (4-6) / (10-12)
OCCIDENTE	0 / 0	AGENCIA NACIONAL INFRAESTRUCTURA (1) / (8)

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del predio, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial No. 9605 del 13 de febrero de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; y en concordancia con lo contemplado en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 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 TERRENO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0421	Ha	\$ 79.000.000	\$ 3.325.900
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 3.325.900

VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXA

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Cerco en alambre de púas de 3 hiladas, con postes en guadua cada 1.8 mt	30,35	ml	\$ 18.101	\$ 549.365
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 549.365

VALOR CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Matarraón Ø 20 0cm h=2,7m aprox	25	und	\$37.571	\$939.275
Urapan amarillo Ø 70 cm h=2,7m aprox	1	und	\$89.411	\$89.411
Pasto estrella	421	m2	\$596	\$250.916
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.279.602

VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 5.154.867
--------------------	--------------

PRECIO TOTAL DE ADQUISICIÓN:

El valor total de la adquisición es la suma de **CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.154.867,00)**.

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

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

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

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

E. PROCEDIMIENTO APLICABLE:

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

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

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

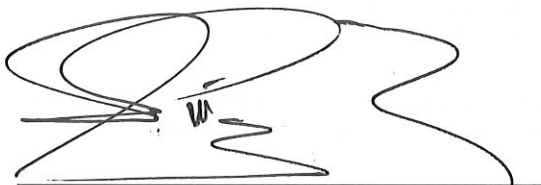
Así mismo, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que, al pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta Formal de Compra.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial No. 9605 del 13 de febrero de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono (6) 8933766. Igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos contactenos@pacificotres.com, danielasoto@pacificotres.com andresorozco@pacificotres.com.

Cordialmente,



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Anexos: Copia Ficha y Plano Predial No. CP3-UF2-SCN-002A.
Copia Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de San José.
Copia Avalúo Comercial No. 9605 del 13 de febrero de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Elaboró: Daniela Soto Giraldo – Profesional 2 Jurídico Predial 
Revisó: Luz Catalina Londoño Gómez – Profesional 2 Jurídico Predial 
Aprobó: Andrés Orozco Bedoya – Director Predial 
Maria Alejandra Pareja Sierra – Directora de Gestiones 

Manizales, febrero 13 de 2023
CA – 035 – 23

Avalúo No.9605

Doctor
SANTIAGO PEREZ BUITRAGO
GERENTE
CONCESIÓN PACÍFICO TRES
Ciudad

Respetado doctor:

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORADO** del predio denominado La Margarita, **CP3-UF2-SCN-002A**, ubicado en la Vereda La Libertad, en el Municipio de San José, Caldas, propiedad de **INES ELVIRA HOYOS DE AYALA, LINA MARIA HOYOS VILLEGAS, CARLOS IGNACIO HOYOS VILLEGAS, CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ** (Fallecida), **EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS** (Fallecido) Y **PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS** (Fallecido).

Cordial saludo,



MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 9605

PREDIO RURAL LOTE No 4 CENTRAL DE BENIFICIO LA PAZ
VEREDA LA LIBERTAD
MUNICIPIO DE SAN JOSÉ, CALDAS,

Solicitante
PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES

Propietario
INES ELVIRA HOYOS DE AYALA Y OTROS

Fecha
13 de febrero de 2.023

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

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

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

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

II. OBSERVACIONES

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITUD

CONCESIÓN PACÍFICO TRES, diciembre 20 de 2.022.

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno con cultivos.

1.3 TIPO DE AVALUO

Comercial Corporado.

1.4 MARCO NORMATIVO

Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Ley 1673 de 2013. El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

1.5 DEPARTAMENTO

Caldas.

1.6 MUNICIPIO

San José.

1.7 VEREDA O CORREGIMIENTO

La Libertad

1.8 ABSCISADO DE AREA REQUERIDA

ABSC. INICIAL	8+091,1 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	8+143,4 Km	LONGITUD EFECTIVA	52,30
ABSC. INICIAL	8+303,71 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	8+325,72 Km	LONGITUD EFECTIVA	22,01

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por la Concesión Pacífico Tres

1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote de terreno. Uso normativo, ver numeral 5 de este informe.

1.10 INFORMACIÓN CATASTRAL

Número predial 17-665-00-01-00-00-0009-0058-0-00-00-0000.

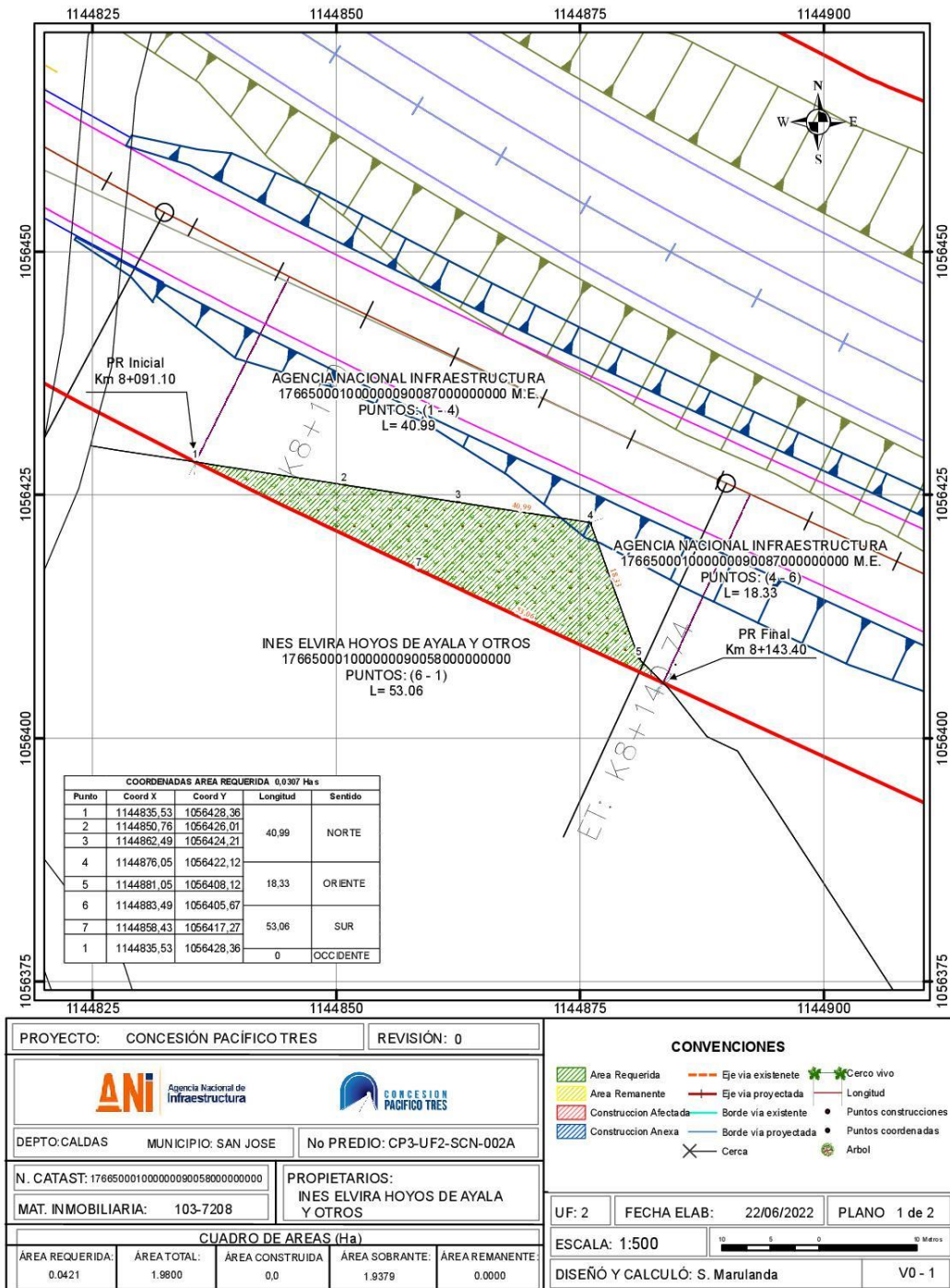
Área del terreno: 1 Ha. 9800 m2

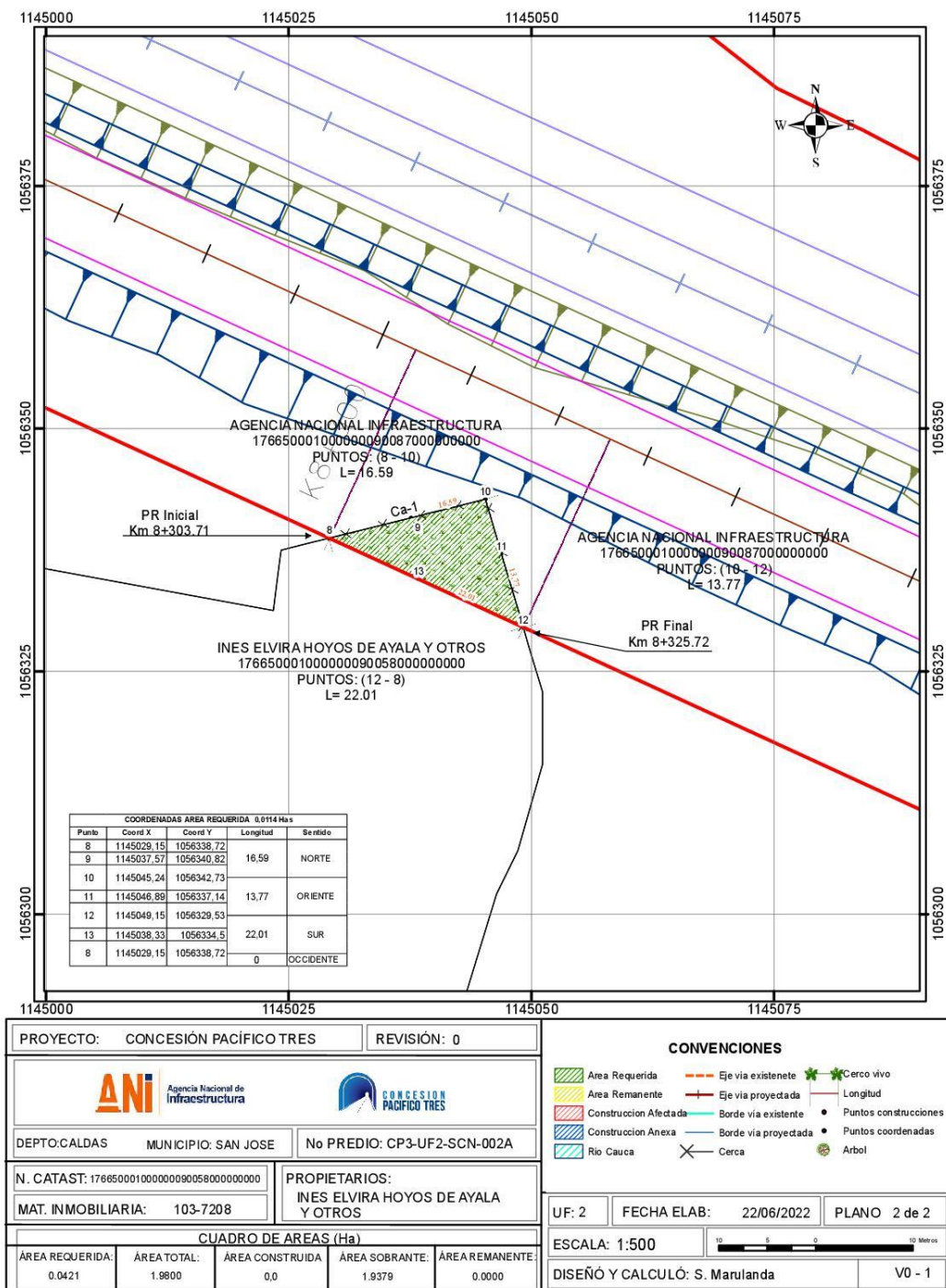
Área construida: 2210 m2.

Avalúo catastral: \$ 137.512.000.

Fuente: Certificado Catastral No. 8993-306323-15845-0 del IGAC, expedido el 21 de septiembre de 2022.

PLANO DE LOCALIZACIÓN Y ÁREA REQUERIDAS





1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Diciembre 22 de 2022.

1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Febrero 13 de 2023.

2. DOCUMENTOS

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

- a. Certificado de tradición del folio de matrícula No. 103-7208, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, el 12 de septiembre de 2022.
 - b. Certificado Catastral No. 8993-306323-15845-0 del IGAC, expedido el 21 de septiembre de 2022.
 - c. Certificado de uso del suelo No 068-2022, del 2 de junio de 2022 de la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, Laura Victoria Ramírez Grajales.
 - d. Estudio de títulos de fecha 28 de octubre de 2022, suscrito por la abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
 - e. Ficha de identificación del predio suministrada por Concesión Pacifico Tres.
 - f. Plano predial suministrada por Concesión Pacifico Tres.
 - g. Solicitud documental para la aplicación de la Resolución 898 de 2014, con numero de radicado CPT05-PREDIAL138-20221219002702, con su respectiva prueba entrega via correo electrónico de fecha 20 de diciembre de 2022.
- Otros.
- Esquema de Ordenamiento Territorial, reglamentado bajo el Acuerdo No 093 de diciembre 18 de 2.001.
 - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.

3. INFORMACIÓN JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

INES ELVIRA HOYOS DE AYALA, LINA MARIA HOYOS VILLEGAS, CARLOS IGNACIO HOYOS VILLEGAS, CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ (Fallecida), EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS (Fallecido) Y PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS (Fallecido).

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula No. 103-7208, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, del 12 de septiembre de 2022 y estudio de títulos de fecha 28 de octubre de 2022, suscrito por la abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.2 TITULO DE ADQUISICION

Escritura Pública No. 1184 otorgada el 05 de julio de 1983 ante la Notaría Tercera de Manizales – Caldas.

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula No. 103-7208, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, del 12 de septiembre de 2022 y estudio de títulos de fecha 28 de octubre de 2022, suscrito por la abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

103-7208

Fuente: Certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, del 12 de septiembre de 2022 y estudio de títulos de fecha 28 de octubre de 2022, suscrito por la abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS

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

- **LIMITACIÓN AL DOMINIO:** SERVIDUMBRE TRANSITO PASIVA MAYOR EXTENSIÓN constituida por SOCIEDAD ROBLEDO Y HOYOS LTDA mediante Escritura Pública 1606 del 27 de agosto de 1963 de la Notaría Segunda de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 001 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas.
- **MEDIDA CAUTELAR:** EMBARGO PROCESO EJECUTIVO CUOTA constituida por el BANCO ANGLOCOLOMBIANO en contra del señor CARLOS IGNACIO HOYOS VILLEGAS, mediante Oficio 280 del 03 de marzo de 1995 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 005 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas.

Fuente: Certificado de tradición del folio de matrícula No. 103-7208, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, del 12 de septiembre de 2022 y estudio de títulos de fecha 28 de octubre de 2022, suscrito por la abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Ubicación del predio en el sector

Este sector está ubicado entre los municipios de Anserma, Risaralda San José y Viterbo. Se inicia en el punto denominado KM 41, Municipio de Manizales, se continúa pasando el río Cauca al municipio de Anserma, sobre la margen izquierda del mismo, hasta llegar a la altiplanicie denominada La Perla y Cambía, en donde se intersecta con la vía Arauca-Risaralda, exactamente en el punto denominado Las Margaritas, que comunica con el municipio de Belalcázar, Caldas, continúa en dirección sur, por vía pacífico tres hasta llegar a la vereda La Libertad.

4.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Agrícola.

4.2 TOPOGRAFIA

Ondulada, entre 7% y 12%.

4.3 CARACTERISTICAS CLIMATICAS

Clima cálido, temperatura promedio: 24°C, precipitación: 2.500 mm/ año, altitud: 1000 metros sobre el nivel del mar.

4.4 CONDICIONES AGROLOGICAS

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: Principales limitantes: Limitado por fuertes pendientes. alta susceptibilidad a la erosión y en algunos casos a la poca profundidad radicular. Usos recomendados: Suelos aptos preferiblemente para reforestaciones y cultivos bajo semi bosque con frutales. café y plátano.

Prácticas de manejo: Es recomendable sembrar utilizando Curvas a nivel. fertilizando y tratando de mantener los bosques de sombrero. cuando se cultiva café. para evitar un mayor avance de la erosión. Se deben evitar las desyerbas con azadón y los cultivos semestrales o anuales. que pueden ocasionar graves pérdidas de los suelos. En los sectores de mayor pendiente. a lo largo de las corrientes de agua. es necesario mantener una cobertura vegetal permanente con especies nativas

4.5 **SERVICIOS PUBLICOS**

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

4.6 **SERVICIOS COMUNALES**

Estos básicamente se ubican en el Municipio de San José.

4.7 **VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE**

Desde Manizales en dirección Oeste, Manizales – Tres Puertas 23 km; Tres Puertas al Corregimiento de Arauca, Municipio de Palestina, 16 km; Arauca a Las Margaritas 3,5 km, Las Margaritas al túnel de Tesalia 8,3 km.

4.8 **TRANSPORTE**

Interdepartamental y veredal.

5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**

Conforme al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José Caldas, reglamentado bajo el Acuerdo No 093 del 18 de diciembre de 2.001.

ARTÍCULO 18: CONSTITUCIÓN DEL SUELO RURAL: El suelo rural está constituido por aquellos terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de aprovechamiento de recursos naturales, mineros, paisajísticos, turísticos o actividades análogas.

ARTÍCULO 19: DELIMITACIÓN DEL PERIMETRO DEL SUELO RURAL: El perímetro Rural del municipio de San José, está delimitado por todo el territorio municipal definido en la Ordenanza 233 de 1998, excluyendo el área definida como suelo urbano.

ARTICULO 132: NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RURAL Y SUBURBANO.

Densidad de ocupación: La densidad de ocupación considerada para las áreas rurales y suburbanas será de 4 viviendas por hectárea.

Usos Permitidos: Dentro del suelo suburbano y rural, solo se permitirán los siguientes usos: Agrícola, piscícola, minero, agroindustrial, ecoturístico, de la misma manera se puede presentar la vivienda unifamiliar, la cual puede ser complementaria con comercio tipo 1 e institución tipo.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACION

Predio ubicado en la Vereda Guaico, Municipio de San José, a 11 kilómetros del corregimiento de Arauca, municipio de Palestina, sobre la vía que comuna el Municipio de Risaralda con el Municipio de Viterbo.

6.2 AREA DEL TERRENO

AREA TOTAL TERRENO	1,9800	Ha
AREA REQUERIDA	0,0421	Ha
AREA REMANENTE	0,0000	Ha
AREA SOBRANTE	1,9379	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	0,0421	Ha

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

6.3 LINDEROS

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	40,99 / 16,59	AGENCIA NACIONAL INFRAESTRUCTURA (1-4) / (8-10)
SUR	53,06 / 22,01	INES ELVIRA HOYOS DE AYALA Y OTROS mismo predio (6-1) / (12-8)
ORIENTE	18,33 / 13,77	AGENCIA NACIONAL INFRAESTRUCTURA (4-6) / (10-12)
OCCIDENTE	0 / 0	AGENCIA NACIONAL INFRAESTRUCTURA (1) / (8)

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

6.4 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Desde Manizales en dirección Oeste, Manizales – Tres Puertas 23 km; Tres Puertas al Corregimiento de Arauca, Municipio de Palestina, 16 km; Arauca a Las Margaritas 3,5 km, Las Margaritas al túnel de Tesalia 8,3 km.

6.5 SERVICIOS PUBLICOS

El predio posee servicio de energía eléctrica y acueducto veredal.

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	CLASE AGROLÓGICA
1	Ondulada 8 – 25 %	Agrícola	Rural Agropecuario	VII

6.7 AREAS CONSTRUIDAS

No aplica.

6.8 CARASTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

No aplica.

6.9 ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
CA-1	Cerco en alambre de púas de 3 hiladas, con postes en quadua cada 1.8 mt	30,35	ml

6.10 CULTIVOS Y ESPECIES

Los cultivos en general se encuentran en buen estado.

DESCRIPCIÓN	CANT	UN
Matarraton Ø 20 0cm h=2,7m aprox	25	und
Urapan amarillo Ø 70 cm h=2,7m aprox	1	und
Pasto estrella	421	m2

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

7. METODO VALUATORIO

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

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

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

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

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

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado. Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

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

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

No Aplica.

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO

No Aplica.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios clasificados en suelo rural agropecuario, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2008 del IGAC), no obstante, debido a que no se encontraron ofertas de venta de este tipo de bienes inmuebles, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HECTAREA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$ 80.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$ 78.000.000
Hilda María Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$ 75.000.000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$ 75.000.000

Yo Jairo Mejía Serna con identificación C.C.10.283.593, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Por lo anterior, y siguiendo las normas de la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su Artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HECTAREA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$ 80.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$ 78.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$ 80.000.000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$ 78.000.000
PROMEDIO			\$ 79.000.000
DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 1.154.701
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			1,46%
LIMITE SUPERIOR			\$ 80.154.701
LIMITE INFERIOR			\$ 77.845.299

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo rural del municipio de San José, Caldas, en un área de actividad agrícola, con una pendiente moderadamente plana del 3% al 7%. Analizada las características particulares del inmueble, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor se adopta como valor más probable 79.000.000 por hectárea.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0421	Ha	\$ 79.000.000	\$ 3.325.900
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 3.325.900

SON EN TOTAL: TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica.

11. CALCULOS VALOR DE LA CONSTRUCCION

11.1 VALOR DE REPOSICION

No aplica.

11.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

No aplica.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1 COSTOS DE REPOSICION

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR DE REPOSICIÓN
CA-1	Cerco en alambre de púas de 3 hiladas, con postes en guadua cada 1.8 mt	30,35	ml	\$ 19.159

12.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

CP3-UF2-SCN-008A									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-1	5	50	10,00%	1,5	5,52%	\$ 19.159	\$1.058	\$18.101	\$ 18.101

13. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

13.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

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

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO
Matarraton Ø 20 0cm h=2,7m aprox	25	und	\$ 37.571
Urapan amarillo Ø 70 cm h=2,7m	1	und	\$ 89.411
Pasto estrella	421	m2	\$ 596

14. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se trata de una franja de terreno denominado CP3-UF2-SCN-002A, ubicado en la Vereda La Libertad, en el Municipio de San José, Caldas.

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

Los valores de plantas y especies en general se realizó consultas en viveros de la región, Raul Van Den Enden Celular 312 259 0537, Vivero Forestal 310 835 2313, Vivero los Cerezos celular 310 426 0517. Para el caso de los cultivos permanentes y semi permanentes se realizó un estudio con el Ingeniero Agrónomo Marco Aurelio Villegas Arenas, celular 314 631 5684 y con el Ingeniero y Especialista en Finanzas Marcelo Giraldo Hurtado celular 312 851 9353, además de la información y datos del Ministerio de Agricultura, datos de censos agropecuarios, investigación y consulta con profesionales para cultivos y un estudio al respecto del IICA – Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Los Cultivos y especies en general se encuentran en buen estado. El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

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

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

LIMITACIÓN AL DOMINIO: SERVIDUMBRE TRANSITO PASIVA MAYOR EXTENSIÓN constituida por SOCIEDAD ROBLEDO Y HOYOS LTDA mediante Escritura Pública 1606 del 27 de agosto de 1963 de la Notaría Segunda de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 001 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas.

MEDIDA CAUTELAR: EMBARGO PROCESO EJECUTIVO CUOTA constituida por el BANCO ANGLOCOLOMBIANO en contra del señor CARLOS IGNACIO HOYOS VILLEGAS, mediante Oficio 280 del 03 de marzo de 1995 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 005 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma – Caldas.

15. RESULTADOS DE AVALUO

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

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0421	Ha	\$ 79.000.000	\$ 3.325.900
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 3.325.900

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Cerco en alambre de púas de 3 hiladas, con postes en guadua cada 1.8 mt	30,35	ml	\$ 18.101	\$ 549.365
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 549.365

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Matarraton Ø 20 0cm h=2,7m aprox	25	und	\$37.571	\$939.275
Urapan amarillo Ø 70 cm h=2,7m aprox	1	und	\$89.411	\$89.411
Pasto estrella	421	m2	\$596	\$250.916
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.279.602

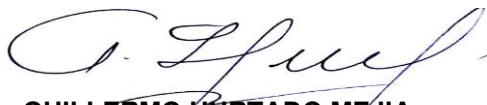
VALOR TOTAL AVALÚO				\$ 5.154.867
---------------------------	--	--	--	---------------------

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MI OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL AVALUO TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, ESPECIES Y CULTIVOS

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR TERRENO	\$ 3.325.900
VALOR CONSTRUCCIONES	\$ -
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 549.365
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 1.279.602
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 5.154.867

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente


JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RAA- AVAL 10283593


ACISCLO BURGOSARMIENTO
Representante Comité de Avalúos

Manizales, febrero 13 de 2.023

16. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

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

16.1 NOTARIADO Y REGISTRO

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

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO			
PREDIO No.		CP3-UF2-SCN-002A	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN		\$	5.154.867
CONCEPTO		COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL			
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$	7.990	\$ 7.990
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$	33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 400 hojas)	\$	820.000	\$ 820.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$	41.000	\$ 41.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$	157.500	\$ 157.500
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$	1.059.590	\$ 1.059.590
IVA 19%			\$ 402.644
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$	12.000	\$ 12.000
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$	12.000	\$ 12.000
TOTAL DERECHO NOTARIAL			\$ 2.569.824

DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 12.887	\$ 12.887
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 11.025	\$ 11.025
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 25.100	\$ 25.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 7.200	\$ 7.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 19.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 1.733	\$ 1.733
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 260.490
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 2.830.315
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE.


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

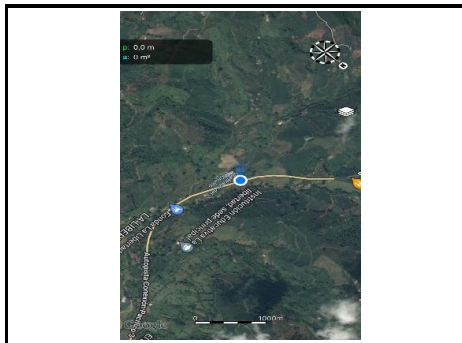

JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RAA- AVAL 10283593


ACISCLO BURGOSARMIENTO
Representante Comité de Avalúos

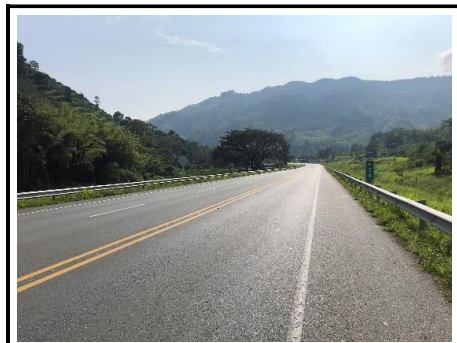
Manizales, febrero 13 de 2.023

17. DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN ANEXA

REGISTRO FOTOGRAFICO



UBICACIÓN EN EL SECTOR



VIA DE ACCESO Y ENTORNO



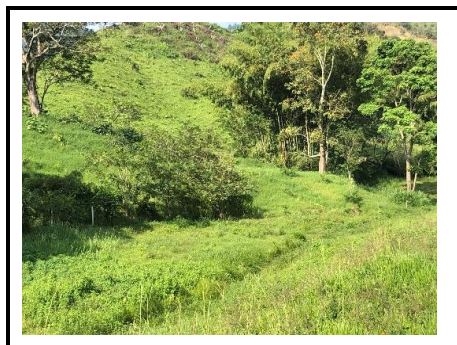
VIA DE ACCESO Y ENTORNO



VISTA GENERAL DEL LOTE



VISTA GENERAL DEL LOTE



VISTA GENERAL DEL LOTE

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL LOTE



VISTA GENERAL DEL LOTE



VISTA GENERAL DEL LOTE



VISTA GENERAL DEL LOTE

ANEXO 2. CONSTRUCCIONES ANEXAS

Cerco en alambre de púas de 3 hiladas, con postes en guadua cada 1.8 mt						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	0,02	M2	\$ 1.726		\$ 39	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	0,01	M3	\$ 56.403		\$ 381	
Grapas para cerca	0,10	KG	5.593		\$ 559	
Alambre de púas Cal. 14 (Rollo de 200m)	3,15	M	563		\$ 1.773	
Guadua sobrepasa x 3,20m	0,56	UN	\$ 5.250		\$ 2.917	
Oficial	0,10	DIA	134.899			\$13.489,90
COSTO	\$ 19.159	ML		\$ 0	\$ 5.669	\$ 13.490

ANEXO 3. RAA AVALUADORES RAA AVALUADOR JAIRO MEJIA SERNA



PIN de Validación: b4df0ad5



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
05 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
05 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 6



PIN de Validación: b4df0ad5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
05 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4df0ad5



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b4df0ad5



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0670, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0472, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0181, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

Página 4 de 6



PIN de Validación: b4df0ad5



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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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

b4df0ad5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 5 de 6



PIN de Validación: b4df0ad5



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUADOR GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA



PIN de Validación: a6be0a11



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 6



PIN de Validación: a6be0a11



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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



PIN de Validación: a6be0a11



Fecha de inscripción 14 Mayo 2021	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 14 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
---	---	---	-------------------------------------

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción 14 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción 14 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción 14 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción 14 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: a6be0a11



Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Página 4 de 6



PIN de Validación: a6be0a11



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a6be0a11

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez

Página 5 de 6



PIN de Validación: a6be0a11



Representante Legal

RAA AVALUADOR ACISCLO BURGOS SARMIENTO



PIN de Validación: b1270a89



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
06 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
06 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b1270a89



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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



PIN de Validación: b1270a89



Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

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

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

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

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

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

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b1270a89



Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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



PIN de Validación: b1270a89



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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b1270a89

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Formulario: CPT- CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221219002702

Fecha: 19/12/2022 03:37:25 p. m.

Usuario: danielasoto

NIT/EMPRESA DESTINATARIO: 22903268 | LINA MARIA HOYOS VILLEGAS

CONTRACTUAL: SI

Fecha generación: 19/12/2022 03:37:37 p. m.



CPT05-PREDIAL138-20221219002702

Manizales,

Señores

INES ELVIRA HOYOS DE AYALA, LINA MARIA HOYOS VILLEGAS, CARLOS IGNACIO HOYOS VILLEGAS y Herederos Determinados e Indeterminados de los señores **EDUARDO ANTONIO HOYOS VILLEGAS, PEDRO FELIPE HOYOS VILLEGAS y CLARITA HOYOS DE ARBELAEZ.**

Propietarios del predio CP3-UF2-SCN-002A

Lote 4 Central de Beneficio La Paz, Vereda La Libertad, Municipio de San José – Caldas

San José – Caldas

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

ASUNTO: *Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 - Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.*

Cordial Saludo,

La **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, como delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, entidad adscrita al Ministerio de Transporte, al amparo del Contrato de Concesión de la referencia, dentro del proceso de Gestión y Adquisición Predial, a la luz de la Resolución No. 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificada por la Resolución No. 1044 de 2014; de manera atenta les solicita a ustedes, en quienes recae el derecho real de dominio del predio y posibles beneficiarios de la indemnización por concepto de **daño emergente y lucro cesante**, a fin de que remitan todos los documentos con la información tributaria y contable que soporten las actividades económicas que realizan en el inmueble denominado **Lote 4 Central de Beneficio La Paz, ubicado en la Vereda La Libertad, en el Municipio de San José del Departamento de Caldas, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 103-7208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Ficha Catastral y 176650001000000090058000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF2-SCN-002A**, a las oficinas de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicadas en la Calle 77 No. 21 – 43 del Barrio Milán de la ciudad de Manizales, igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos contactenos@pacificotres.com y/o danielasoto@pacificotres.com; dentro de los (10) días hábiles luego de recibida la presente comunicación¹.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Contratos cuyo objeto dependa del predio:

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

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

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

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

Para personas naturales que no declaren renta:

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

Personas naturales obligados a declarar renta:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2020 y 2021 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2019 y 2020.
- Copia del RUT.

- Copia de Cédula del declarante.
- Otros que considere relevantes.

Personas Jurídicas y Contribuyentes de Régimen Común:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2020 y 2021 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2019 y 2020.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del declarante o Copia del Representante Legal.

Para Establecimientos de Comercio legalmente constituidos:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2020 y 2021 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2019 y 2020.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del Representante Legal.
- Certificado de Inscripción como contribuyente de impuesto de Industria y Comercio.
- Declaración de Impuesto al Valor Agregado (IVA), cuando aplique.

4. Impuesto Predial:

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

5. Servicios Públicos Domiciliarios:

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

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

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

Lo anterior se solicita de conformidad con la **RESOLUCIÓN No. 898 DE 2014** proferida por **EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC**, modificada por la **RESOLUCIÓN No. 1044 DE 2014**, por medio

de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013, en la cual se indica los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo, en concordancia con lo establecido en la Resolución No. 4985 del 13 de abril de 2020 proferida por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

Se adjunta a la presente comunicación, copia simple de la Resolución No. 898 del 19 de agosto del 2014, modificada por la Resolución No. 1044 de 2014; así como la Ficha y Plano Predial **No. CP3-UF2-SCN-002A**.

Agradeciendo su pronta diligencia.

Atentamente,



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

Anexo: Resolución No. 898 del 19 de agosto de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
Ficha y Plano Predial No. **CP3-UF2-SCN-002A**.

Elaboró: Daniela Soto Giraldo – Profesional 2 Jurídico Predial. 
Revisó: María Lorena Durán Guerrero – Coordinadora General Predial. 

Correspondencia Pacifico Tres

De: Correspondencia Pacifico Tres
Enviado el: martes, 20 de diciembre de 2022 3:15 p. m.
Para: 'linishoy@hotmail.com'; 'mariahoyos55@hotmail.com'; 'ayalamariamamer@gmail.com'
Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221219002702 - Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.
Datos adjuntos: CPT05-PREDIAL138-20221219002702,INES ELVIRA HOYOS Y OTROS,SOLICITUD DOCUMENTAL PARA APLICACIÓN DE RESOLUCIÓN.pdf

Seguimiento:	Destinatario	Entrega	Lectura
	'linishoy@hotmail.com'		
	'mariahoyos55@hotmail.com'		
	'ayalamariamamer@gmail.com'		
	Daniela Soto Giraldo	Entregado: 20/12/2022 3:18 p. m.	Leído: 20/12/2022 3:30 p. m.

Buenas tardes,

SEÑORES

LINA MARIA HOYOS VILLEGAS Y OTROS

REFERENCIA

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

ASUNTO

Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.

ANEXOS:  [CPT05-PREDIAL138-20221219002702,ANEXOS](#)

Cordialmente,

Área de Correspondencia

Concesión Pacífico Tres S.A.S.
correspondencia@pacificotres.com
Teléfono (6) 8933767 – 8933766
Manizales – Caldas



NOTA: Favor no responder a este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica. Para enviar sus PQRS a Concesión Pacifico Tres, utilizar los canales oficiales:

- Correo electrónico: contactenos@pacificotres.com
- Oficina principal en Manizales / Oficinas de atención al usuario en las diferentes Unidades Funcionales: <https://pacificotres.com/es/oficinas-de-atencion-al-usuario-2/>

- Página web <https://pacificotres.com/es/contactanos/>

Correspondencia Pacifico Tres

De: postmaster@outlook.com
Para: linishoy@hotmail.com
Enviado el: martes, 20 de diciembre de 2022 3:16 p. m.
Asunto: Entregado: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221219002702 - Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

linishoy@hotmail.com

Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221219002702 - Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.



Radicado:
CPT05-PREDIAL...

Correspondencia Pacifico Tres

De: postmaster@outlook.com
Para: mariahoyos55@hotmail.com
Enviado el: martes, 20 de diciembre de 2022 3:16 p. m.
Asunto: Entregado: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221219002702 - Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

mariahoyos55@hotmail.com

Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221219002702 - Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.



Radicado:
CPT05-PREDIAL...

Correspondencia Pacifico Tres

De: Microsoft Outlook
Para: ayalamariamer@gmail.com
Enviado el: martes, 20 de diciembre de 2022 3:16 p. m.
Asunto: Retransmitido: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221219002702 - Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

ayalamariamer@gmail.com (ayalamariamer@gmail.com)

Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20221219002702 - Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF2-SCN-002A.



Radicado:
CPT05-PREDIAL...

ACTA No. 006-23	TEMA: AVALUOS	AÑO	MES	DÍA
		2.023	02	13
HORA INICIAL: 5:00 P.M. HORA FINAL: 7:00 P.M.				

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

GENERALIDADES DE LA REUNIÓN / DESARROLLO AGENDA

Reunión ordinaria del comité de avalúos.

Orden del día:

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

DESARROLLO:

1 Verificación del quórum.

Habiendo quórum se dio inicio a la reunión.

2 Temas pendientes del comité anterior

.

3. Presentación de los diferentes avalúos al comité

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

AVALUO PACIFICO TRES PREDIO CP3-UF2-SCN-002A

Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios clasificados en suelo rural agropecuario, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2008 del IGAC), no obstante, debido a que no se encontraron ofertas de venta de este tipo de bienes inmuebles, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HECTAREA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$ 80.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$ 78.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$ 75.000.000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$ 75.000.000

Yo Jairo Mejía Serna con identificación C.C.10.283.593, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Por lo anterior, y siguiendo las normas de la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su Artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HECTAREA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$ 80.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$ 78.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$ 80.000.000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$ 78.000.000
PROMEDIO			\$ 79.000.000
DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 1.154.701
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			1,46%
LIMITE SUPERIOR			\$ 80.154.701
LIMITE INFERIOR			\$ 77.845.299

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

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo rural del municipio de San José, Caldas, en un área de actividad agrícola, con una pendiente moderadamente plana del 3% al 7%. Analizada las características particulares del inmueble, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor se adopta como valor más probable 79.000.000 por hectárea.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0421	Ha	\$ 79.000.000	\$ 3.325.900
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 3.325.900

SON EN TOTAL: TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR TERRENO	\$ 3.325.900
VALOR CONSTRUCCIONES	\$ -
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 549.365
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 1.279.602
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 5.154.867

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR NOTARIADO Y REGISTRO

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF2-SCN-002A	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	5.154.867
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 7.990	\$ 7.990
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 400 hojas)	\$ 820.000	\$ 820.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$ 41.000	\$ 41.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 157.500	\$ 157.500
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 1.059.590	\$ 1.059.590
IVA 19%		\$ 402.644
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 12.000	\$ 12.000
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 12.000	\$ 12.000
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 2.569.824
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 12.887	\$ 12.887
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 11.025	\$ 11.025
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 25.100	\$ 25.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 7.200	\$ 7.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 19.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 1.733	\$ 1.733
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 260.490
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 2.830.315
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

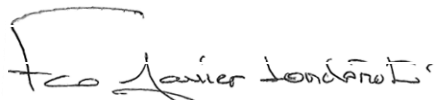
Agotado el orden del día, se da por terminada la reunión a las 7:00 p.m.



GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal



ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Representante Comité de Avalúos



FRANCISCO LONDOÑO GRAJALES
Avaluador RRA-AVAL – 15955333



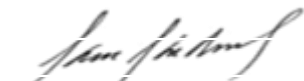
JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RRA-AVAL – 10283593



JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RRA-AVAL-10236586



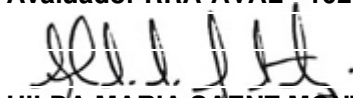
MARCELO GIRALDO HURTADO
Avaluador RRA-AVAL-10217063



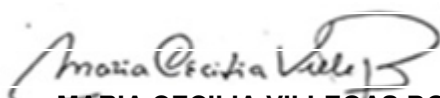
JAIME CARDENAS JARAMILLO
Avaluador RRA-AVAL - 10212274



PATRICIA LOPEZ VILLEGA
Avaluador RRA-AVAL - 10212274



HILDA MARIA SAENZ MONTOYA
Avaluador RRA-AVAL- 24319075



MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO
Avaluador RRA-AVAL – 24305865

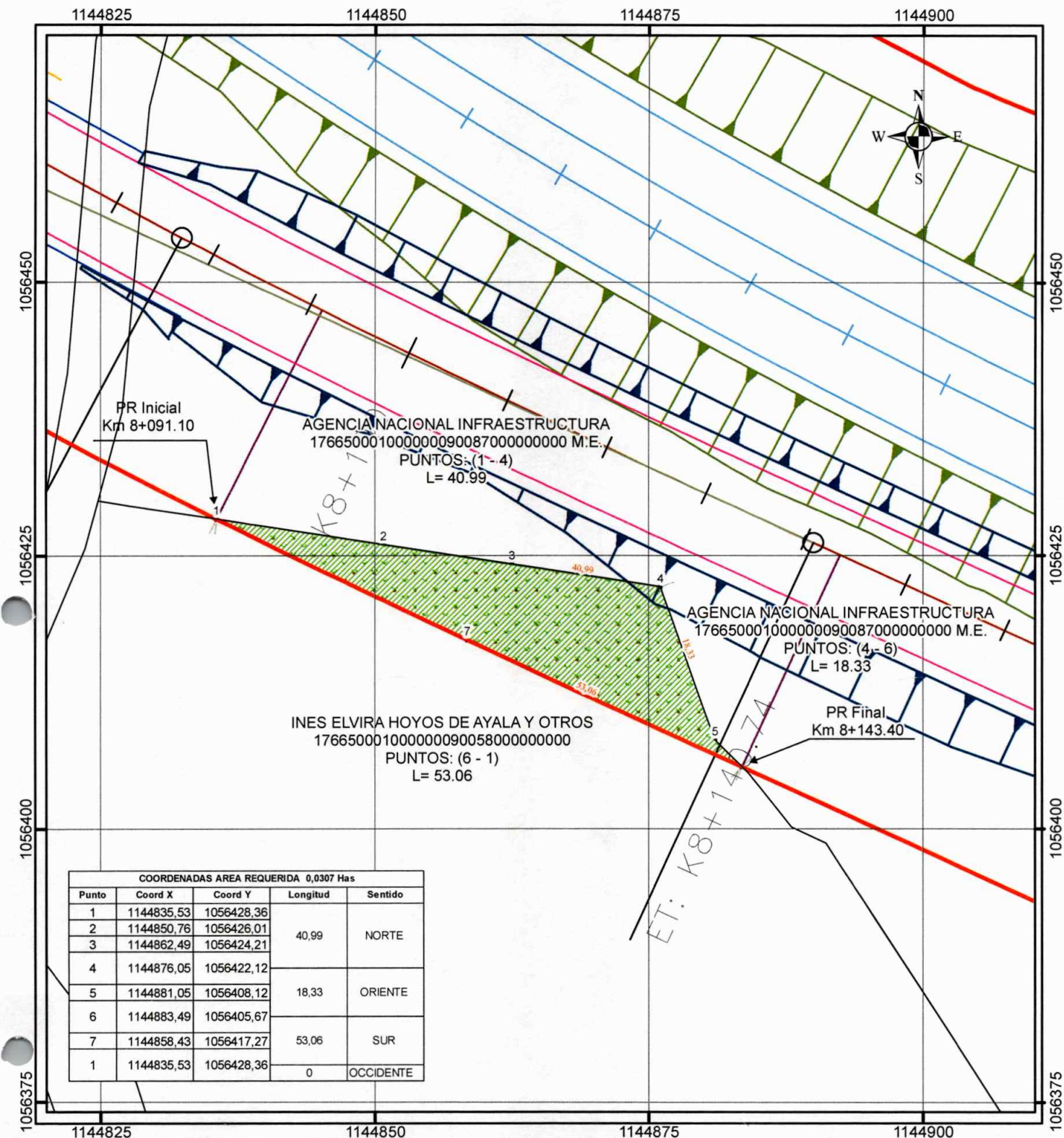


MONICA CUARTAS VILLEGA

PLAN DE MEJORAMIENTO (SI APLICA)

COMPROMISOS	RESPONSABLE	FECHA DE SEGUIMIENTO Y/O ENTREGA		
		AÑO	MES	DÍA
	MONICA CUARTAS VILLEGAS	2023		
PRÓXIMA REUNIÓN		NOTAS		
Año: Mes: Día: Lugar: Hora: Por definir AGENDA Por definir				

  		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: 005 DE 2014 CONCESION PACIFICO TRES	
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:		UNIDAD PREDIO No. ABSC. INICIAL ABSC. FINAL ABSC. INICIAL ABSC. FINAL	
Predio requerido para:		SECTOR O TRAMO VIRGINIA ASIA - TRES PUERTAS MARGEN LONGITUD EFECTIVA MARGEN LONGITUD EFECTIVA	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO INES ELVIRA HOYOS DE AYALA Y OTROS		CEDULA/NIT 24.279.145 DIRECCION / EMAIL LOTE 4 CENTRAL DE BENEFICIO LA PAZ DIRECCION DEL PREDIO LOTE 4 CENTRAL DE BENEFICIO LA PAZ CEDULA CATASTRAL 17665000100000000000000000000000	
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:		CLASIFICACION DEL SUELO LA LIBERTAD SAN JOSE CALDAS SEGUNDA CALZADA NUEVA	
Actividad economica del predio TOPOGRAFIA		LONGITUD (M) NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCION Matarraton Ø 20 cm h=2,7m aprox Urapan amarillo Ø 70 cm h=2,7m aprox pasto estrella		CANT DENS 25 1 421	
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	
ITEM Ca-1 Cerco en alambre de púas de 3 hiladas, con postes en guadua cada 1.8 mt		ITEM Ca-1 Cerco en alambre de púas de 3 hiladas, con postes en guadua cada 1.8 mt	
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	
AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA TOTAL REQUERIDA		AREA TOTAL TERRENO 1,9800 Ha AREA REQUERIDA 0,0421 Ha AREA REMANENTE 0,0000 Ha AREA SOBRANTE 1,9379 Ha AREA TOTAL REQUERIDA 0,0421 Ha	
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: SERGIO MARULANDA Mat: A191282014 Revisó y Aprobó: ANDRES OROZCO BEDOYA MP. 0520237844 ANT		OBSERVACIONES: Se debe tener el cuenta con dos tramos a margen derecha de la vía.	
DIRECTOR PREDIAL		DIRECTOR PREDIAL	

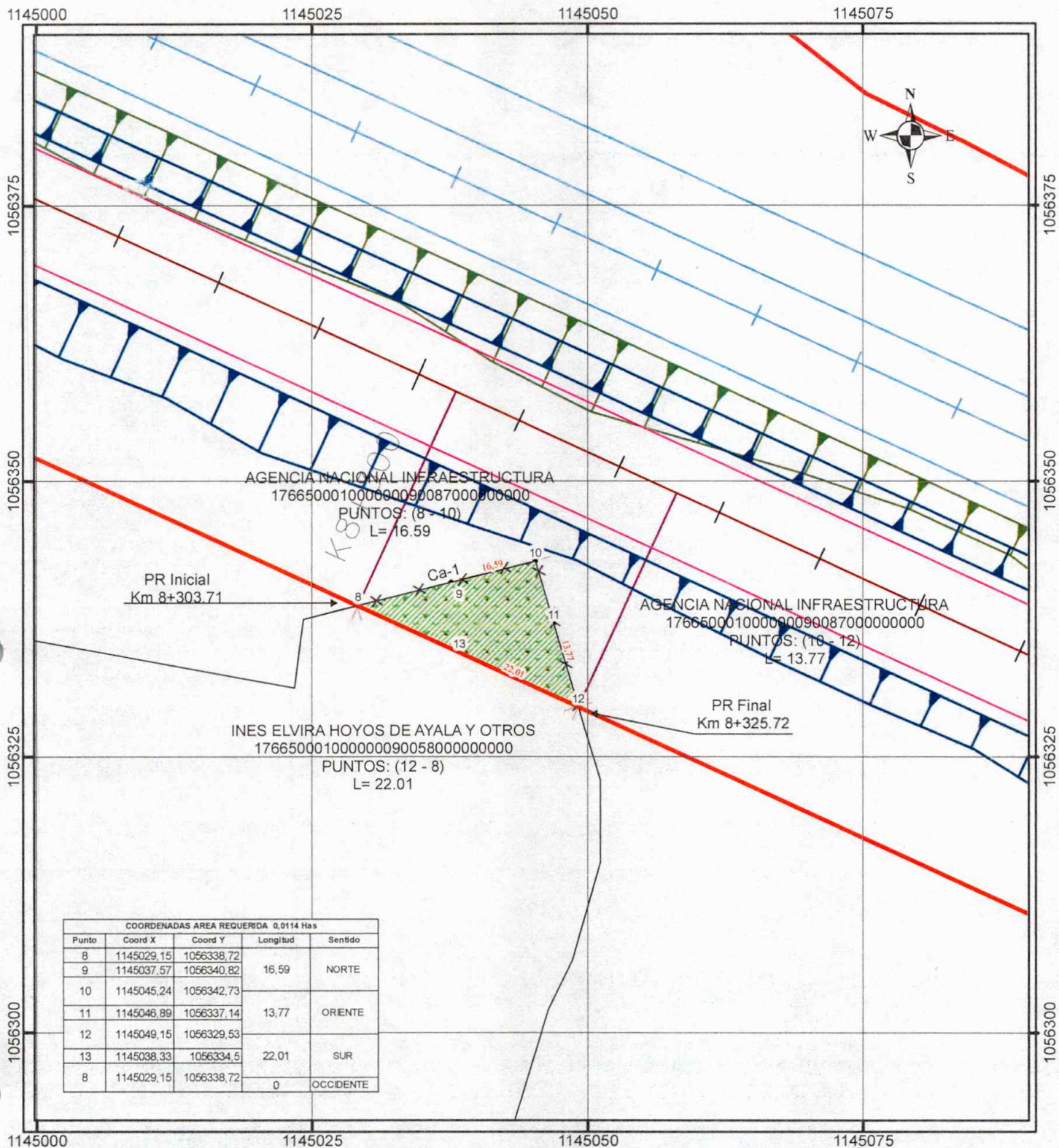


PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONCESION PACIFICO TRES	
DEPTO: CALDAS		MUNICIPIO: SAN JOSE	
No PREDIO: CP3-UF2-SCN-002A			
N. CATAST: 176650001000000090058000000000		PROPIETARIOS: INES ELVIRA HOYOS DE AYALA Y OTROS	
MAT. INMOBILIARIA: 103-7208			
CUADRO DE AREAS (Ha)			
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA SOBRANTE:
0.0421	1.9800	0,0	1.9379
ÁREA REMANENTE:			
0.0000			

UF: 2	FECHA ELAB: 22/06/2022	PLANO 1 de 2
ESCALA: 1:500		10 5 0 10 Metros
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda		V0 - 1

CONVENCIONES

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



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura			
DEPTO: CALDAS	MUNICIPIO: SAN JOSE	No PREDIO: CP3-UF2-SCN-002A	
N. CATAST: 176650001000000090058000000000		PROPIETARIOS: INES ELVIRA HOYOS DE AYALA Y OTROS	
MAT. INMOBILIARIA: 103-7208			
CUADRO DE AREAS (Ha)			
ÁREA REQUERIDA: 0.0421	ÁREA TOTAL: 1.9800	ÁREA CONSTRUIDA: 0,0	ÁREA SOBRANTE: 1.9379
		ÁREA REMANENTE: 0.0000	

UF: 2	FECHA ELAB: 22/06/2022	PLANO 2 de 2
ESCALA: 1:500		
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda		V0 - 1

	MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS ALCALDÍA MUNICIPAL NIT. 810.001.998-8	PÁGINA: 1 de 2 CÓDIGO: 02.03.01-068/2022	
	MIPG - DIMENSIÓN 5 INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 1.0 DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS	

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 068-2022 (02 DE JUNIO DE 2022)

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

En uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010, el Decreto 1077 DE 2015, modificado parcialmente por el Decreto 2218 de 2015, en concordancia con el acuerdo 093 de 18 de diciembre de 2.001 “por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del Municipio de San José.”

CERTIFICA:

ARTICULO PRIMERO: Que el señor **SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**, identificado como representante legal **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** Solicitó ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas la expedición del Certificado del Uso del Suelo para el predio rural denominado “**CENTRAL DE BENEFICIO LA PAZ**” ubicado en la vereda **LA LIBERTAD** de este municipio identificado con **Ficha Catastral N°17665-00-01-0000-0009-0058-0-00-00-0000**.

ARTICULO SEGUNDO: **SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**, identificado como representante legal **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** Suministró los datos necesarios para el estudio y expedición del certificado, de acuerdo al formulario de solicitud establecido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal.

ARTICULO TERCERO: Que de acuerdo al numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 es competencia del secretario de Planeación y Obras Públicas del Municipio de San José Caldas informar al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO CUARTO: Que teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, las características propias del inmueble y el impacto que pueda generarse en el sector, La Secretaría de Planeación y Obras Públicas expone que el predio rural denominado “**CENTRAL DE BENEFICIO LA PAZ**” ubicado en la vereda **LA LIBERTAD** de este municipio identificado con **Ficha Catastral N°17665-00-01-0000-0009-0058-0-00-00-0000**. Presenta la siguiente clasificación de usos del suelo, en concordancia con el (E.O.T.) del Municipio de San José.

“ARTICULO 132: NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RURAL Y SUBURBANO:

“NUESTRO COMPROMISO ES CON SAN JOSÉ”

Palacio Municipal – Carrera 2 No. 6 -37 Conmutador: 3116475022 Código Postal 177040
www.sanjose-caldas.gov.co e-mail alcalde@sanjose-caldas.gov.co

✍

	MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS ALCALDÍA MUNICIPAL NIT. 810.001.998-8	PÁGINA: 2 de 2 CÓDIGO: 02.03.01-068/2022	
	MIPG - DIMENSIÓN 5 INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 1.0 DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS	

- **DENSIDAD DE OCUPACION:** - La densidad de ocupación considerada para las áreas rurales y suburbanas, será de 4 viviendas por hectárea.
- **USOS:** Dentro del suelo suburbano y rural, sólo se permitirán los siguientes usos: Agrícola, Piscícola, Minero, Agroindustrial, Ecoturístico, de la misma manera se puede presentar la vivienda unifamiliar, la cual puede ser complementaria con comercio tipo 1, e institución tipo 1.
- **ALTURAS:** Para el suelo rural y suburbano, sólo se permitirán construcciones con una altura máxima de dos (2) pisos.

ARTICULO QUINTO: Que con base en el numeral anterior, en caso de presentarse la vivienda unifamiliar dentro del predio su uso puede ser complementario con **comercio tipo 1 e institución tipo 1**, y cuyas especificaciones se enuncian en los **artículos 97 y 99** del EOT Municipal.

"ARTICULO 97: USO COMERCIAL Y SERVICIOS: Son usos **destinados a la venta y compra de bienes y servicios**, se clasifican:

- **Comercio Tipo 1:** Aquel comercio y servicio que tiene un cubrimiento local, de barrio, de uso frecuente por la comunidad, por ello es permitido en toda la zona residencial, en la zona múltiple, en la zona histórica y en las zonas de desarrollo. A este tipo de comercio pertenecen: **Tiendas de Barrio, Revuelterías, Panaderías, Carnicerías, Droguerías, Peluquerías, Heladerías, Cafeterías, Modisterías, Floristerías, Marqueterías, Fotocopias, Zapaterías, Alquiler de películas, Almacenes pequeños, Oficinas de servicios profesionales y técnicos y similares.**

(...)

"ARTICULO 99: USO INSTITUCIONAL: Uso destinado a los establecimientos o sedes utilizados para la prestación de servicios a la comunidad, **de tipo Administrativo, Social, Cultural, de Ocio, Recreativo, Asistencial, de Educación.** Se clasifican en:

- **Institución Tipo 1:** Aquellas Instituciones que la población requiere en el ámbito local, por ello se pueden presentar en todas las zonas de la cabecera municipal. A este tipo de Instituciones pertenecen: **Capillas, Iglesias, Puestos y centros de Salud, Parques de Barrio, Canchas deportivas, Escuelas, Colegios de enseñanza media, Guarderías, Inspecciones de Policía, Casetas Comunes y similares.**

La presente certificación se expide a solicitud del señor **SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**, identificado como representante legal **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** Para su conocimiento y fines pertinentes.

Dada en el Despacho de la Secretaría de Planeación, el día **DOS (02) DE JUNIO DE 2022.**

LAURA VICTORIA RAMÍREZ GRAJALES
 Secretaria de Planeación y Obras Públicas
 Alcaldía Municipal de San José Caldas

Proyectó: Y.S.L.L.
 Revisó y Aprobó: L.V.R.G.

"NUESTRO COMPROMISO ES CON SAN JOSÉ"

Palacio Municipal – Carrera 2 No. 6 -37 Conmutador: 3116475022 Código Postal 177040

www.sanjose-caldas.gov.co e-mail alcalde@sanjose-caldas.gov.co

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2684 del 06 de agosto de 2015 (SUSPENDIDA)

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

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

(...)

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Daño emergente y lucro cesante

ART. 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.