

## NOTIFICACIÓN POR AVISO

**Fecha:** Manizales, 25 de enero de 2021.

**Señores:** **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS de la señora **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**.

**Identificación del predio:** Folio de matrícula No. 100-147565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y cédula catastral No. 1710002000000220164000000000.

**Municipio:** Manizales.

**Departamento:** Caldas.

**Entidad:** Concesión Pacífico Tres S.A.S identificada con NIT. 900.763.357-2  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI –

**Acto a notificar:** Oferta de Compra – Proceso Enajenación Voluntaria.  
CPT-GP-0008-2021 de fecha 14 de enero de 2021.

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

**Notificados:** **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS de la señora **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**.

**Motivación del Acto:** En fecha del 15 de enero de 2021, se remitió citación para la notificación personal del oficio CPT-GP-0008-2021 de fecha 14 de enero de 2021, a la dirección del predio consignada en el certificado de tradición, la cual no fue recibida.

Habiendo transcurrido el término legal enunciado en el artículo 68 Art. de la Ley 1437 de 2011 y no habiendo comparecido la propietaria **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS de la señora **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía

**30.287.703**, a notificarse personalmente del oficio citado, en las instalaciones de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** ubicadas en la calle 77 No. 21 - 43 barrio Milán en Manizales, departamento de Caldas.

Se procede, en concordancia con lo expuesto con anterioridad, a realizar el envío del aviso en virtud del Art. 69 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

*"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-0008-2021** del 14 de enero de 2021 expedido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, "Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado El Cafetal, ubicado en la fracción de la cabaña o la Manuelita, en la Vereda La Manizales, Municipio de Manizales, Departamento Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 1710002000000220164000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-147565. Predio identificado con la ficha predial Nro. CP3-UF3.2-DC-011." A la señora **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS de la señora **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**.

**Recursos:** No procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75, 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**Anexos:** Oficio CPT-GP-0008-2021 de fecha 14 de enero de 2021, contenido de Oferta de Compra de una franja de terreno que hace parte de un predio en mayor extensión denominado El Cafetal, ubicado en la fracción de la cabaña o la Manuelita, en la Vereda La Manizales, Municipio de Manizales, Departamento Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 1710002000000220164000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-147565, Predio identificado con la ficha predial No. CP3-UF3.2-DC-011, copia del avalúo comercial de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; copia ficha y Plano Predial; copia uso del suelo y copia de las normas que regulan el proceso de Enajenación Voluntaria.

El presente aviso se enviará al predio denominado La Isla, ubicado en la Vereda Manizales, Municipio de Manizales (Caldas) y paralelamente, se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/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 (6) 8933766, <https://www.pacificotres.com/es/notificacion-por-aviso/>; el cual permanecerá fijado por el término de cinco (05) días.

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

Notificador,

**FIJADO:**

25 ENE 2021

**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**

Representante legal.  
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

**DESFIJADO**

29 ENE 2021

**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**

Representante legal.  
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

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

Manizales, 14 ENE 2021

CPT – GP – 008 – 2021

Señores

**MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS de la señora **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía **30.287.703**.

Dirección de Notificación: Predio denominado El Cafetal, en la fracción de la cabaña o la Manuelita, Vereda Manizales, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas.

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

**Asunto:** *Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado El Cafetal, ubicado en la fracción de la cabaña o la Manuelita, en la Vereda La Manizales, Municipio de Manizales, Departamento Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 171000200000022016400000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-147565. Predio identificado con la ficha predial No. CP3-UF3.2-DC-011.*

Cordial saludo,

**EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, 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 denominado "Autopistas para la Prosperidad".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** identificada con NIT. **900.763.357-2**, sociedad comercial, domiciliada en Manizales, constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del veintidós (22) agosto de 2014 inscrita el veinticinco (25) de marzo de 2015 bajo el número 00069254 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Manizales, suscribió Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** identificada con NIT. **830.125.996-9**, "Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

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

Cabe resaltar que mediante los oficios **EPSCOLM-351-16 del 26 de octubre de 2016** y **EPSCOLM-0199-20 del 02 de marzo de 2020** la firma interventora del Proyecto de Concesión Consorcio Epsilon Colombia, determinó la aprobación del expediente predial y el correspondiente avalúo comercial del predio identificado **CP3-UF3.2-DC-011**.

Mediante oficio con radicado **CPT05-138-20200707011221** se establecieron los predios que cuentan con respaldo presupuestal en los rendimientos de la subcuenta predial, siendo el predio **CP3-UF3.2-DC-011** uno de ellos.

En concordancia con lo enunciado, el corredor vial del proyecto se encuentra localizado en los departamentos de Risaralda, Caldas y Antioquia, iniciando desde la Virginia, la Manuela y terminando en la Pintada. Es así como el predio de su propiedad denominado **El Cafetal, ubicado en la fracción de la cabaña o la Manuelita, Vereda La Manizales, Municipio de Manizales, Departamento Caldas**, está incluido dentro del área de intervención del proyecto vial, para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

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

Se trata de un predio denominado **El Cafetal**, ubicado **en la fracción de la cabaña o la Manuelita**, en la **Vereda Manizales, Municipio de Manizales, Departamento Caldas**, identificado con la Cédula Catastral No. **17100020000022016400000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **100-147565**, predio identificado con la ficha predial No. **CP3-UF3.2-DC-011**, el cual se encuentra ubicado en la Abscisa inicial 6+409,7 Km y finalizando en la abscisa 6+615,9 Km de la margen Derecha, con una longitud efectiva de 206,20; y Abscisa inicial 6+450, Km y finalizando en la abscisa 6+624,72 Km de la margen Izquierda, con una longitud efectiva de 174,72.

Con un área total de terreno de acuerdo con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-147565 de 3.3800 Hectáreas, así mismo el Área total Requerida es de: 1,5080 Hectáreas

Con las siguiente mejora incluida: Cerco con alambre de púas de 4 hiladas **71,00 metros lineales**.

Con los siguientes cultivos: **Árbol maderable 6 unidades; Lechudo 5 unidades; Cedro 1 unidades; Plátano 34 unidades; Naranja 4 unidades; Matarraton 14 unidades; Guadual 4789 metros cuadrados; Pasto Estrella 4654 metros cuadrados; Cerca viva en swinglea 87,79 metros cuadrados.**

Los linderos generales del predio requerido están contenidos en la Escritura Pública No. 1717 otorgada el 24 de abril de 2003 ante la Notaría Cuarta Manizales (Caldas), y son:

/////De un punto sobre la carretera que de la Cabaña conduce a Taparcal, en lindero con predio de Jaime y Mario Zuluaga Vargas hasta arriba al Noreste por el cerco de alambre y filo arriba hasta encontrar una vía carretable de penetración para la finca Monterrey, de allí hacia el Noroeste, siguiendo siempre por la carretera de penetración hasta salir al punto donde se encuentra la carretera que de la Cabaña va a Taparcal y siguiendo esta carretera hacia el Sur y lindando con propiedad de AGUSTÍN SAFFÓN, hasta encontrar el punto de partida/////.

## TRADICIÓN DEL INMUEBLE

Adquirió la señora MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR por compraventa efectuada con los señores CARLOS ALBERTO ÁLVAREZ JARAMILLO, ANTONIO ÁLVAREZ JARAMILLO, MARIA TERESA ÁLVAREZ JARAMILLO y CLARA EUGENIA ÁLVAREZ JARAMILLO otorgada a través de la Escritura Pública No. 1717 otorgada el 24 de abril de 2003 ante la Notaría Cuarta Manizales (Caldas), debidamente registrada el 28 de abril de 2003 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-147565, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales (Caldas).

## B. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CP3-UF3.2-DC-011:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial CP3-UF3.2-DC-011	Total: 3,3800 Has
	Requerida: 1,3717 Has
	Remanente: 0,1363 Has
	Sobrante: 1,8720 Has
	Total Requerida: <b>1,5080 Has</b>

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **1,5080 Has**, las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos.

Identificación de los linderos del área requerida de acuerdo a la Ficha Predial No. CP3-UF3.2-DC-011:

LINDEROS	LONGITUD (Metros)	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	255,51 / 174,81	MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR (Mismo predio) (1-15) /VIA NACIONAL MANIZALES-MEDELLIN (28-34)
<b>SUR</b>	205,61 / 141,87	VIA NACIONAL MANIZALES-MEDELLIN (17-25) / RIO CHINCHINA (38-44)
<b>ORIENTE</b>	31,93 / 48,36	STEPAN COLDEQUIM STEPAN COLOMBIAN (15-17) / VALENTINA SAFFON DE JARAMILLO Y OTRO (34-38)
<b>OCCIDENTE</b>	28,21 / 24,21	COMPAÑIA DE JESUS (25-1) / (44-28)

## C. PRECIO DE ADQUISICIÓN.

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, para la adquisición de la franja de terreno, construcciones y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial 8167 de fecha 03 de febrero de 2020, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, es el siguiente:

### AVALUO COMERCIAL

#### VALOR DEL TERRENO

TERRENO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA Ha	VALOR Ha	VALOR TOTAL
Valor área requerida fuera de ronda de Río	1,2140	\$270.000.000,00	\$ 327.780.000,00
Valor área requerida en ronda de Río	0,2940	\$58.000.000,00	\$17.052.000,00
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>			<b>\$ 344.832.000,00</b>

**TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$344.832.000,00), MONEDA CORRIENTE.**

#### VALORACIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS:

DESCRIPCIÓN	UND	CANT	V.UNITARIO	VALOR TOTAL
Cerco en Alambre de púas de 4 hiladas	ML	71	\$11.400	\$ 809.400
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 809.400,00</b>

**OCHOCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 809.400,00) MONEDA CORRIENTE.**

#### VALORACIÓN CULTIVOS Y ESPECIES:

ESPECIES	CANT	UN	Vr. Unitario	Vr. Total
Árbol maderable Ø 20 cm h=5,00 m aprox	6	Un	\$170.000	\$1.020.000
Lechudo Ø 25 cm h=10,00 m aprox	5	Un	\$33.000	\$165.000
Cedro Ø 35 cm h=8,00 m aprox	1	Un	\$296.000	\$296.000
Plátano Ø 20 cm h=4,00 m aprox	34	Un	\$33.158	\$1.127.372
Naranja Ø 20 cm h=3,00 m aprox	4	Un	\$110.000	\$440.000
Matarraton Ø 20 cm h=5,00 m aprox	14	Un	\$36.000	\$504.000
Guadual / buen estado	4789	M2	\$3.500	\$16.761.500

Pasto estrella/ buen estado	4654	M2	\$373	\$1.735.942
Cerca viva en swinglea	87,79	MI	\$70.000	\$6.145.300
<b>VALOR TOTAL CULTIVOS</b>				<b>\$28.195.114</b>

**VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CATORCE PESOS (\$28.195.114,00) MONEDA CORRIENTE.**

<b>VALORES TOTALES DEL AVALÚO</b>	
VALOR DEL TERRENO	\$ 344.832.000
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 809.400
VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 28.195.114
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 373.836.514</b>

El pago total del precio de adquisición es de **TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS (\$373.836.514,00) MONEDA CORRIENTE.**

Dentro del avalúo comercial corporativo antes mencionado se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplado en la Resolución No. 898 del 2015, expedida por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las demás normas que la modifiquen o la complementen toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes y serán asumidos por el Comprador.

Cabe resaltar que el Concesionario Pacifico Tres S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta 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 del lote de terreno 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.

#### **D. PROCEDIMIENTO APLICABLE**

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388

de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites 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 comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 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 suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo, Las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Pacífico Tres S.A.S, ubicada en la ciudad de Manizales, Caldas; en la Calle 77 No. 21 – 43, teléfono (6) 8933766 o a los correos electrónicos [contactenos@pacificotres.com](mailto:contactenos@pacificotres.com), [juanitarios@pacificotres.com](mailto:juanitarios@pacificotres.com) y [mariaduran@pacificotres.com](mailto:mariaduran@pacificotres.com).

Atentamente,



**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**

Representante Legal

Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

Elaboró: Juanita Ríos Cuervo / Coordinador 1 Jurídico Predial.

Revisó: María Lorena Durán G. / Coordinadora Jurídico Predial.

Aprobó: Andres Orozco Bedoya / Director Predial.

Manizales Febrero 03 de 2020  
CA - 031 - 20

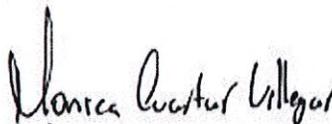
Avalúo No. 8167 ✓

Señor  
**SANTIAGO PEREZ BUITRAGO**  
GERENTE  
**PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES**  
Ciudad

Respetado doctor:

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORADO** del lote de terreno, predio **CP3-UF3.2-DC-011**. Ubicado en el Municipio de Manizales, Caldas. , Sector de la Manuela, Tres Puertas. Vereda El Agrado. Propiedad de **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.

Cordial saludo,

  
**MÓNICA CUARTAS VILLEGAS**  
Gerente

**AVALUO COMERCIAL CORPORADO**  
**Avalúo No 8167**

**PREDIO**  
**CP3-UF3.2-DC-011**  
**VEREDA LA CABAÑA**  
**SECTOR LA MANUELA –TRES PUERTAS**  
**MUNICIPIO MANIZALES / DPTO. CALDAS**

Solicitante  
**PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES**

Propietario  
**MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E  
INDETERMINADOS.**

Fecha  
**Febrero 03 de 2020**

	<b>CONTENIDO</b>	<b>Pág.</b>
<b>I.</b>	<b>.....Memoria Descriptiva</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>..... Observaciones</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>..... Información General</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>..... Documentos</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>..... Información jurídica</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>..... Descripción del sector</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>..... Reglamentación Urbanística</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>..... Descripción del inmueble o predio</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>..... Métodos valuatorios</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>..... Investigación económica indirecta</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>..... Investigación directa</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>..... Cálculos valor del terreno</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>..... Cálculos valor de la construcción</b>	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>..... Cálculos valor anexos</b>	<b>15</b>
<b>13.</b>	<b>..... Cálculos valor especies y cultivos</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>..... Consideraciones Generales</b>	<b>16</b>
<b>15.</b>	<b>..... Resultado de avalúo</b>	<b>17</b>
<b>16.</b>	<b>..... Daño emergente y Lucro Cesante</b>	<b>18</b>
<b>17.</b>	<b>..... Anexos</b>	<b>19</b>

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avalúo No 8167

02170422  
18-02-2020  
TE  
MANIZALES

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

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

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

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

## II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del folio de matrícula No. 100-147565 y de las áreas requeridas y remanentes consignados en la ficha de identificación suministrada por el Concesión Pacífico Tres.
- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas utilizó el método comparativo o de mercado, se basó en los datos de avalúos recientes de predios en este sector, adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores y se realizaron encuestas con expertos Avaluadores activos y profesionales que trabajan en la Ciudad y el Departamento.

## 1. INFORMACION GENERAL

**1.1 SOLICITUD**  
CONCESIÓN PACÍFICO TRES, 08 de Octubre de 2019

**1.2 TIPO DE INMUEBLE**  
Lote de terreno, cultivos y especies.

**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, Resoluciones 0193 del IGAC y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio e Manizales. Acuerdo 0958 de 2017. El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**1.5 DEPARTAMENTO**  
Caldas

**1.6 MUNICIPIO**  
Manizales

**1.7 VEREDA O CORREGIMIENTO**  
La Cabaña.

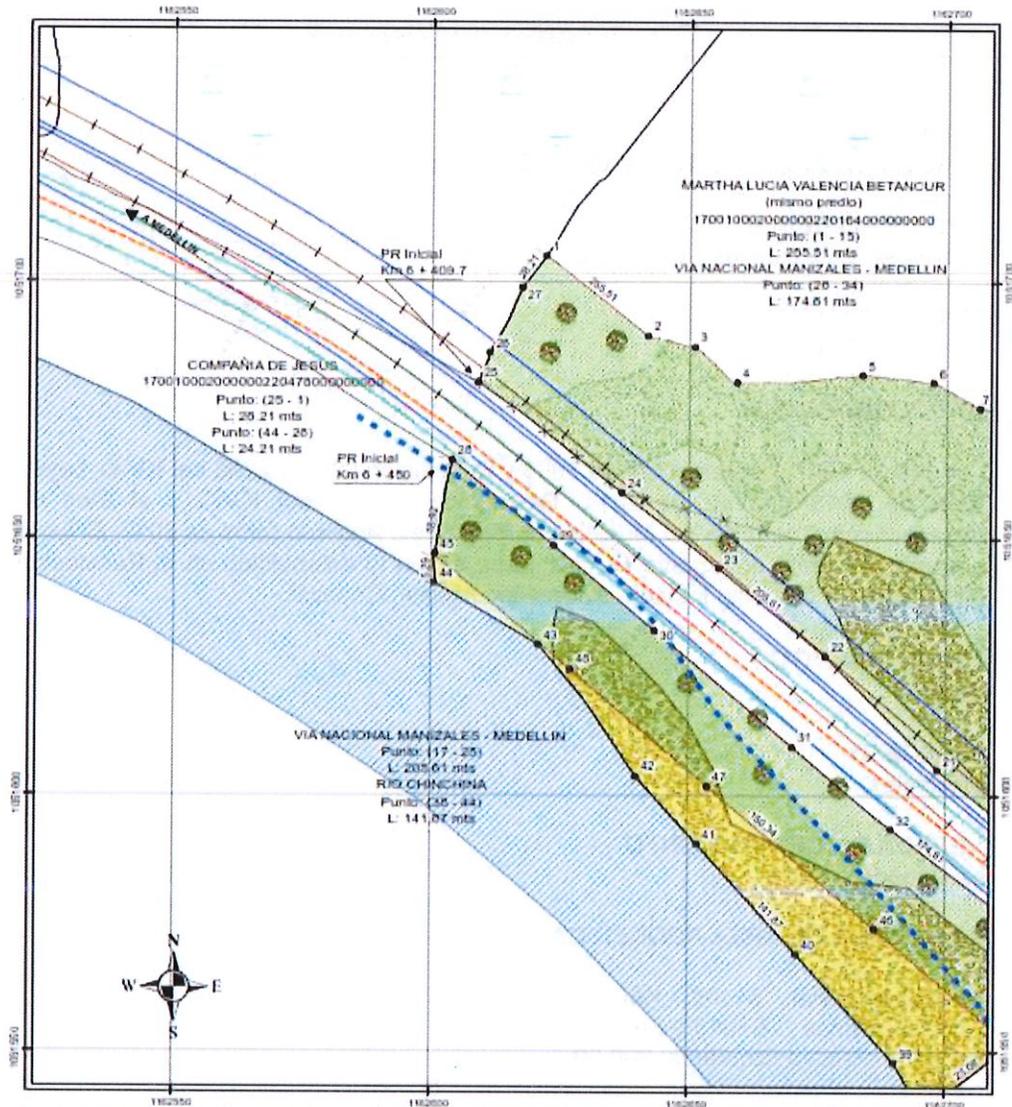
**1.8 ABSCISADO DE AREA REQUERIDA**

Abscisado inicial: 6+409.7 Km  
Abscisado final: 6+615.9 Km  
Longitud efectiva: Izquierda: 206.20

Abscisado inicial: 6+450 Km  
Abscisado final: 6+624.72 Km  
Longitud efectiva: Derecha: 174.72

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avaluó No 8167

102170422  
13-01-2020  
TC  
REVISADO



PROYECTO: CONCESION PACIFICO TRES		REVISION: 0
 Agencia Nacional de Infraestructura		 DEPARTAMENTO DE CALDAS
DEPARTAMENTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES		No. PREDIO: CP3-UF3.2-DC-011
No. CATAST: 170010002000002204780000000000	PROPIETARIO:	
MAT. 100-147565	MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR	
CUADRO DE AREAS (Ha)		
AREA R2 O:	AREA TOTAL:	AREA CONST. (m <sup>2</sup> ):
1.3717	3.3893	8.8
AREA SOBTE:	AREA REMTE:	
1.9733	8.1302	

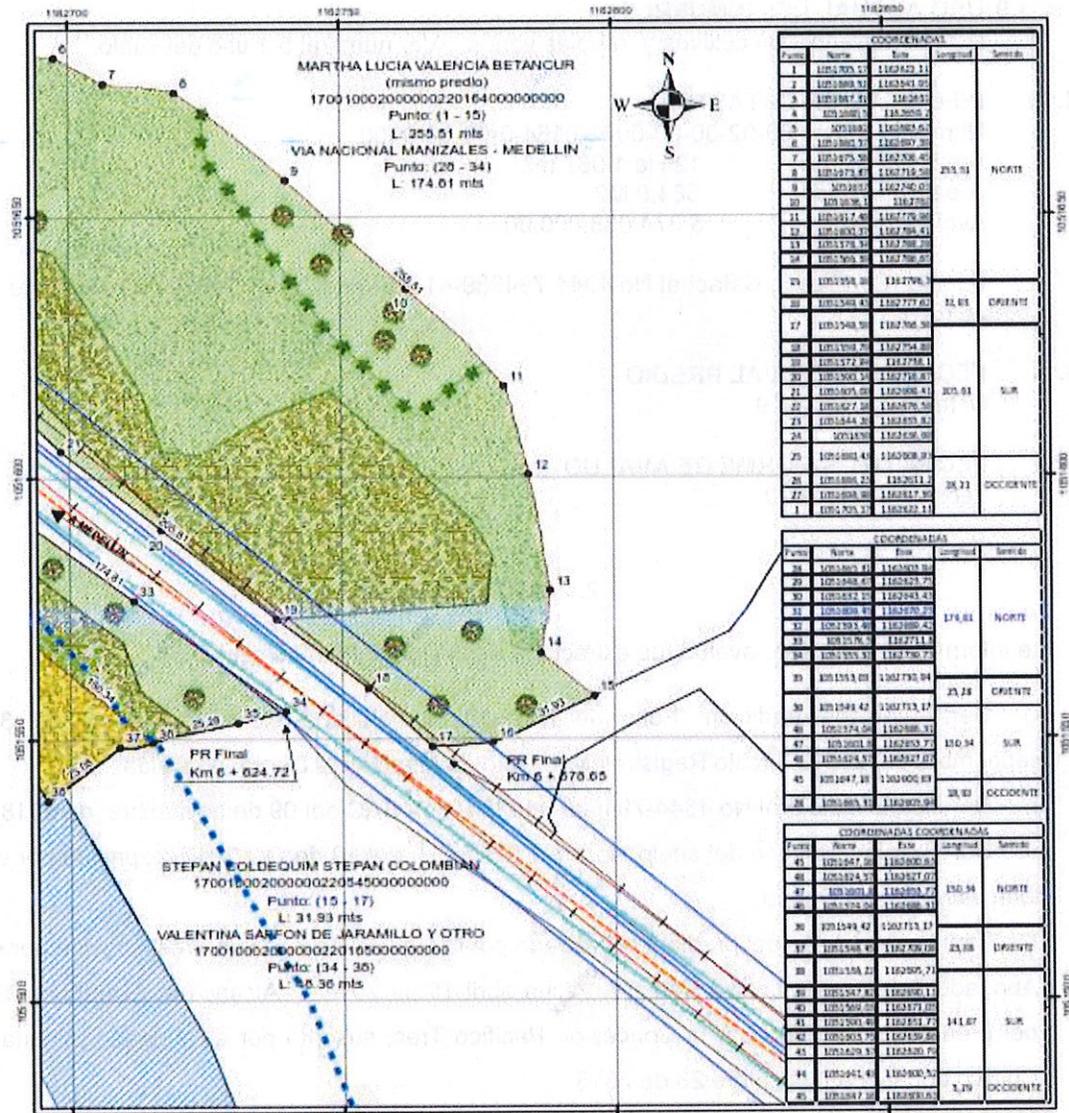
  

<b>CONVENCIONES</b>		
 Area Remonta	 Eje via existente	 Casco vivo
 Area Remonta	 Eje via proyectada	 Longitud
 Construcción Alcantaral	 Borde via existente	 Puntos construcciones
 Construcción Arroyo	 Borde via proyectada	 Puntos construcciones
 Rio Casco	 Casca	 Arbol
 Zona natural	 Casca	

UP: 3.2	FECHA ELABORACION: 21/09/2016	PLANO: 1 de 2
ESCALA 1:1.000		
DISEÑO Y CALCULO: S. Marielanda		
Vº 0		

Concesión Pacífico Tres  
 Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
 Avalúo No 8167



Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
 Avaluó No 8167

*Handwritten signature and date:* 18/02/2020  
 6  
 02170422

### 1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote de terreno, con cultivos y árboles varios. Ver numeral 5.1 uso del suelo.

### 1.10 INFORMACION CATASTRAL

Numero Predial: 00-02-00-00-0022-0164-0-00-00-0000

Área del terreno: 12 Ha 1.067 m<sup>2</sup>

Área Construida 584.0 M<sup>2</sup>

Avalúo catastral: \$ 374.638.000.00

Fuente: Certificado Catastral No 4344-794689-41425-0 del IGAC del 09 de noviembre de 2018.

### 1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO

Octubre 16 de 2019

### 1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Febrero 03 de 2020.

## 2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

- a) Certificado de tradición: Folio de matrícula inmobiliaria No. 100-147565 del 30 de Septiembre de 2019. Circulo Registral: Municipio de Manizales. Depto. de Caldas.
- b) Certificado Catastral No 4344-794689-41425-0 del IGAC del 09 de noviembre de 2018.
- c) Certificación del uso del suelo No. 17-2-0760-CU del 19 de Oct 2017, expedido por el Ing. John Jairo Osorio Garcia.
- d) Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por el Abogado Julio Cesar Loaiza Vélez de fecha abril 15 de 2016. Alcance al Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por el Abogado Juanita Rios Cuervo con fecha noviembre 23 de 2018.
- e) Ficha Predial del predio suministrada por la Concesión Pacífico Tres.
- f) Plano Predial suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- g) Otros:
  - Bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.
  - Estudio de zonas Homogéneas Geofísicas y Geoeconómicas.

### 3. INFORMACION JURIDICA

#### 3.1 PROPIETARIOS

##### **MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.**

Fuente: Certificado de Tradición No 100-147565, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, del 30 de Septiembre de 2.019. Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por el Abogado Julio Cesar Loaiza Vélez de fecha abril 15 de 2016. Alcance al Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por la Abogada Juanita Rios Cuervo de fecha Noviembre 23 de 2018.

#### 3.2 TITULO DE ADQUISICION

- Escritura Pública No. 1717 otorgada el 24 de abril de 2003 ante la Notaría Cuarta Manizales (Caldas).

Fuente: Certificado de Tradición No 100-147565, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, del 30 de Septiembre de 2.019. Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por el Abogado Julio Cesar Loaiza Vélez de fecha abril 15 de 2016. Alcance al Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por la Abogada Juanita Rios Cuervo de fecha Noviembre 23 de 2018.

#### 3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

100-147565.

Fuente: Certificado de Tradición No 100-147565, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, del 30 de Septiembre de 2.019. Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por el Abogado Julio Cesar Loaiza Vélez de fecha abril 15 de 2016. Alcance al Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por la Abogada Juanita Rios Cuervo de fecha Noviembre 23 de 2018.

#### 3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS.

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

Fuente: Certificado de Tradición No 100-147565, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, del 30 de Septiembre de 2.019. Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por el Abogado Julio Cesar Loaiza Vélez de fecha abril 15 de 2016. Alcance al Estudio de Títulos del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres, suscrito por la Abogada Juanita Rios Cuervo de fecha Noviembre 23 de 2018.

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avaluó No 8167

02170422  
15/02/2020

8

## 4 DESCRIPCION DEL SECTOR

### 4.1 DELIMITACION DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo se encuentra localizado en el municipio de Manizales, sobre la vía Panamericana que comunica la ciudad de Manizales con la ciudad de Medellín, en el sector entre La Manuela y Tres Puertas, en el corregimiento El Remanso.



### 4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Agropecuaria con Tierras aptas para agricultura, con cultivos como Cítricos, Guayaba Plátano y otros, además de usos Industrial y Comercial. Se encuentran estación de servicios, tiendas de abarrotes, restaurantes, hotel y terrenos con uso industrial.

### 4.3 TOPOGRAFIA

Topografía variable en el sector entre el 0% y 25%.  
En la franja predomina **pendiente** entre 0% al 7%.

### 4.4 CARACTERISTICAS CLIMATICAS

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

### 4.5 CONDICIONES AGROLOGICAS DEL SECTOR.

**CLASE III:** Suelos ondulados con pendientes entre el 7 y el 12 %. Son apropiados para cultivos permanentes, praderas, plantaciones forestales, ganadería extensiva. Están limitados por una alta susceptibilidad a la erosión, inundaciones frecuentes, baja fertilidad natural, poca profundidad efectiva, baja capacidad de retención de agua, moderada salinidad o alcalinidad. Las prácticas de manejo recomendadas incluyen:

- Rotación de cultivos
- Cultivos en franjas y al través
- Barreras vivas
- Zanjas de desvío, zanjas de drenaje, filtros
- Métodos intensivos de riego
- Aplicación de fertilizantes y enmiendas

**CLASE IV:** Son suelos con pendientes muy pronunciadas entre 12 y 20% por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados.

Presentan susceptibilidad severa a la erosión y procesos erosivos fuertes como surcos, cárcavas, solifluxión y remociones en masa.

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

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

#### 4.6 SERVICIOS PUBLICOS

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

#### 4.7 SERVICIOS COMUNALES

Estos básicamente se ubican en el Municipio de Manizales.

#### 4.8 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

**ACCESO VIAL:** Se toma la vía Panamericana entre Manizales y tres Puertas hasta el Km 18. En un primer tramo vía de Manizales a la Trinidad con cuatro carriles, con pavimento flexible en aproximadamente 15 km. De la Trinidad a la Manuela vía de dos carriles con pavimento flexible en aproximadamente 3 km.

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

### 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

#### REGLAMENTACIÓN:

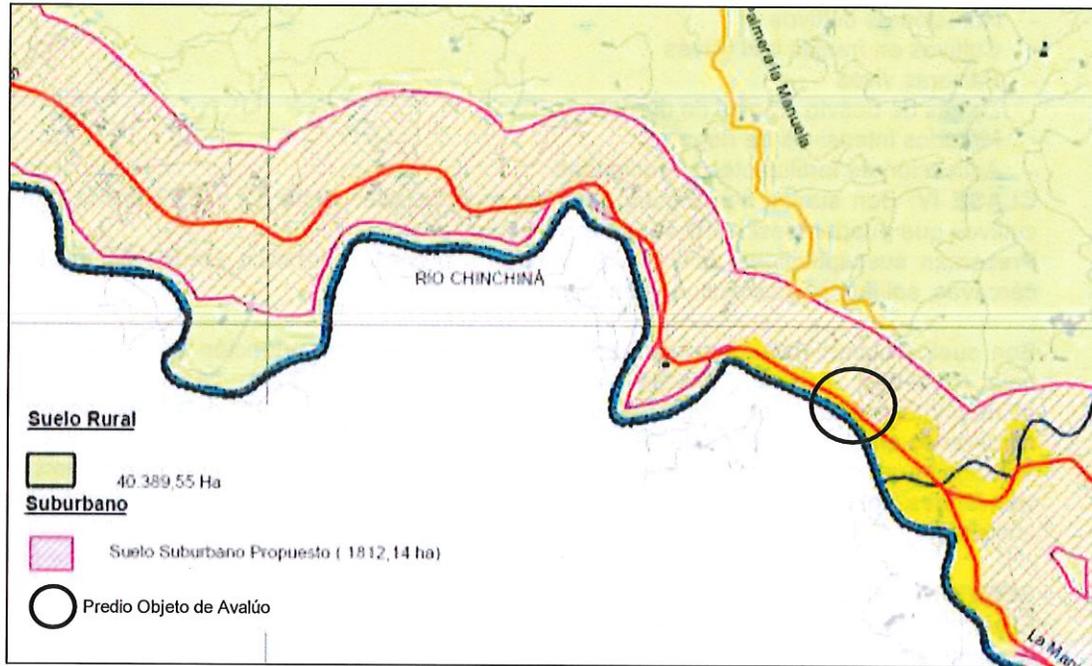
Acuerdo No. 958 del 02 de agosto del 2017, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, Caldas.

#### NORMATIVIDAD:

**Clase de Suelo:** El predio se localiza en suelo rural, en el corregimiento El Remanso, vereda La Cabaña, en suelo en suelo suburbano- centralidad suburbana la manuela.

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avaluó No 8167

  
13/02/2020  
10  
02170422



Plano G1- Clasificación del Suelo

1. Categorías del suelo rural:

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



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

Categoría del suelo rural – Gráfico 1 – DTS Rural

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avalúo No 8167

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

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

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

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

**SUELO SUBURBANO**

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

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

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

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

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

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

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

## **Normas de ordenamiento para el desarrollo sostenible del suelo suburbano**

Para el ordenamiento del suelo rural suburbano del municipio de Manizales, el presente Plan de Ordenamiento Territorial define las siguientes normas urbanísticas, teniendo como parámetro las determinantes ambientales para el ordenamiento del suelo rural establecidas por Corpocaldas en la Resolución No. 537 de 2010:

- Umbral máximo de suburbanización: Definido en la Resolución No. 537/2010 de Corpocaldas para los municipios de la región Centro Sur: 10,38% Máx.
- Unidad mínima de actuación: La extensión de la unidad mínima de actuación para suelo suburbano no podrá ser inferior a dos (2) hectáreas, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 -compilatorio de las disposiciones del Decreto 4066 de 2008-, y la Resolución No. 537/2010 de Corpocaldas.

Según lo dispuesto en párrafo del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

- Densidad máxima de vivienda en suelo suburbano: 7 viviendas por hectárea.
- Normatividad para suelo suburbano y centralidades suburbanas: Las normas con densidades, índices máximos de ocupación y construcción, y asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes, se encuentran contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan, la cual se muestra a continuación.
- Cesiones para Espacio Público y Equipamientos Colectivos: Deberán acogerse a los parámetros para las cesiones urbanísticas contenidos en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES.

## **NORMAS APLICABLES PARA EL DESARROLLO DE USOS COMERCIALES, DE SERVICIOS E INDUSTRIALES EN SUELO RURAL SUBURBANO**

El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en suelo rural suburbano de que trata el artículo 2.2.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 se permitirá en todo el suelo rural suburbano, y el otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano, de que tratan los artículos 2.2.2.2.5 a 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, sólo se permitirá en las áreas delimitadas como centralidades suburbanas en el Plano G-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL que forma parte integral del presente Plan.

Las normas urbanísticas que definen la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos en las centralidades suburbanas, los índices de ocupación, y los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra predios vecinos, se encuentran contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.

DESCRIPCIÓN	USO PRINCIPAL VIVIENDA		USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIA	OBSERVACIONES
	PARCELACION	INDIVIDUAL		
LOTE MÍNIMO	20 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación (20 000 m <sup>2</sup> ), únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de viviendas, condominio, unidad inmobiliaria o demás viviendas prometidas o no al régimen de propiedad horizontal. (Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015).
DENSIDAD MÁXIMA	7 Vv/Aha			Se excluyen los equipamientos comerciales y de servicios urbanos sujetos de programación del Estado.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,20		0,20	De conformidad con el artículo 3.2.2.1.4 del DTD Rural, el otorgamiento de licencia para el desarrollo de usos suburbanos en suelo rural suburbano, de que tratan los artículos 2.2.2.2.2 y 2.2.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, solo se permitirá en las zonas suburbanas definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,30		1,2	De conformidad con el artículo 2.2.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, las solicitudes de aplicación y adecuación de edificaciones existentes antes del 30 de septiembre de 2007 para usos suburbanos ubicadas en suelo rural suburbano, de acuerdo con base en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollan, los expone, en ningún caso, al 50% de ocupación del predio.
ALTURA MÁXIMA	2 pisos construidos a partir del nivel de acceso a la vía pública y sótano		4 pisos construidos a partir del nivel de acceso a la vía pública	Para la ocupación del predio, se deberá tener en cuenta el artículo 10 de la resolución 037 de 2010 expedida por CORPOCALDAS, que se refiere al manejo de aguas residuales domésticas.
VÍAS INTERNAS	Calle de 6,00 mts. / Zona verde a stripsa ambiental: 1,50 mts. a cada lado de la calle de 6,00 mts. / Franja de regulación hídrica: 1,50 mts. obligatoria a cada franja ambiental.			Este requerimiento no aplica para la vivienda.
SEÑERIOS		Mínimo: 2,00 mts.		Las vías se tratan como zonas con afirmado debidamente compactado. De debe garantizar la conexión a la red Municipal, Departamental o Nacional más cercana a ella, así mismo se debe contemplar en el proyecto la respectiva vía de acceso, además de las exigidas en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 1077 de 2015 (Circ. 4005 de 2005) o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
PARKINGUEROS	1 parking por cada 10 unidades de vivienda o 100 m <sup>2</sup> de terreno edificable	2 parking por cada 10 unidades de vivienda o 100 m <sup>2</sup> de terreno edificable	Según las necesidades que para cada uso se establezcan en el DTS Único.	Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al 60% por ciento (24%) del total de parcelaciones suburbanas. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habitacional por vivienda suburbana con un mínimo de accesibilidad (Art. 2.2.3.4.3.1 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya).
CERRAMIENTOS	El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán construir con elementos opacos de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en el contrato de arrendamiento. En todo caso, la prohibición del cerramiento con opacos y muros que obstruyan la visión al entorno vial del parque rural. (Número 5 del artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).			
ESCALERAS EXTERIORES	No se permite la instalación de escaleras sobre áreas de retiro obligatorio			
RETROSOS AL INTERIOR DEL PREDIO RESPECTO AL CORREDOR VIAL SUBURBANO	10,00 mts. sobre corredor vial suburbano; 5,00 mts. respecto a zona vial			Según los elementos vales suburbanos, se exigirá un retiro al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de ensanchamiento, de las cunetas por la derecha como (5) metros desde la zona vial, y una franja. El área restante se puede destinar para equipamientos. (Número 4, artículo 2.2.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015).
RETROSOS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DE LA VÍA PRINCIPAL INTERNA	11,00 mts.			
RETROSOS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DEL SENDERO	8,00 mts.			
RETROSOS DEL PARAMENTO CON RESPECTO AL LINDEO DEL PREDIO	5,00 mts.			
ESTUDIOS DETALLADOS				El retiro del paramento debe darse tanto en los frentes frontales, laterales y posteriores, y no podrán ser cubiertos con paredes u otros elementos. Para los frentes de suelo a desarrollar que presenten condiciones de riesgo alto o alto-medio alta o media, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de mitigación por construcción que se detallan en los anexos.

Ficha Normativa Rural R-10 – Suelo Suburbano

Concesión Pacífico Tres  
 Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
 Avalúo No 8167

021704-22  
 14  
 10/02/2020

**6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO**

**6.1 UBICACION**

El lote de predio se encuentra ubicado en la vereda La Cabaña, Corregimiento El Remanso, en el municipio de Manizales sobre la vía que comunica la ciudad de Manizales con la ciudad de Medellín, Centralidad Suburbana La Manuela.



**6.2 AREA DEL TERRENO**

AREA TOTAL TERRENO	3,3800	Ha
AREA REQUERIDA	1,3717	Ha
AREA REMANENTE	0,1363	Ha
AREA SOBRANTE	1,8720	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	1,5080	Ha

El área requerida es de 13.717 mt<sup>2</sup> de los cuales 1.580 mt<sup>2</sup> se encuentran en ronda de río y el área remanente es de 1.363 mt<sup>2</sup> de los cuales 1.360 mt<sup>2</sup> se encuentran en ronda de río.

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

**6.3 LINDEROS**

NORTE	255,51 / 174,81	MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR (Mismo predio)(1-15)/VIA NACIONAL MANIZALES-MEDELLIN (28-34)
SUR	205,61 / 141,87	VIA NACIONAL MANIZALES-MEDELLIN (17-25)/ RIO CHINCHINA(38-44)
ORIENTE	31,93 / 48,36	STEPAN COLDEQUIM STEPAN COLOMBIAN(15-17) / VALENTINA SAFFON DE JARAMILLO Y OTRO (34-38)
OCCIDENTE	28,21 / 24,21	COMPAÑIA DE JESUS (25-1) / (44-28)

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

**6.4 VIAS DE ACCESO AL PREDIO**

Vía Nacional Manizales Medellín sector La Manuela – Tres Puertas.

**6.5 SERVICIOS PUBLICOS**

El predio cuenta el servicio de Acueducto y Energía Eléctrica.

**6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS**

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA DE USO	CLASE AGROLÓGICA
1	Moderadamente Inclinado del 7% al 25%	Agropecuario	Rural Centralidad Suburbana	IV

**6.7 AREAS CONSTRUIDAS**

La franja por adquirir no posee construcciones.

**6.8 CARASTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.**

La franja por adquirir no posee construcciones.

**6.9 ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCION.**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UND
Ca-1	Cerco en alambre de puas de 4 hiladas	71,0	mt

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

**6.10 CULTIVOS Y ESPECIES**

Las especies a valorar se encuentran en general en buen estado de conservación;

DESCRIPCION	CANT	UN
Arbol maderable d=20 cm h=5,00 m	6	Un
Lechudo d=25 cm h=10,00 m	5	Un
Cedro d= 35 cm h=8,00 m	1	Un
Platano d=20 CM H=4,00 m	34	Un
Naranja d=20 cm h=3,00 m	4	Un
Mataraton d=20 cm h=5,00 m	14	Un
Guadual/Buen estado	4,789	M2
Pasto estrella/Buen estado	4,654	M2
Cerca viva en Swinglea	87,79	ML

Fuente: Ficha predial suministrada por la Concesión Pacifico Tres.

## 7. METODO VALUATORIO

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

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

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

## 8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Dado que se trata de un inmueble que se encuentra en una centralidad suburbana, se consideran terrenos urbanizables no urbanizados, se procede a realizar una revisión de predios en el sector que cuenten con las mismas características normativas

En la investigación del mercado en el sector, se encontraron ofertas de venta comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Las ofertas corresponden a inmuebles de recreación, condominios completamente urbanizados con reglamento de propiedad horizontal, zonas comunes, vías internas, zonas deportivas, servicios comunales y portería.

#### LOTE DE TERRENO SUELO SUB URBANO

CONJUNTO	LOCALIZACION	VR. M2	FUENTE
EL AGRADO	AGRADO	\$ 122.500	321-7550064
RESERVA DEL CAMPO	ALTAMIRA	\$ 127.000	8813406
EL AGRADO	AGRADO	\$ 116.796	Finca RaizCodigo 4541881
LAS CEIBAS	LA MANUELA	\$ 120.019	Finca RaizCodigo 4779805

Para el área de terreno en Ronda de Río, en la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables. Para efectos de la investigación de esta zona, 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 conoedores del mercado del sector

### 8.2 DEPURACION DEL MERCADO

No Aplica.

## 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO (INVESTIGACION DIRECTA)

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables para el terreno que está en Ronda de Río, de acuerdo al Artículo 9 de la Resolución 620 de 2008, se realizó consulta a expertos valuadores y con personas con un buen conocimiento del mercado y que no tienen interés directo en el bien.

#### LOTE DE TERRENO EN RONDA DE RIO

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HA
Eugenio Salazar Mejía	Avaluador	3148141626	\$60.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$56.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$58.000.000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$58.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	31487682670	\$57.000.000

*Yo Guillermo Hurtado Mejía con identificación cc 4.325.184 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. CALCULOS VALOR DEL TERRENO

### 10.1 PROCESAMIENTOS ESTADISTICOS (METODO DE COMPARACION)

Para el lote de terreno que no está en ronda de río, se tuvieron en cuenta los resultados de la investigación de mercado de oferta de lotes en condominios ubicados en el área de influencia:

CONJUNTO	LOCALIZACION	VR. M2
EL AGRADO	AGRADO	\$ 122.500
RESERVA DEL CAMPO	ALTAMIRA	\$ 127.000
EL AGRADO	AGRADO	\$ 116.796
LAS CEIBAS	LA MANUELA	\$ 120.019
PROMEDIO		\$ 121.579
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 4.303
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		3,54%
LIMITE SUPERIOR		\$ 125.882
LIMITE INFERIOR		\$ 117.276

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

Para las áreas urbanizables no urbanizadas se aplica la fórmula del Art. 15 de la Resolución 620 de 2008, proferida por la Dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi"

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avalúo No 8167

02170422  
18/02/2020  
18

$$V.T.B = \%Au (Vtu - Cu) / (1+g)$$

**COSTOS DE OBRAS DE URBANISMO**

ACTIVIDAD	V/M2
PRELIMINARES	\$ 4.620
ACUEDUCTO	\$ 9.895
ALCANTARILLADO	\$ 7.360
ENERGIA	\$ 7.915
CERRAMIENTOS	\$ 5.277
ZONAS COMUNALES	\$ 6.490
VIAS	\$ -
AFIRMADO	\$ 7.915
PAVIMENTADAS	\$ 16.489
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 65.960</b>

VTB	VALOR TERRENO EN BRUTO	\$ 27.810
%AU	PORCENTAJE AREA UTIL	0,55
Vtu	VALOR TERRENO URBANIZADO	\$ 121.579
g	GANANCIA POR URBANISMO	0,1
CU	COSTOS URBANISMO	\$ 65.960

Para el terreno fuera de Ronda de Rio, se adopta un valor de \$ 27.000 M2.

**LOTE DE TERRENO EN RONDA DE RIO**

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 concedores del mercado del sector.

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR HA
Eugenio Salazar Mejia	Avaluador	3148141626	\$60.000.000
Francisco Londoño Grajales	Avaluador	3136582030	\$56.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$58.000.000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$58.000.000
Acislo Burgos Sarmiento	Avaluador	31487682670	\$57.000.000
PROMEDIO			\$ 57.800.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.483.240
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			2,57%
LIMITE SUPERIOR			\$ 59.283.240
LIMITE INFERIOR			\$ 56.316.760

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.

Para el terreno en Ronda de Rio se adopta un valor de \$ 58.000 M2

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avaluó No 8167

## 10.2 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Según uso de suelo este predio está dentro del sector de zonas suburbanas de Manizales, por lo tanto su uso potencial es de parcelaciones, las franjas requeridas están ubicadas sobre la vía Nacional que de Manizales, conduce a Medellín franjas longitudinales con todo el frente a lado y lado de esta vía Nacional, con topografía variable; la franja del margen izquierdo es de topografía más ondulada y pendiente que el margen derecho, cuentan con servicios públicos como energía, acueducto, Recolección de basuras, y muy buen servicio de transporte.

Es de anotar que el sector ha tenido un incremento alto en el desarrollo y construcción de Condominios campestres que han sido muy exitoso en su comercialización. Sector de orden público excelente, cercanía a Manizales, Chinchiná, Kilometro 41, con estación de Servicio, restaurante, el parque de la fruta, y al sector de Santagueda donde se ubican varios condominios como los de la Caja de Compensación de Caldas y fincas de recreo con buenos servicios.

El valor del lote por M2 de las franjas de terreno de este predio se obtuvo teniendo en cuenta que es un lote ubicado en la vía Nacional Manizales- Medellín, sector La Manuela – Tres puertas. Lote urbanizable no urbanizado, Con potencialidad para ser urbanizado con mercado potencial para parcelación, comercio, recreación. Este sector se ha venido desarrollando con fincas de recreo, parcelaciones, restaurantes, estaciones de servicio, industria y sectores con cultivos.

### VALOR DEL TERRENO

DESCRIPCION	VALOR LOTE HA		
	AREA	V. UNITARIO	V-TOTAL
VALOR AREA REQUERIDA FUERA DE RONDA DE RIO	1,2140	\$270.000.000,00	\$327.780.000,00
VALOR AREA REQUERIDA EN RONDA DE RIO	0,2940	\$58.000.000,00	\$17.052.000,00
VALOR TOTAL LOTE			\$344.832.000,00

**SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MCT.**

### 10.3 EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica.

## 11. CALCULOS VALOR DE CONSTRUCCIONES

### 11.1 VALOR DE REPOSICION:

La franja por comprar no posee construcciones.

### 11.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

La franja por adquirir no posee construcciones.

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales.  
Avaluó No 8167

02170422  
18/02/2020

## 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

### 12.1 COSTOS DE REPOSICION

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	Vr. DE REPOSICION
Ca-1	Cerco en alambre de puas de 4 hiladas	MI	71	\$12.953,00

### 12.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ca-1	10	50	20,00%	1,5	12,02%	\$ 12.953	\$1.557	\$11.396	\$ 11.400

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V.UNITARIO	VALOR TOTAL
Ca-1	Cerco en alambre de puas de 4 hiladas	MI	71	\$11.400	\$809.400
<b>TOTAL</b>					\$809.400

SON EN TOTAL: OCHOCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS MCT.

## 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.

ESPECIES	B	R	M	UNITARIO
Arbol maderable d=20 cm h=5,00 m	X			\$ 170.000
Lechudo d=25 cm h=10,00 m	X			\$ 33.000
Cedro d= 35 cm h=8,00 m	X			\$ 296.000
Platano d=20 CM H=4,00 m	X			\$ 33.158
Naranja d=20 cm h=3,00 m	X			\$ 110.000
Matarraton d=20 cm h=5,00 m	X			\$ 36.000
Guadual/Buen estado	X			\$ 3.500
Pasto estrella/Buen estado	X			\$ 373
Cerca viva en Swinglea	X			\$ 70.000

ESPECIES	VALOR	ESTADO		
		BUENO	REGULAR	MALO
		F=1	F=0,7	F=0,5
Arbol maderable d=20 cm h=5,00 m	\$ 170.000	\$ 170.000	\$ 119.000	\$ 85.000
Lechudo d=25 cm h=10,00 m	\$ 33.000	\$ 33.000	\$ 23.100	\$ 16.500
Cedro d= 35 cm h=8,00 m	\$ 296.000	\$ 296.000	\$ 207.200	\$ 148.000
Platano d=20 CM H=4,00 m	\$ 33.158	\$ 33.158	\$ 23.211	\$ 16.579
Naranja d=20 cm h=3,00 m	\$ 110.000	\$ 110.000	\$ 77.000	\$ 55.000
Matarraton d=20 cm h=5,00 m	\$ 36.000	\$ 36.000	\$ 25.200	\$ 18.000
Guadual/Buen estado	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 2.450	\$ 1.750
Pasto estrella/Buen estado	\$ 373	\$ 373	\$ 261	\$ 187
Cerca viva en Swinglea	\$ 70.000	\$ 70.000	\$ 49.000	\$ 35.000

ESPECIES	CANT	UN	Vr. Unitario	Vr. Total
Arbol maderable d=20 cm h=5,00 m	6	Un	\$ 170.000	\$ 1.020.000
Lechudo d=25 cm h=10,00 m	5	Un	\$ 33.000	\$ 165.000
Cedro d= 35 cm h=8,00 m	1	Un	\$ 296.000	\$ 296.000
Platano d=20 CM H=4,00 m	34	Un	\$ 33.158	\$ 1.127.372
Naranja d=20 cm h=3,00 m	4	Un	\$ 110.000	\$ 440.000
Matarraton d=20 cm h=5,00 m	14	Un	\$ 36.000	\$ 504.000
Guadual/Buen estado	4789	M2	\$ 3.500	\$ 16.761.500
Pasto estrella/Buen estado	4654	M2	\$ 373	\$ 1.735.942
Cerca viva en Swinglea	87,79	ML	\$ 70.000	\$ 6.145.300
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 28.195.114</b>

SON: VENTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CATORCE PESOS M.CTE

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avaluó No 8167

02170422  
18/02/2020  
22

#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

El lote con uso agrícola tiene el potencial establecido en el POT como zona denominada Centralidad Suburbana La Manuela. Los usos permitidos son los mencionados en el numeral 5 de Reglamentación Urbanística.

Para el cálculo de las construcciones y construcciones anexas, se utilizó el método de costo de reposición, para lo cual se estimó el costo total de las construcciones a precios de hoy a partir de presupuestos puntuales para cada una.

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. 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.

**15. RESULTADOS DE AVALUO**

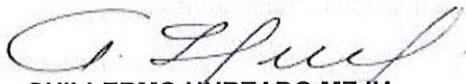
Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

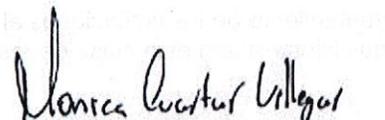
**VALOR TOTAL DE LOS AVALUOS DEL PROPIETARIO Y LAS MEJORAS INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES:**

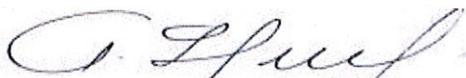
VALORACION TOTAL							
DESCRIPCION	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR ESPECIES Y/O CULTIVOS	VALOR TOTAL AVALUO	DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE
PROPIETARIO							
Martha Lucia Valencia Betancur y/o herederos determinados e indeterminados	\$ 344.832.000		\$ 809.400	\$ 28.195.114	\$ 373.836.514	\$ 5.799.445	
TOTAL	\$ 344.832.000	\$ -	\$ 809.400	\$ 28.195.114	\$ 373.836.514	\$ 5.799.445	\$ -

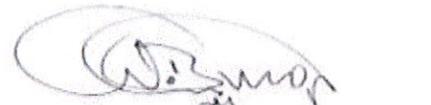
VALORES TOTALES DEL AVALUO	
VALOR DEL TERRENO	\$ 344.832.000
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 809.400
VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 28.195.114
<b>VALOR TOTAL AVALUO.....</b>	<b>\$ 373.836.514</b>

SON EN TOTAL: TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS M.CTE

  
 GUILLERMO HURTADO MEJIA  
 Representante Legal

  
 MONICA CUARTAS VILLEGAS  
 Gerente

  
 GUILLERMO HURTADO MEJIA  
 Avaluador R.A.A. AVAL-4325184

  
 ACISCLO BURGOS SARMIENTO  
 Representante Comité de Avalúos

Manizales, Febrero 03 de 2020

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avaluó No 8167

02170422  
 24  
 18-02-2020

## 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
<b>Artículo 17 - Daño Emergente</b>				
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	
<b>Artículo 17 - Lucro Cesante</b>				
1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Perdida de utilidad por otras actividades económicas		X	

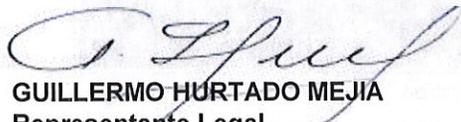
### 16.1 NOTARIADO Y REGISTRO

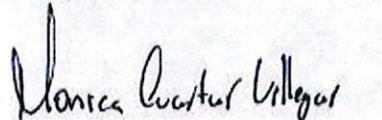
Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registró entre otros a los siguientes trámites:

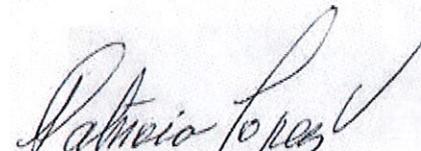
- Escritura Pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

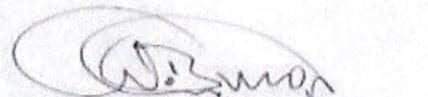
ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	UF3.2-DC-011	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	373.836.514
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
<b>DERECHO NOTARIAL</b>		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 560.755	\$ 560.755
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 29.700	\$ 29.700
COPIA ORIGINAL (Promedio 100 hojas)	\$ 185.000	\$ 185.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 15 hojas)	\$ 27.750	\$ 27.750
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 24.700	\$ 24.700
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$ 803.205</b>	<b>\$ 827.905</b>
IVA 19%		\$ 309.911
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 9.300	\$ 9.300
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 9.300	\$ 9.300
<b>TOTAL DERECHO NOTARIAL</b>		<b>\$ 1.978.220</b>
<b>DERECHO DE REGISTRO</b>		
BOLETA DE RENTAS	\$ 934.591	\$ 934.591
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 55.200	\$ 55.200
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 850.478	\$ 850.478
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 20.850	\$ 20.850
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 35.093	\$ 35.093
<b>TOTAL DERECHO REGISTRAL</b>		<b>\$ 3.821.225</b>
<b>TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO</b>		<b>\$ 5.799.445</b>
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MCT.

  
 GUILLERMO HURTADO MEJIA  
 Representante Legal

  
 MONICA CUARTAS VILLEGAS  
 Gerente

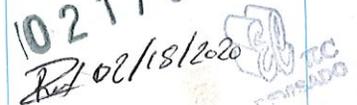
  
 PATRICIA LOPEZ VILLEGAS  
 Avaluador RRA-AVAL-24328772

  
 ACISCLO BURGOS SARMIENTO  
 Representante Comité de Avalúos

Manizales, Febrero 03 de 2020

Concesión Pacífico Tres  
 Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
 Avalúo No 8167

26

102170422  
 Feb 02/18/2020  


**17. DOCUMENTACION O INFORMACION ANEXA**  
**ANEXO FOTOGRAFICO**

Registro No. 1



Descripcion

Registro No. 2



Descripcion

Registro No. 3



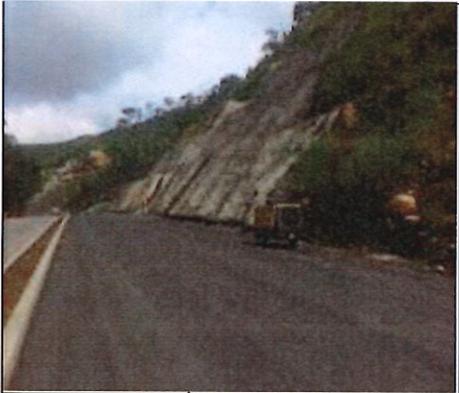
Descripcion

Registro No. 4



Descripcion

Registro No. 5



Descripcion

Registro No. 6



Descripcion

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avaluó No 8167

Registro No. 7



Descripcion

Registro No. 8



Descripcion

Registro No. 9



Descripcion

Registro No. 10



Descripcion

Registro No. 11



Descripcion

Registro No.12



Descripcion

Concesión Pacífico Tres  
Predio CP3-UF3.2-DC-011 Vereda La Cabaña Municipio de Manizales  
Avaluó No 8167

28  
13-01-2020  
02170422

Registro No. 13



Descripcion

Registro No. 14



Descripcion

Registro No. 15



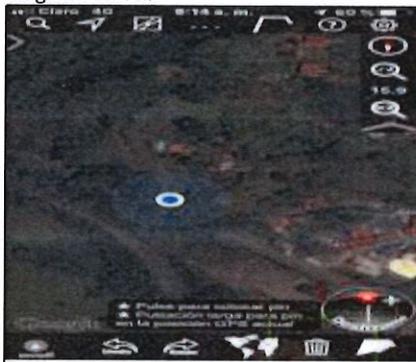
Descripcion

Registro No. 16



Descripcion

Registro No. 17



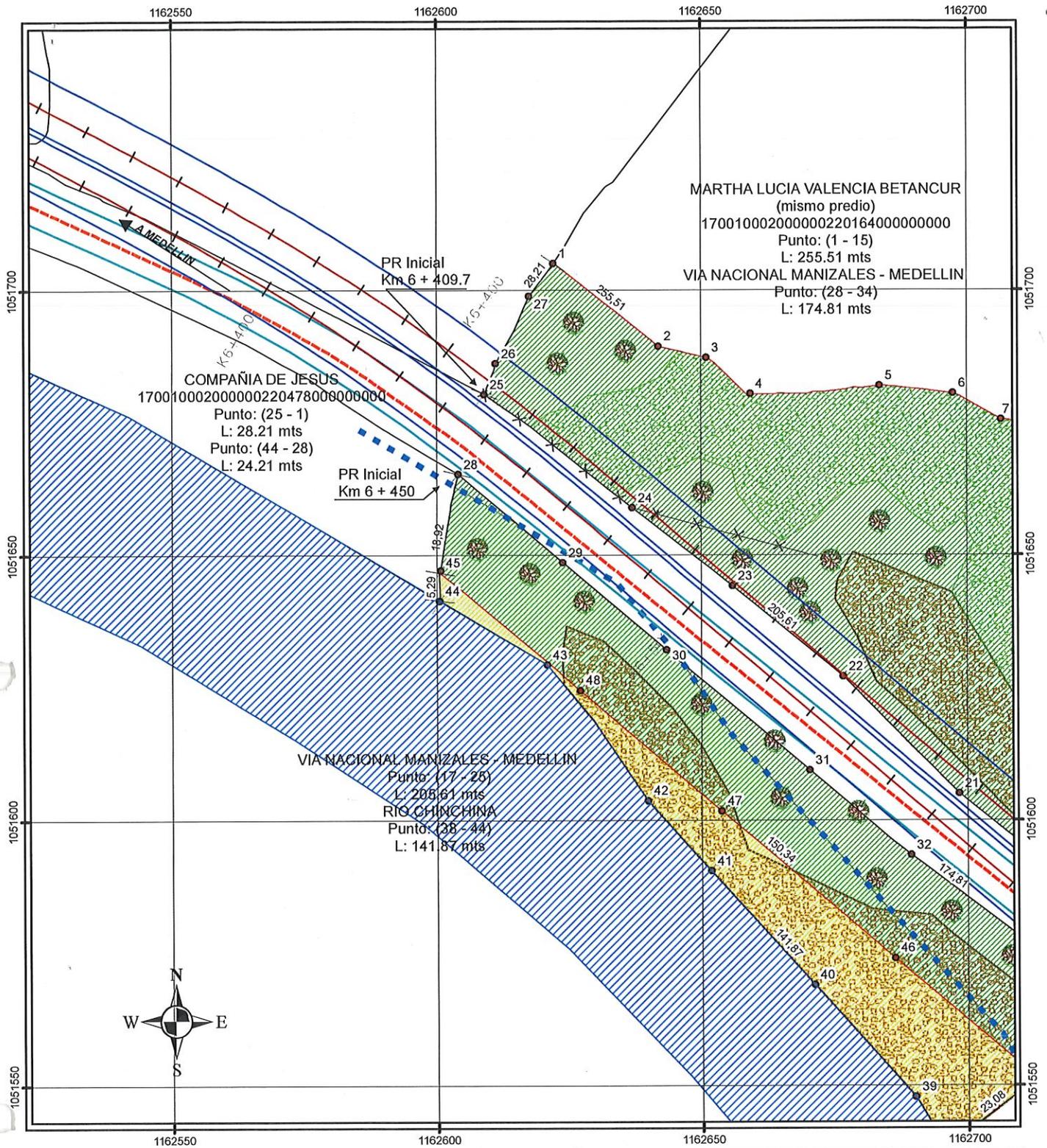
Descripcion

Registro No.18

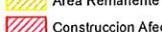
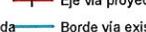
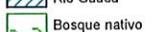
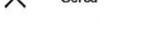
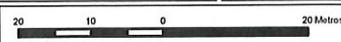
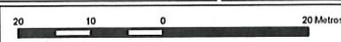


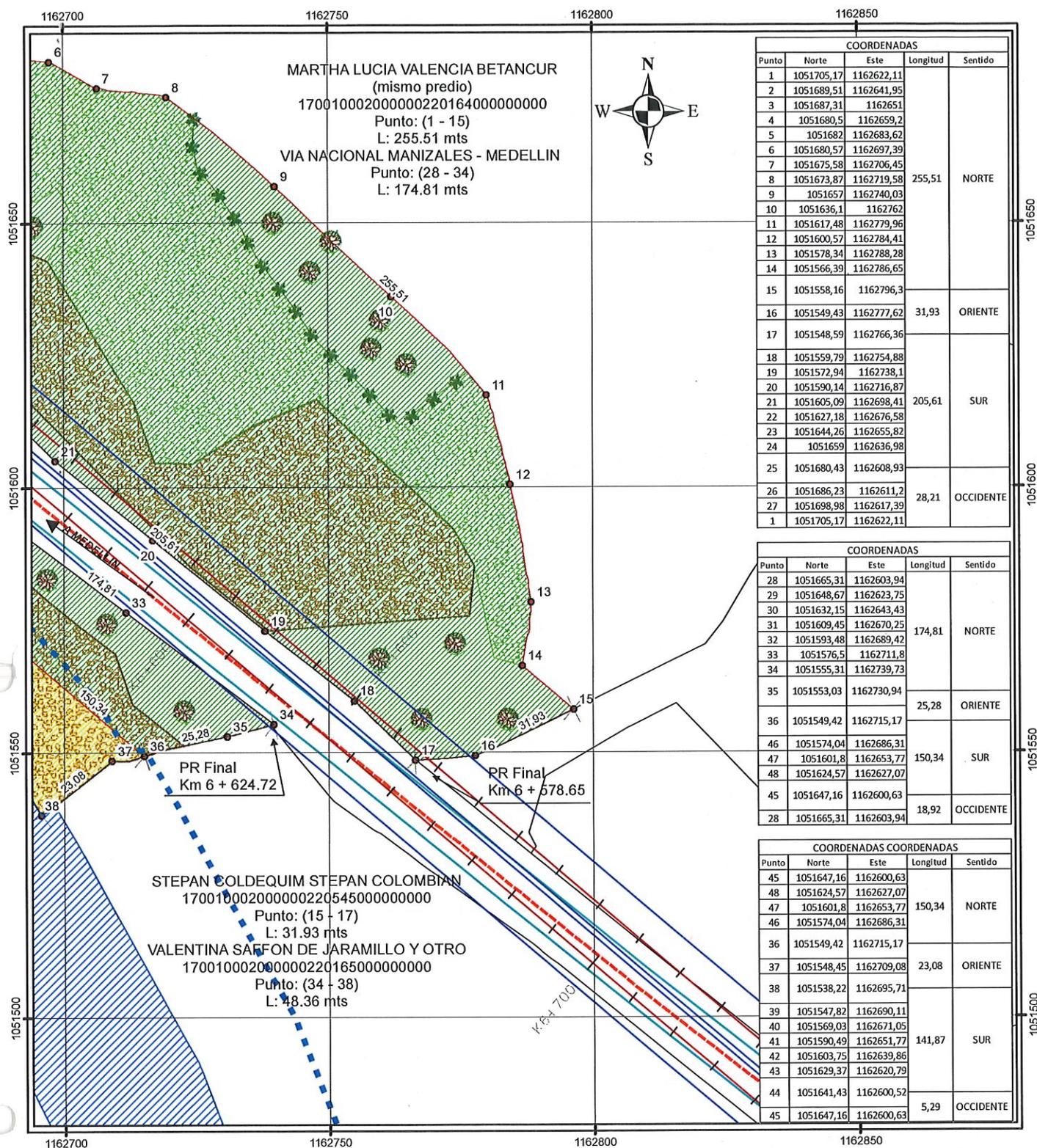
Descripcion





PROYECTO:	CONCESIÓN PACÍFICO TRES	REVISIÓN:	0
 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONCESION PACIFICO TRES	
DEPARTAMENTO :	CALDAS	MUNICIPIO :	MANIZALES
No PREDIO:	CP3-UF3.2-DC-011		
No CATAST:	170010002000000220164000000000		
MAT:	100-147565	PROPIETARIO:	MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR
<b>CUADRO DE AREAS (Ha)</b>			
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:
1,3717	3.3800	0.0	1,8720
			ÁREA REMTE:
			0,1363

<b>CONVENCIONES</b>			
	Area Requerida		Cerco vivo
	Area Remanente		Eje via existente
	Construccion Afectada		Eje via proyectada
	Construccion Anexa		Borde via existente
	Rio Cauca		Borde via proyectada
	Bosque nativo		Cerca
			Longitud
			Puntos construcciones
			Puntos coordenadas
			Arbol
UF :	3.2	FECHA ELABORACION :	21/09/2016
PLANO :	1 de 2		
ESCALA:	1:1.000		
DISEÑO Y CALCULÓ:		S. Marulanda	
		Vo. 0	



COORDENADAS				
Punto	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1051705,17	1162622,11		
2	1051689,51	1162641,95		
3	1051687,31	1162651		
4	1051680,5	1162659,2		
5	1051682	1162683,62		
6	1051680,57	1162697,39		
7	1051675,58	1162706,45		
8	1051673,87	1162719,58	255,51	NORTE
9	1051657	1162740,03		
10	1051636,1	1162762		
11	1051617,48	1162779,96		
12	1051600,57	1162784,41		
13	1051578,34	1162788,28		
14	1051566,39	1162786,65		
15	1051558,16	1162796,3		
16	1051549,43	1162777,62	31,93	ORIENTE
17	1051548,59	1162766,36		
18	1051559,79	1162754,88		
19	1051572,94	1162738,1		
20	1051590,14	1162716,87		
21	1051605,09	1162698,41	205,61	SUR
22	1051627,18	1162676,58		
23	1051644,26	1162655,82		
24	1051659	1162636,98		
25	1051680,43	1162608,93		
26	1051686,23	1162611,2	28,21	OCCIDENTE
27	1051698,98	1162617,39		
1	1051705,17	1162622,11		

COORDENADAS				
Punto	Norte	Este	Longitud	Sentido
28	1051665,31	1162603,94		
29	1051648,67	1162623,75		
30	1051632,15	1162643,43		
31	1051609,45	1162670,25	174,81	NORTE
32	1051593,48	1162689,42		
33	1051576,5	1162711,8		
34	1051555,31	1162739,73		
35	1051553,03	1162730,94		
36	1051549,42	1162715,17	25,28	ORIENTE
46	1051574,04	1162686,31		
47	1051601,8	1162653,77	150,34	SUR
48	1051624,57	1162627,07		
45	1051647,16	1162600,63		
28	1051665,31	1162603,94	18,92	OCCIDENTE

COORDENADAS COORDENADAS				
Punto	Norte	Este	Longitud	Sentido
45	1051647,16	1162600,63		
48	1051624,57	1162627,07		
47	1051601,8	1162653,77	150,34	NORTE
46	1051574,04	1162686,31		
36	1051549,42	1162715,17		
37	1051548,45	1162709,08	23,08	ORIENTE
38	1051538,22	1162695,71		
39	1051547,82	1162690,11		
40	1051569,03	1162671,05		
41	1051590,49	1162651,77	141,87	SUR
42	1051603,75	1162639,86		
43	1051629,37	1162620,79		
44	1051641,43	1162600,52		
45	1051647,16	1162600,63	5,29	OCCIDENTE

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 0




DEPARTAMENTO : CALDAS MUNICIPIO : MANIZALES No PREDIO: CP3-UF3.2-DC-011

No CATAST: 170010002000000220164000000000 PROPIETARIO: MARTHA LUCIA VALENCIA BETANCUR

MAT: 100-147565

CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:	ÁREA REMTE:
1,3717	3.3800	0.0	1,8720	0,1363

**CONVENCIONES**

- Area Requerida (Green hatched)
- Area Remanente (Yellow hatched)
- Construccion Afectada (Red hatched)
- Construccion Anexa (Blue hatched)
- Rio Cauca (Blue line)
- Bosque nativo (Green wavy line)
- Eje via existente (Red dashed line)
- Eje via proyectada (Red solid line)
- Borde via existente (Blue dashed line)
- Borde via proyectada (Blue solid line)
- Cerca (Black X)
- Cerca vivo (Green star)
- Longitud (Red line with cross-ticks)
- Puntos construcciones (Black dot)
- Puntos coordenadas (Black dot)
- Arbol (Green circle)

UF : 3.2 FECHA ELABORACION : 21/09/2016 PLANO : 2 de 2

ESCALA: 1:1.000

DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda

Vo. 0



**EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-170563**  
**CONCEPTO DE USO DEL SUELO No.17-2- 0760-CU**

Solicitante:	CONCESION PACIFICO TRES
Nit.	900763357-2
Representante Legal	BRUNO SEIDEL ARANGO
C.C. Representante	10272592
No. Radicación:	17001-2-170563
Fecha Radicación:	Septiembre 20 del 2017
Ficha Catastral:	00020000002201640000
Vereda:	La Cabaña
Centralidad suburbana:	La Manuela

**ASUNTO: Solicitud concepto uso del suelo.**

Concepto de uso del suelo a tener en cuenta para el desarrollo del lote de la referencia, sin que por ello se le exima de cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en el Decreto 1077 de 2015, en el Decreto 926 de 2010 NSR-10 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Si en el predio o predios objeto de este concepto de uso se va a urbanizar o a construir, se deberá cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en los Decretos 1077 de 2015 y 926 de 2010 NSR-10 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales y las normas volumétricas de construcción de la urbanización donde se halle ubicado el predio. Requiere tramitar una licencia de construcción o de urbanismo.

De conformidad con el comunicado 001-2012 de la Secretaria de Planeación Municipal, este concepto de uso del suelo no tiene validez para el trámite de funcionamiento, apertura y operación de establecimientos abiertos al público.

El predio en referencia se clasifica así:

- Suelo suburbano.
- Centralidad suburbana La Manuela
- El uso del suelo que el acuerdo 0958 de 2017 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales), determino para este predio, está contenido en la ficha normativa de usos del suelo correspondiente a la Centralidad suburbana La Manuela, se anexa y forma parte de este concepto.
- El uso, INDUSTRIAL, está permitido. Las tipologías, características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**INDUSTRIA**

Los usos industriales, son aquellos destinados a la explotación, transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos o de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad, edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

- En el núcleo industrial de la Alta Suiza (AN 7.2) y El Campín (AN 7.5), se permitirá la ubicación de industrias nuevas IDA-1, IL-2, IM-3. Las industrias clasificadas como IP-4 e IE-5, sólo se permitirán como complemento a las cadenas productivas establecidas en el mismo núcleo. Toda industria establecida debidamente legalizada en núcleo industrial, podrá ampliar sus instalaciones locativas y/o capacidad productiva, siempre y cuando no sobrepase el área perimetral del



núcleo industrial donde se ubique, sin perjuicio del cumplimiento de las normas legales vigentes, que regulen éste tipo de acciones.

- Toda industria puntual establecida IM-3, IP-4 e IE-5, debidamente legalizada, podrá ampliar sus instalaciones locativas y/o capacidad productiva siempre y cuando, dicha ampliación no requiera de la utilización de inmuebles limítrofes adquiridos con posterioridad al Acuerdo 663 de 2007 – POT-; sin perjuicio del cumplimiento de las normas legales vigentes, que regulen éste tipo de acciones.
- Los usos complementarios de la Industria son los indispensables para el funcionamiento de los mismos, tales como: puntos de venta, restaurantes, sucursales bancarias, clubes deportivos y similares; sólo se aceptará vivienda para celadores, vigilantes o personal técnico indispensable para los procesos industriales.
- La clasificación de toda industria obedecerá al análisis de los procesos industriales, de condiciones de producción y los impactos negativos de tipo físico urbanístico y ambiental que pueda generar, mediante la aplicación del Procedimiento para la Clasificación de los Grupos Industriales para Nuevas Industrias. Una vez clasificada, ésta deberá cumplir con los requerimientos establecidos para cada tipología, en el presente Plan.

De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

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

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

**CARACTERÍSTICAS**

- Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros, sin procesos de tintorería.
- Con horario de trabajo diurno.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
<b>BAJO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No requiere servicios de infraestructura especiales, sin embargo debe cumplir con las normas mínimas de seguridad, habitabilidad e higiene.</li> <li>▪ La industria de alimentos debe contar con cocina independiente.</li> <li>▪ En sectores con predominio de vivienda, no está permitida la operación de maquinaria que genere ruido, olores ofensivos y otras emisiones atmosféricas.</li> <li>▪ Las actividades dedicadas a la fabricación o expendio de alimentos crudos o procesados, no podrán colindar con establecimientos de la tipología IS-4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Puede localizarse en cualquier sector del Municipio.</li> <li>▪ Los establecimientos que realicen procesos de preparación y cocción de alimentos, deben mitigar el impacto por humos y olores de conformidad con el Art. 23 del Decreto 948/95 en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, y las demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen y/o complementen; en ningún caso los ductos o dispositivos podrán localizarse en la fachada de la edificación.</li> <li>▪ Las actividades incluidas dentro de esta tipología que realicen elaboración de alimentos deben cumplir con lo establecido en la ley 09/79 y el Decreto 3075/97 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.</li> </ul>

**INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)**

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

**CARACTERÍSTICAS**

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos, en horarios diurnos dada su proximidad a la vivienda.
- Manufactura de productos con baja tecnología o limpia, sin procesos de tintorería, vulcanizado, ni moldeado de plástico.

- Con horario de trabajo diurno.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
<b>MEDIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los establecimientos clasificados como Fabricación de artículos de madera y de corcho, y Fabricación de muebles, deberán tener un aislamiento de 3mts al interior del predio.</li> <li>▪ Puede localizarse en cualquier sector del Municipio, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico, salvo las excepciones en zonas específicas. Deberá contar con local independiente respecto a otros usos.</li> <li>▪ La industria de alimentos debe contar con cocina independiente.</li> <li>▪ No podrá utilizar elementos inflamables, explosivos o venenosos, ni producir líquidos o humos tóxicos, u olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinarias, o herramientas perceptibles en las propiedades colindantes. En sectores residenciales y en Centros Poblados, no está permitida la operación de maquinaria industrial que genere ruido, olores ofensivos y otras emisiones atmosféricas.</li> <li>▪ Las actividades dedicadas a la fabricación o expendio de alimentos crudos o procesados, no podrán colindar con establecimientos de la tipología IS-4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los establecimientos que realicen procesos de preparación y cocción de alimentos, deben mitigar el impacto por humos y olores de conformidad con el Art. 23 del Decreto 948/95 en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, y las demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen y/o complementen; en ningún caso los ductos o dispositivos podrán localizarse en la fachada de la edificación.</li> <li>▪ Las actividades incluidas dentro de esta tipología que realicen elaboración de alimentos deben cumplir con lo establecido en la Ley 09/79 y el Decreto 3075/97 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.</li> <li>▪ En caso de requerir cargue y descargue, deberá cumplirlo al interior del predio.</li> </ul>

**INDUSTRIA MEDIANA (IM-3)**

Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, el cual puede ser compatible con otros usos, pero con restricciones de localización y especificaciones técnicas para la elaboración del producto y para el control ambiental.

**CARACTERÍSTICAS**

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados.
- Puede generar por la elaboración del producto, desechos contaminantes, emisiones atmosféricas o disposición de residuos sólidos.
- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas equipos y laboratorios especializados.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
<b>ALTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deben disponer de un área mínimo de 60 m<sup>2</sup> para el cargue, descargue y maniobras, de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública y proveerse de espacios para parqueaderos a razón de 2 cupos por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construida, correspondiente a la zona de oficinas o administrativa.</li> <li>▪ Para el desarrollo de nuevas industrias, deberán dejar 10.00 mts de aislamiento por todos los costados, arborizado o empradizado. Así mismo, deberán plantear un Plan de</li> </ul>	



	<p>Manejo Ambiental, el cual será revisado y aprobado por Corpocaldas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la IM-3 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial - vivienda-áreas de amortiguamiento industrial, contenidas en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y deberá plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.</li> <li>▪ Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.</li> </ul>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**INDUSTRIA PESADA (IP-4)**

Es aquella industria que por el proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, vibraciones, y otros; por lo tanto, tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.

**CARACTERÍSTICAS**

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados, mediante vehículos medianos o pesados, por lo cual requiere de zonas de cargue y descargue.
- Puede generar por la elaboración del producto, desechos contaminantes, emisiones atmosféricas o disposición de residuos sólidos.
- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deben disponer de un área mínima de 60 m<sup>2</sup> para el cargue, descargue y maniobras, de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública, y proveerse de espacios para parqueaderos a razón de 2 cupos por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construida, correspondiente a la zona de oficinas o administrativa.</li> <li>▪ Para el desarrollo de nuevas industrias, deberán dejar 10.00 mts de aislamiento por todos los costados, arborizado o empedrado. Así mismo, si la industria requiere de licencia ambiental de conformidad con el artículo 2.2.2.3.2.3 del Decreto 1076 de 2015, deberá tener licencia ambiental expedida por Corpocaldas.</li> <li>▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la IP-4 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial - vivienda-áreas de amortiguamiento industrial, contenidas en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y deberá plantear sistemas de aislamiento acústico y demás</li> </ul>	

	<p>elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.</li> </ul>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)**

Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva; requieren instalaciones aisladas y medidas externas de seguridad.

**CARACTERÍSTICAS**

- Abastecimiento de materias primas y transporte de los productos terminados, o partes, mediante vehículos pesados
- Manufactura, producción o transformación de productos mediante técnicas y productos especializados
- Pueden requerir funcionamiento de horarios adicionales.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
<b>ALTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deben disponer de un área mínima de 150 m<sup>2</sup> para el cargue, descargue y maniobras, de tal forma que estas actividades no se realicen sobre la vía pública y proveerse de espacios para parqueaderos a razón de 2 cupos por cada 50 M<sup>2</sup> de área útil construida, correspondiente a la zona de oficinas o administrativa.</li> <li>▪ Para el desarrollo de nuevas industrias, deberán dejar 10.00 mts de aislamiento por todos los costados, arborizado o empradizado. Así mismo, si la industria requiere de licencia ambiental de conformidad con el artículo 2.2.2.3.2.3 del Decreto 1076 de 2015, deberá tener licencia ambiental expedida por Corpocaldas.</li> <li>▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la IE-5 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial -vivienda-áreas de amortiguamiento industrial, contenidas en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y deberá plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.</li> <li>▪ Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.</li> <li>▪ Requiere equipos para el control de la contaminación por</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Además de los requerimientos anteriores, la fabricación de alcohol o bebidas alcohólicas deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Nacional 3192/83 "Por el cual se reglamenta parcialmente el Título V de la Ley 09/79, en lo referente a fábricas de alcohol y bebidas alcohólicas, elaboración, hidratación, envase, distribución, exportación, importación y venta de estos productos y se establecen mecanismos de control en el territorio nacional".</li> </ul>

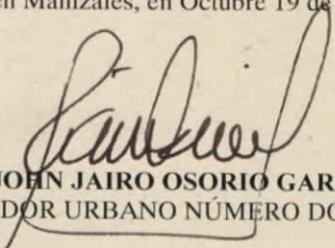


	ruido, olores, vapores o afluentes líquidos.	
--	----------------------------------------------	--

- Parte del predio se encuentra en la faja de protección hidráulica de los cauces naturales de las corrientes rurales reguladas por la Resolución N° 077 del 2011 de CORPOCALDAS, con base en su aplicación se determinara la magnitud del retiro que se debe respetar, el cual debe ser aprobado por CORPOCALDAS.
- El predio se encuentra ubicado en zona de amortiguamiento PCC, el Acuerdo 0958 de 2017, establece:

Se permiten actividades controladas, y de uso sostenible de recursos naturales, con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos del Paisaje Cultural Cafetero, y acogiendo las condiciones establecidas por el Ministerio de Cultura o quien haga sus veces.

Dado en Manizales, en Octubre 19 de 2017

  
ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCIA  
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

31 OCT. 2017

En Manizales, a los \_\_\_\_\_, Recibí personalmente, la presente CONCEPTO DE USO DEL SUELO No.17-2-0760-CU, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

\_\_\_\_\_  
BRUNO SEIDEL ARANGO  
Cédula No. 10272592

Elaboro: GGR

# Consulta Cartografía Temática POT Rural - Manizales Caldas



6, 2017

1:4,514  
0 0.035 0.07 0.14 mi  
0 0.0425 0.085 0.17 km

Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Geobase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community





## CONCESION PACIFICO TRES

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

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

#### CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

**Artículo 61º.-** Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

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

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta

la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## CONCESION PACIFICO TRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## CONCESION PACIFICO TRES

**“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.



## CONCESION PACIFICO TRES

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

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

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

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

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

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

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

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

área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

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

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### Daño emergente y lucro cesante



## CONCESION PACIFICO TRES

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

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

### I. Notariado y registro:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO III

### Disposiciones finales

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

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

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