

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Fecha: Manizales, 05 de enero de 2021.

Señores: **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ** HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS del señor **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ** identificado con cédula de ciudadanía **79.911.303**.

Identificación del predio: Folio de matrícula No. 100-9423 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y cédula catastral No. 170010002000000220095000000000.

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-0305-2020 de fecha 17 de diciembre de 2020.

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

Notificados: **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ** HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS del señor **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ** identificado con cédula de ciudadanía **79.911.303**.

Motivación del Acto: En fecha del 18 de diciembre de 2020, se remitió citación para la notificación personal del oficio CPT-GP-0305-2020 de fecha 17 de diciembre de 2020, 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 el propietario **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ**, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS del señor **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ** identificado con cédula de ciudadanía **79.911.303** 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.

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

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

Acto administrativo que se notifica: Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** el Oficio **No. CPT-GP-0305-2020** del 17 de diciembre de 2020 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 un predio denominado La Isla, ubicado en la Vereda Manizales, Municipio de Manizales (Caldas), identificado con la Cédula Catastral No. 170010002000000220095000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-9423. Predio identificado con la ficha predial Nro. CP3-UF3.2-DC-024." al señor **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ** HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS del señor **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ** identificado con cédula de ciudadanía **79.911.303**.

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-0305-2020 de fecha 17 de diciembre de 2020, contentivo de Oferta de Compra de una franja de terreno que hace parte de un predio en mayor extensión denominado La Isla, ubicado en la Vereda Manizales, Municipio de Manizales (Caldas), identificado con la cédula catastral no. 170010002000000220095000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 100-9423, Predio identificado con la ficha predial No. CP3-UF3.2-DC-024, 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: 06 ENE 2021

SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO
Representante legal.
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

DESIJADO: 13 ENE 2021

SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO
Representante legal.
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Elaboró: Juanita Ríos Cuervo. – Profesional 1 Jurídico Predial.
Revisó: Julio Cesar Loiza Velez. – Profesional 1 Jurídico Predial

Manizales, 17 de diciembre de 2020.

CPT – GP – 0305-2020.

Señor

YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS del señor **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ** identificado con cédula de ciudadanía **79.911.303**.

Dirección de Notificación: Predio denominado La Isla, ubicado en la 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 un predio denominado La Isla, ubicado en la Vereda Manizales, Municipio de Manizales (Caldas), identificado con la Cédula Catastral No. 170010002000000220095000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-9423. Predio identificado con la ficha predial Nro. CP3-UF3.2-DC-024.*

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-0179-20 del 25 de febrero de 2020**, y **EPSCOLM-0818-20 del 17 de septiembre 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-024**.

Igualmente, se surtió el procedimiento establecido en el numeral 7.2 – “Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas” - del Capítulo VII – “Etapa Preoperativa - Gestión Predial” - de la Parte General del contrato de la referencia, y mediante comité de previa aprobación No. 19 efectuado el día 23 de noviembre de 2020, se autorizó efectuar el fondeo de los recursos aprobados progresivamente, conforme a lo establecido en el oficio emitido por la Agencia Nacional de Infraestructura **No. RAD. 20206040363761** de fecha **25 de noviembre de 2020**.

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 **La Isla, Ubicado en la Vereda Manizales, Municipio De Manizales (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 La Isla, ubicado en la Vereda Manizales, Municipio de Manizales (Caldas), identificado con la cédula catastral no. 170010002000000220095000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 100-9423, predio identificado con la ficha predial No. CP3-UF3.2-DC-024, el cual se encuentra ubicado en la Abscisa inicial 3+694,68 km / 4+231 Km y finalizando en la abscisa 4+071,64 km / 4+340,6 km de la margen Derecha, con una longitud efectiva de 486,56 Metros y en la Abscisa inicial 3+ 932,25 Km y finalizando en la abscisa 4+ 016 Km, con una longitud efectiva de 83,75 Metros de la margen izquierda.

Con un área total de terreno de 16,2667 Has y con un Área Requerida de 1,0984 Has.

Incluidas las siguientes construcciones anexas:

CA-1: Disipador en concreto de 2,30 mt de ancho (desagüe de la vía) **13,8 Mt;** **CA-2** Tanque en concreto de 2,10 mt * 2,15mt, **1 Und;** **CA-3** Cerca de púas de 3 hiladas, **107 Mt;** **CA-4** Cerca de púas de 4 hiladas, **324 Mt.**

Cultivos y especies: Matarraton $\varnothing = 0.25\text{cm}$ y $h = 5,0$ mts aprox, **108 Un;** Árbol maderable $\varnothing = 0.30$ cm $h = 5.5$ mts, **6 Un;** Ficus $\varnothing = 0.50$ cm $h = 8.5$ mts aprox, **5 Un;** Área nativa / Buen estado, **1,323 Mt²;** Pasto estrella / Buen estado, **7,720 Mt².**

Los linderos generales del predio se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1499 del 08 de abril de 1999 de la Notaría cuarta de Manizales (Caldas), y son:

"Partiendo de un punto situado al pie de una agüita, lindero con el señor Jorge Vanegas, ubicado al pie de la carretera Panamericana, hasta encontrar un mojón lindero con la Central de Beneficio Bengala; de este mojón pasando por los mojones dos (2) y tres (3) en línea recta hasta el río Chinchiná; de acá aguas abajo hasta encontrar otro mojón lindero con El Recreo; y de allí en línea recta, hasta un punto ubicado, a una distancia aproximada de 34.40 mts de la carretera Panamericana, punto que linda con la Finca El recreo, y el señor Jorge Vanegas; de aquí se continua, por un cerco lindero con Jorge Vanegas, en una longitud aproximada de 102.40 mts, hasta encontrar la agüita; de aquí se sube por dicha agüita, en una distancia aproximada de 28.80 mts, lindando con Jorge Vanegas, hasta encontrar el punto de partida al pie de la Carretera Panamericana".

TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **100-9423**, adquirió el señor YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ, por CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA COMPRAVENTA REALIZADA POR ESCRITURA PÚBLICA 10527 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARÍA 76 DE BOGOTÁ – PROCESO FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO, DOCUMENTO PÚBLICO Y FRAUDE PROCESAL, realizada mediante Sentencia 110 del 18 de noviembre de 2011, registrada el día 8 de agosto de 2016 a folio de matrícula inmobiliaria No. 100-9423 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

B. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. **CP3-UF3.2-DC-024**:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial CP3-UF3.2-DC-024	Total: 16,2667 Has
	Requerida: 1,0984 Has
	Remanente: 0,0000 Has
	Sobrante: 15,1683 Has
	Total Requerida: 1,0984 Has

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **1,0984 Has**, las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	300,18/115,47	VIA NACIONAL MANIZALES – MEDELLIN (1-15) / (45-52)
SUR	134,19/19,6	YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ mismo predio (23-44) / (45-52)
ORIENTE	415,45/135,05	VIA NACIONAL MANIZALES – MEDELLIN (15-23) / TRITURADOS MPS S.A.S. (52-54)
OCCIDENTE	10,72/0	HUMBERTO GOMEZ ARIAS (44-1) / VIA NACIONAL MANIZALES – MEDELLIN (45)

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 8218 de fecha 06 de julio 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 UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	1.0984	\$ 270.000.000	\$ 296.568.000,00
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 296.568.000,00

DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$ 296.568.000,00), MONEDA CORRIENTE.

CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UND	Vr Unitario	Vr. Total
CA-1	Disipador en concreto de 2,30 mt de ancho (desagüe de la vía)	13,8	Mt	\$296.546	\$4.092.335
CA-2	Tanque en concreto de 2,10 mt * 2,15mt	1	Und	\$822.290	\$822.290
CA-3	Cerca de púas de 3 hiladas	107	Mt	\$11.603	\$1.241.521
CA-4	Cerca de púas de 4 hiladas	324	Mt	\$9.689	\$3.139.236
VALOR TOTAL					\$9.295.382

NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$ \$9.295.382,00) MONEDA CORRIENTE.

CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES	UN	Cant	VR UNITARIO	VR TOTAL
Matarraton Ø= 0.25cm y h= 5,0 mts aprox	UN	108	\$35.389	\$3.822.012
Árbol maderable Ø= 0.30 cm h= 5.5 mts	UN	6	\$176.945	\$1.061.670
Ficus Ø= 0.50 cm h= 8.5 mts aprox	UN	5	\$70.778	\$353.890
Área nativa / Buen estado	MT2	1323	\$396	\$523.908
Pasto estrella / Buen estado	MT2	7720	\$472	\$3.643.840
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES.....				\$9.405.320

NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS (\$9.405.320,00) MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL

ITEM	TOTALES
TOTAL ÁREA REQUERIDA	\$296.568.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$9.295.382
TOTAL INVENTARIO DE CULTIVOS	\$9.405.320
VALOR TOTAL.....	\$315.268.702,00

El pago total del precio de adquisición es de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DOS PESOS (\$315.268.702,00), 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.

Acompañó 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, juanitarios@pacificotres.com y mariaduran@pacificotres.com.

Atentamente,



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante Legal

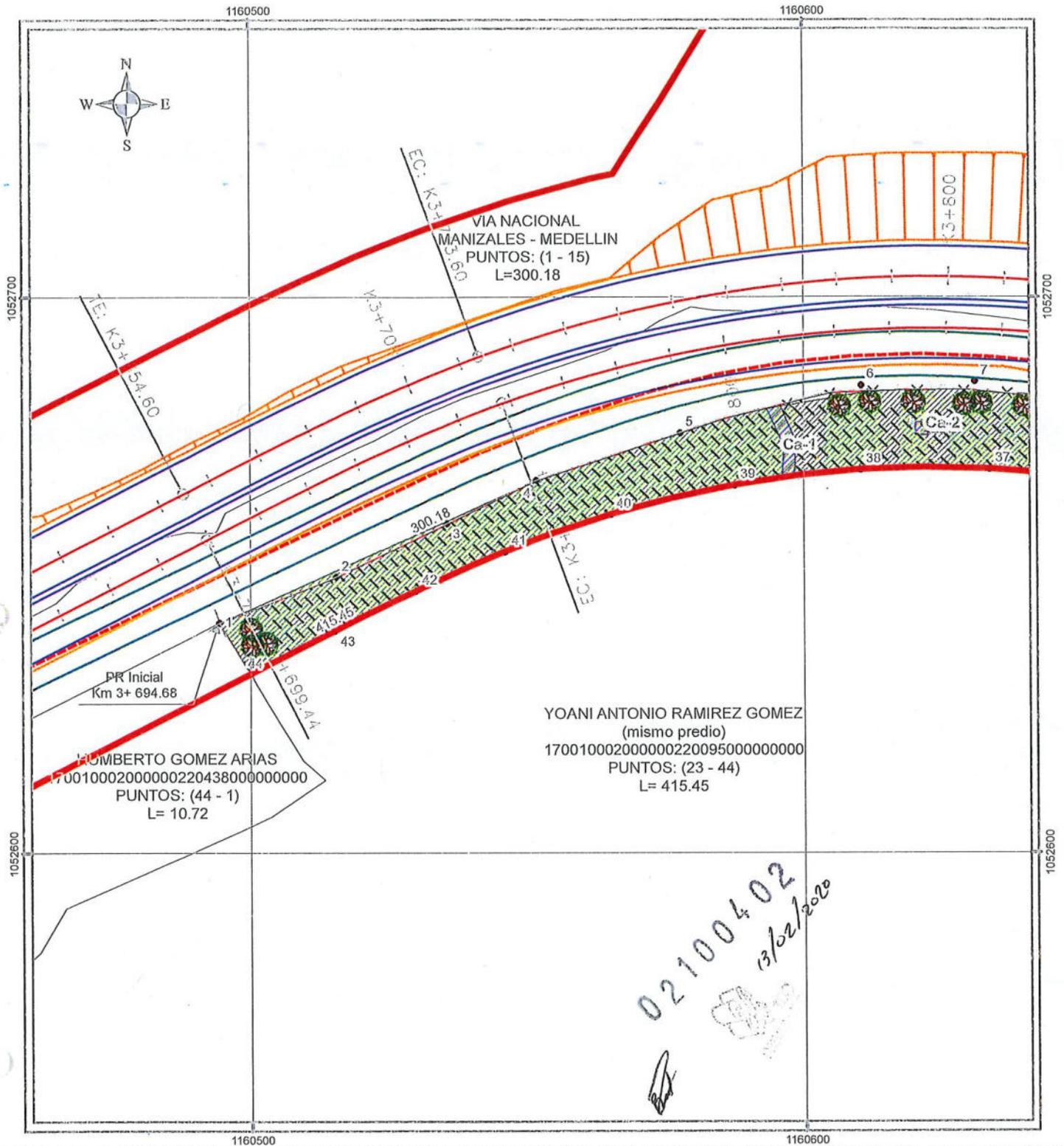
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

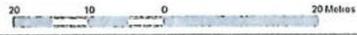
Elaboró: Juanita Ríos Cuervo / Profesional 1 Jurídico predial.

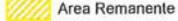
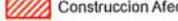
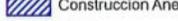
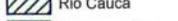
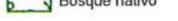
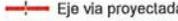
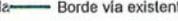
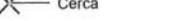
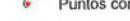
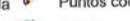
Revisó: Maria Lorena Durán G. / Coordinadora Jurídico Predial.

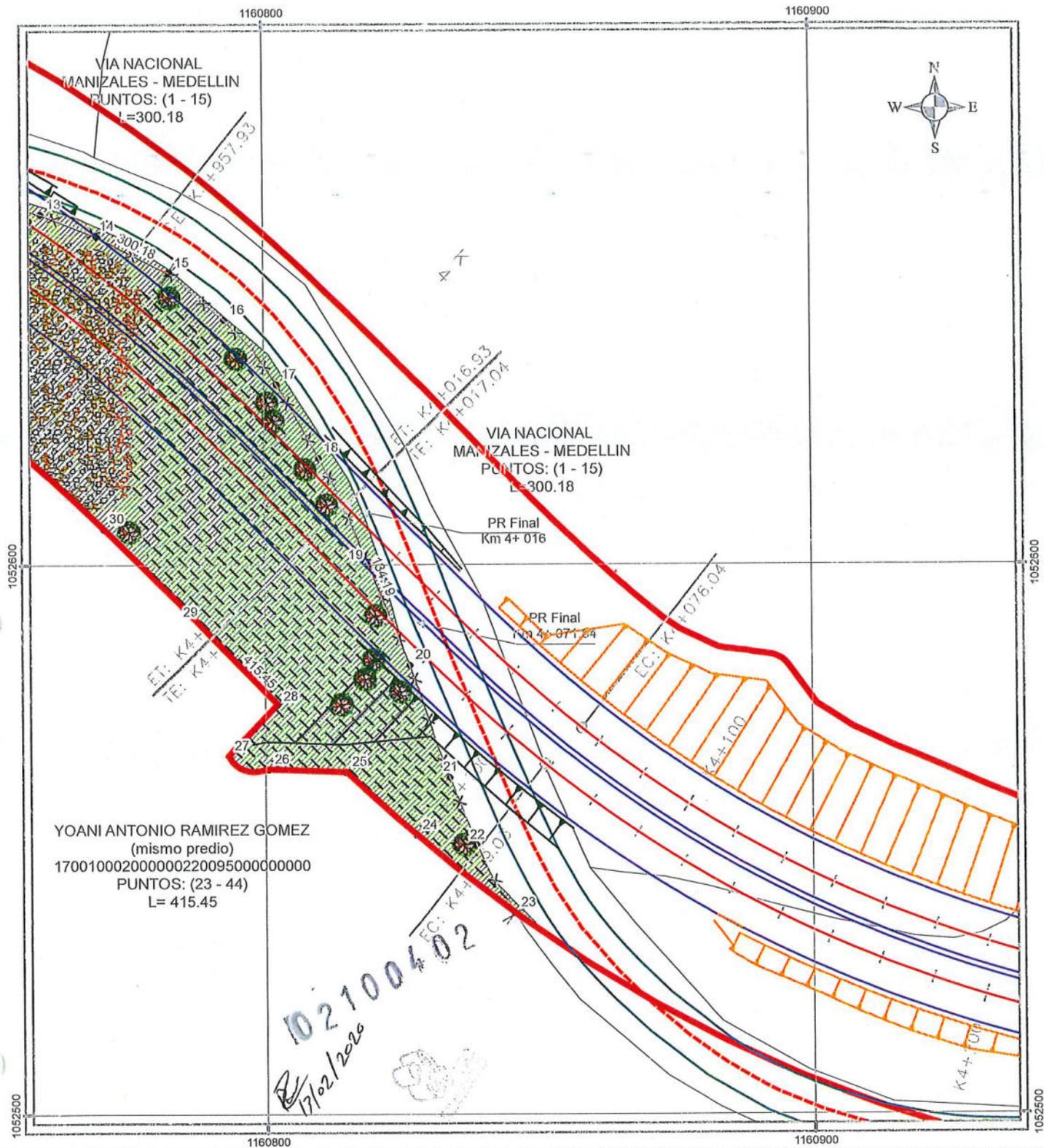
Aprobó: Andres Orozco Bedoya / Director Predial



02100402
13/02/2020

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0		
 Agencia Nacional de Infraestructura				
DEPTO: CALDAS	MUNICIPIO: MANIZALES	No PREDIO: CP3-UF3.2-DC-024		
N. CATAST: 170010002000000220095000000000		PROPIETARIOS:		
MAT. INMOBILIARIA: 100-9423		YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ		
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA (m ²):	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
1,0984	16,2667	0,0	15,1683	0.0
UF: 3.1			FECHA ELAB: 22/11/2019	PLANO 1 de 5
ESCALA: 1:1,000				
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda				V0 - 1

- CONVENCIONES**
-  Área Requerida
 -  Área Remanente
 -  Construcción Afectada
 -  Construcción Anexa
 -  Río Cauca
 -  Bosque nativo
 -  Eje vía existente
 -  Eje vía proyectada
 -  Borde vía existente
 -  Borde vía proyectada
 -  Cerca
 -  Cerco vivo
 -  Longitud
 -  Puntos construcciones
 -  Puntos coordenadas
 -  Arbol



102100402
17/02/2020

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 0


Agencia Nacional de Infraestructura


DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES No PREDIO: CP3-UF3.2-DC-024

N. CATAST: 170010002000000220095000000000 PROPIETARIOS: YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ

MAT. INMOBILIARIA: 100-9423

CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
1,0984	16,2667	0,0	15,1683	0.0

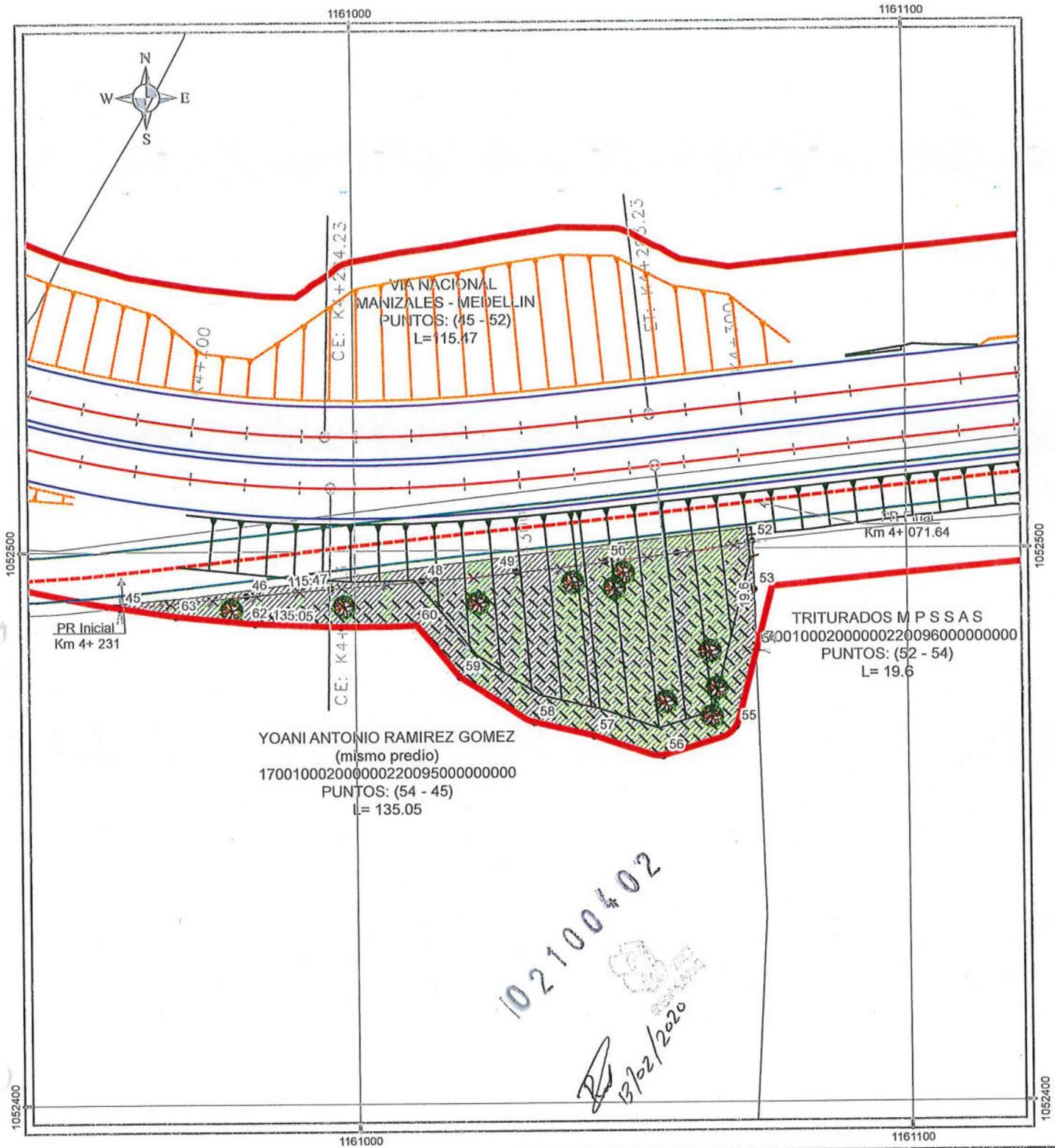
CONVENCIONES

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

UF: 3.1 FECHA ELAB: 22/11/2019 PLANO 3 de 5

ESCALA: 1:1,000

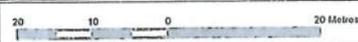
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda V0 - 1



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0		
 Agencia Nacional de Infraestructura				
DEPTO: CALDAS	MUNICIPIO: MANIZALES	No PREDIO: CP3-UF3.2-DC-024		
N. CATAST: 170010002000000220095000000000		PROPIETARIOS: YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ		
MAT. INMOBILIARIA: 100-9423				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA: 1,0984	ÁREA TOTAL: 16,2667	ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0,0	ÁREA SOBRANTE: 15,1683	ÁREA REMANENTE: 0,0

CONVENCIONES

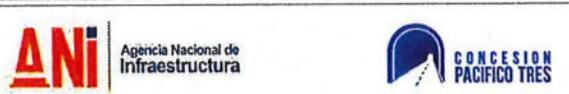
Área Requerida	Eje vía existente	Cerco vivo
Área Remanente	Eje vía proyectada	Longitud
Construcción Afectada	Borde vía existente	Puntos construcciones
Construcción Anexa	Borde vía proyectada	Puntos coordenados
Río Cauca	Cerca	Arbol
Bosque nativo		

UF: 3.1	FECHA ELAB: 22/11/2019	PLANO 4 de 5
ESCALA: 1:1,000		
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda		V0 - 1

COORDENADAS				
Punto	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1052641,45	1160494,41		
2	1052649,76	1160515,48		
3	1052659,41	1160535,6		
4	1052667,12	1160551,67		
5	1052675,68	1160577,68		
6	1052684,21	1160610,48		
7	1052684,87	1160630,7		
8	1052682,49	1160652,11	300,18	NORTE
9	1052679,26	1160677,73		
10	1052677,43	1160691,82		
11	1052673,51	1160725,09		
12	1052669,33	1160740,28		
13	1052664,06	1160759,44		
14	1052660,07	1160769,65		
15	1052653,31	1160782,75		
16	1052644,72	1160792,83		
17	1052632,91	1160802,3		
18	1052619,52	1160810,02	134,19	ORIENTE
19	1052599,98	1160818,93		
20	1052581,79	1160826,39		
21	1052561,4	1160833,58		
22	1052549,01	1160838,5		
23	1052536,67	1160845,41		
24	1052550,88	1160827,47		
25	1052562,37	1160814,81		
26	1052562,85	1160800,56		
27	1052565,31	1160793,25		
28	1052574,71	1160802,24		
29	1052589,63	1160787,67		
30	1052606,66	1160770,72		
31	1052620,89	1160755,11		
32	1052633,25	1160738,88		
33	1052645,85	1160718,03	415,45	SUR
34	1052654,18	1160700,34		
35	1052661,68	1160678,61		
36	1052666,69	1160656,16		
37	1052669,14	1160633,29		
38	1052669	1160610,3		
39	1052666,27	1160587,46		
40	1052660,99	1160565,08		
41	1052654,37	1160546,14		
42	1052647,3	1160530,01		
43	1052640,08	1160515,24		
44	1052632,29	1160499,96		
1	1052641,45	1160494,41	10,72	OCCIDENTE

COORDENADAS				
Punto	Norte	Este	Longitud	Sentido
45	1052489,95	1160957,21		
46	1052492,06	1160980,14		
47	1052493,3	1160995,63		
48	1052494,57	1161012,11	115,47	NORTE
49	1052496,09	1161029,36		
50	1052497,84	1161045,35		
51	1052499,42	1161058,47		
52	1052501,39	1161072,09		
53	1052492,67	1161072,35	19,6	ORIENTE
54	1052481,79	1161072,69		
55	1052467,92	1161068,82		
56	1052462,76	1161055,62		
57	1052466,42	1161043,06		
58	1052468,92	1161032,22		
59	1052477,21	1161018,83	135,05	SUR
60	1052486,53	1161010,98		
61	1052486,36	1160997,38		
62	1052487,01	1160981,57		
63	1052488,42	1160967,22		
45	1052489,95	1160957,21	0	OCCIDENTE

102100402
 17/02/2020

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0
		
DEPTO: CALDAS	MUNICIPIO: MANIZALES	No PREDIO: CP3-UF3.2-DC-024
N. CATAST: 170010002000000220095000000000		PROPIETARIOS: YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ
MAT. INMOBILIARIA: 100-9423		
CUADRO DE AREAS (Ha)		
ÁREA REQUERIDA: 1,0984	ÁREA TOTAL: 16,2667	ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0,0
		ÁREA SOBRANTE: 15,1683
		ÁREA REMANENTE: 0,0
UF: 3.1	FECHA ELAB: 22/11/2019	PLANO 5 de 5
ESCALA: 1:1,000		
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda		V0 - 1

- CONVENCIONES**
-  Área Requerida
 -  Área Remanente
 -  Construcción Afectada
 -  Construcción Anexa
 -  Bosque nativo
 -  Eje vía existente
 -  Eje vía proyectada
 -  Borde vía existente
 -  Borde vía proyectada
 -  Cerca
 -  Cerco vivo
 -  Longitud
 -  Puntos construcciones
 -  Puntos coordenadas
 -  Arbol



MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UN(A) CONCEPTO DE USO DEL SUELO

EL PRIMER CURADOR URBANO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 400 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, EL DECRETO 1077 DE 2015

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Primer Curador Urbano de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	CONCEPTO DE USO DEL SUELO
Solicitante:	CONCESION PACIFICO TRES S.A.S.
Identificación:	NIT 900763357
No. de Radicación:	17001-1-15-0312
Fecha de Radicación:	2015.08.11
Ficha Catastral:	00-02-0022-0095-000
Matrícula Inmobiliaria:	100-9423
Dirección:	LA ISLA
Corregimiento:	EL REMANSO
Vereda:	LA CABAÑA

Se solicitó concepto para desarrollar en el predio antes relacionado la(s) siguiente(s) actividad(es):

- "Avalúo comercial."

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, modificado y adicionado por el Acuerdo 663 de 2007 y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, el predio en referencia se clasifica como se indica a continuación:

• **SUELO RURAL**

Corregimiento El Remanso.

El predio tiene frente a la vía nacional de Categoría 1, denominada "La Manuela - Tres Puertas (Categoría I)", para lo cual deberá cumplir con lo establecido en la Ley 1228 del 16 de Julio de 2008.

- (Plano Aptitud para el Desarrollo Rural 07-BR-92-1)
 - El predio presenta áreas de interés ambiental correspondientes a retiros de corrientes naturales de agua.
- (Plano Riesgo Preliminar por Lahares, Flujo Piroclástico e Inundación 01-AR-55-1).
 - El predio se encuentra parcialmente clasificado dentro de la zona de riesgo alto por Lahares, Flujo Piroclástico e Inundación.
- (Plano Usos Principales del Rural 07-BR-87-1).
 - El predio presenta parcialmente sitios de extracción de material de arrastre.

Por lo anterior el Acuerdo 663 de 2007, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 16.- MODIFÍCASE el artículo 24 del Acuerdo Municipal número 508 de 2001, el cual queda de la siguiente manera:

Áreas de interés ambiental en el suelo rural. Son áreas de interés ambiental, aquellas que poseen valor ambiental desde el punto de vista del recurso hídrico, cobertura boscosa, y ejemplares de flora y fauna que habiten dentro del ecosistema. Las políticas y estrategias para su conservación deberán obedecer a los tratamientos de Preservación Estricta, Conservación



Activa o Regeneración y Mejoramiento. Están referenciadas y delimitadas en el Componente Rural numeral 3.2 del Documento Técnico de Soporte, que hace parte integral del presente acuerdo.

Parágrafo 1.-- Son Áreas de Interés Ambiental del Suelo Rural las Microcuencas Abastecedoras de Acueductos, Zona Amortiguadora del Parque Natural Nacional Los Nevados, humedales, 30 metros a cada lado de las rondas hídricas y 100 metros de radio en los nacimientos, Monte León, Bosque de Bellavista (Maltería), Bosque Los Caracoles, Bosque El Arenillo, Reserva Forestal Torre 4, Reserva de Río Blanco, Bosque de Belmira, Cerro Tesorito, Plan Alto de Cenicafé, Guadales y laderas perimetrales a la cabecera municipal.

Según el Artículo 16 del Acuerdo 663 de 2007, el tipo de tratamiento para estas áreas es:

- Preservación estricta, regeneración y mejoramiento.

A continuación se relaciona la definición de la categoría del tratamiento para las anteriores áreas de interés ambiental.

Áreas de preservación estricta: Son las áreas donde se restringe cualquier clase de intervención urbanística. (snfi)

Con relación a los nacimientos de agua y corrientes naturales de agua, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución N° 077 de 2011 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Caldas - Corpocaldas, "Por la cual se fijan los lineamientos para demarcar la faja forestal protectora de los nacimientos y corrientes de agua localizados en suelos rurales de la jurisdicción de Corpocaldas".

Según el plano 01-AR-55-1, el cual hace parte del diagnóstico integral del Plan de Ordenamiento Territorial, el predio se encuentra parcialmente clasificado con Riesgo Preliminar por Lahares, Flujo Piroclástico e Inundación, donde no sería susceptible las intervenciones urbanísticas.

Por lo expuesto anteriormente, el área del predio clasificada con Riesgo Preliminar por Lahares - Flujo Piroclástico e Inundación, no es susceptible de intervenciones urbanísticas.

USOS DEL SUELO:

Según lo establecido en la ficha resumen de normativa rural, correspondiente al Corregimiento El Remanso, el Artículo 151 del Acuerdo 663 de 2007 el cual modifica el numeral 3.4 del componente rural del plan de ordenamiento territorial, y el Decreto 3600 de 2007, los usos permitidos, los usos que poseen restricción y los usos complementarios en el área del predio clasifica como suelo de posible intervención son:

USOS PERMITIDOS:

AGRICOLA, PECUARIO, FORESTAL, AGROFORESTAL Y AGROINDUSTRIAL (Ver cuadro de uso y manejo del suelo) VIVIENDA (Unifamiliar y Bifamiliar).

USOS CON RESTRICCIÓN:

MINERO: Material de arrastre y material de cantera establecidos (Código de Minas, Decreto-Ley 685 de 2001 del Ministerio de Minas y Energía).

Las características, propuestas de uso y manejos del suelo de la ficha normativa rural son:

2. **AGRÍCOLA:** Terrenos fértiles ocupados por cultivos agrícolas intensivos, de mayor productividad, que deberán contar con infraestructuras y formas de gestión adecuadas. Generalmente se trata de zonas con sistemas de riego, en ocasiones protegidas en invernadero que disponen de acceso a formas de transformación industrial que les proporciona estabilidad en el tiempo.



3. **FORESTAL:** Es el uso destinado al establecimiento, mantenimiento, y utilización racional de áreas forestales. Puede ser de tres tipos:
 - **Forestal Protector:** Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En esta área permanece el efecto protector y solo se permite la obtención de productos secundarios del bosque.
 - **Forestal Productor:** Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para garantizar las condiciones ambientales del área y obtener productos forestales para comercialización o consumo. Además de procurar la sostenibilidad ambiental, el propósito de estas áreas es contribuir al desarrollo local y regional a través de la producción económicamente rentable y sostenible de otros productos forestales utilizando técnicas silviculturales adecuadas que causen el menor deterioro a los suelos y demás recursos naturales el uso asignado a un sector que puede ser conservado con bosques naturales o plantaciones forestales, para obtener productos forestales destinados a la comercialización o consumo.
 - **Forestal Productor-Protector:** El objetivo es fomentar el uso sustentable de los recursos naturales renovables y particularmente de los productos forestales e incentivar a través de dicho uso y de prácticas conservacionistas el desarrollo regional.
4. **PECUARIO:** Uso relacionado con la cría, aprovechamiento, entrenamiento y cuidado de especies animales.
5. **AGROFORESTAL:** Establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos o actividades pecuarias. Se definen actividades silvopastoriles, silvoagrícolas y agrosilvopastoriles.
6. **M-R MINERO, DE EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE ARRASTRE Y EXPLOTACIÓN A CIELO ABIERTO:** Explotación y aprovechamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras, pozos, ríos y quebradas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Los usos complementarios permitidos se encuentran definidos en la ficha normativa anexa, y sus descripciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial son:

VIVIENDA:

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

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

VISR - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL. Programa subsidiado que se desarrolla en los centros poblados del suelo rural, para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

COMERCIO:

COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)

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

COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual

COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO (C-5)



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

COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C-9)

Son los establecimientos destinados a la venta de materiales recuperados.

SERVICIOS:

SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHICULO LIVIANO Y MOTOCICLETAS (S-1)

Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura, montaje de llantas y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga exceda tres (3) toneladas. Incluye reparación de motocicletas.

SERVICIOS AL VEHICULO LIVIANO (S-2).

Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento, sin mecánica ni lámina y pintura, diagnóstico y parqueo de los vehículos que no excedan 3 toneladas.

ESTACIONES DE SERVICIO (S-4)

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

TALLERES DE SERVICIO LIVIANO (S-5)

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

SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)

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

SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)

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

SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES (S-10)

Incluye los establecimientos de diversión y esparcimiento público y los servicios con consumo de bebidas alcohólicas y/o alojamiento por horas.

SERVICIOS HOTELEROS (S-11)

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

OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)

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



SERVICIOS BANCARIOS (S-13)

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

JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S-15)

OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO (S-16)

Son las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico y/o mental, así como de habilidad y destreza que se desarrolla en salones o espacios cerrados, sin consumo de licor.

SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17)

Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados.

SERVICIOS SOCIALES Y ASISTENCIALES (S-18)

Son las áreas o edificaciones públicas o privadas con alojamiento destinadas a la atención a grupos vulnerables, centros de adopción, hogares de bienestar y actividades relacionadas con la protección de los desvalidos, discapacitados físicos y/o mentales.

SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)

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

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)

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

INSTITUCIONAL:

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 1 (IE-1)

Sala cunas, Guarderías, Jardines infantiles, Preescolares

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)

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

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)

Academias de aprendizaje, Centros de educación no formal e Instituciones Técnicas.

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)

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

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)

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

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)

Incluye las instituciones de salud tanto públicas como privadas equivalentes al nivel 1 y 2 de atención y las unidades Intermedias de Salud.

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 (ISG-1)

Puestos de Policía, y centros de atención inmediata CAI's



INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)

Subestaciones de policía, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos, Departamento de Policía, DAS, Fiscalía (Dirección de Fiscalías, CTI), SIJIN.

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 3 (ISG-3)

Centro de Corrección de menores o similares, Guarniciones Militares, Batallón, Cárceles.

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 (IC-1)

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

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)

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

INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)

Son las edificaciones utilizadas específicamente para las actividades religiosas y su administración. Incluye salas de lectura, salas de oración y culto, bibliotecas bíblicas y otras similares.

INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)

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

INDUSTRIAL:

INDUSTRIA DOMESTICA ARTESANAL (IDA-1)

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

INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)

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

AGROINDUSTRIA GRUPO 1 (AGR-1):

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

AGROINDUSTRIA GRUPO 2 (AGR-2):

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

Nota:

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

CERTIFICACIÓN No. 0115-2-2015



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

Contra el presente concepto procederán los recursos de reposición ante el Primer Curador Urbano y en subsidio el de Apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

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

Dado en Manizales, el 14 de Agosto de 2015

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Curador Urbano

Edison R.

RECIBIDO:

Nombre:

Cédula:

Fecha de Recibido:

Una M. Anstizibal A.
1.058 816 925

26 AGO. 2015

FICHAS NORMATIVAS DE LOS USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS EN CORREGIMIENTOS

CORREGIMIENTO EL REMANSO

VEREDAS La Aurora, La Cuchilla del Salado, El Bosque, La Linda, La Palma, La Queibra de Vélez, Cueva Santa, Patio Bonito, Malpaso, El Chuzo, Santa Clara, Morrogorro, La Cuchilla de Los Santa, Manzanarates, La Cabaña, La Pava, Farallones y Morrocaliente

USOS DEL SUELO	VIVIENDA			COMERCIO			SERVICIOS			INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL		
	TIPO	PERM	EXCEP	NO PERM	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
					BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO
	WU	X			P	NA	S1	NA	P	P	IE-1	NA	P	IDA-1	NA
	VB	X			NA	NP	S2	NA	NA	P	IE-2	NA	P	IL-2	NA
	VM			X	P	P	S3	NA	NA	NP	IE-3	NA	P	IM-3	NP
	VISR	X			NA	NP	S4	NA	NA	P	IE-4	NA	P	IP-4	NP
	VAC			X	E	E	S5	E	P	NA	IS-1	NA	P	IE-5	NP
					NA	NP	S6	NA	NA	NP	IS-2	NA	P	ARG-1	NA
					NA	NP	S7	NA	NA	NP	IS-3	NA	NP	ARG-2	NA
					NA	NP	S8	NA	P	P	ISg-1	NA	P	ARG-3	NP
					NA	P	S9	NA	P	NA	ISg-2	NA	NA		
					NA	NP	S10	NA	NA	P	ISg-3	NA	P		
					NA	NP	S11	NA	NA	P	IC-1	NA	P		
					NA	NA	S12	NA	P	P	IC-2	NA	P		
					NA	NA	S13	NA	P	P	ICR	NA	P		
					NA	NA	S14	NA	NA	NP	IA-1	NA	P		
					NA	NP	S15	NA	P	NP					
					NA	P	S16	NA	P	P					
					NA	P	S17	NA	P	P					
					NA	P	S18	NA	P	NA					
					NA	NP	S19	NA	P	NP					
					NA	NP	S20	NA	NA	NP					
					NA	NA	S21	NA	NA	P					

EXCEPCIONES:

P - Permitido, E - Excepción, NP - Prohibido, NA - No Aplica

C - 5 No se permite el Comercio al Por Mayor

NOTA. Los usos que aparecen como permitidos en la presente Ficha Normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso

Manizales, julio 06 de 2020
CA - 162 - 20

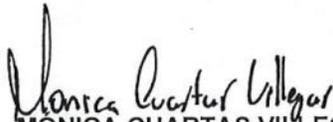
Avalúo No.8218

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** de un lote de terreno, predio **CP3-UF3.2-DC-024** ubicado en el municipio de Manizales, Caldas, Sector de la Manuela - Tres Puertas, vereda La Cabaña, propiedad de **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ**.

Cordial saludo,


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

AVALÚO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No 8218

**PREDIO DENOMINADO LA ISLA
VEREDA LA CABAÑA
SECTOR LA MANUELA –TRES PUERTAS
MUNICIPIO MANIZALES / DPTO. CALDAS**

Solicitante
PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES

Propietario
YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ

Fecha
Julio 06 de 2020

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** 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 con su localización y sus características generales.

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

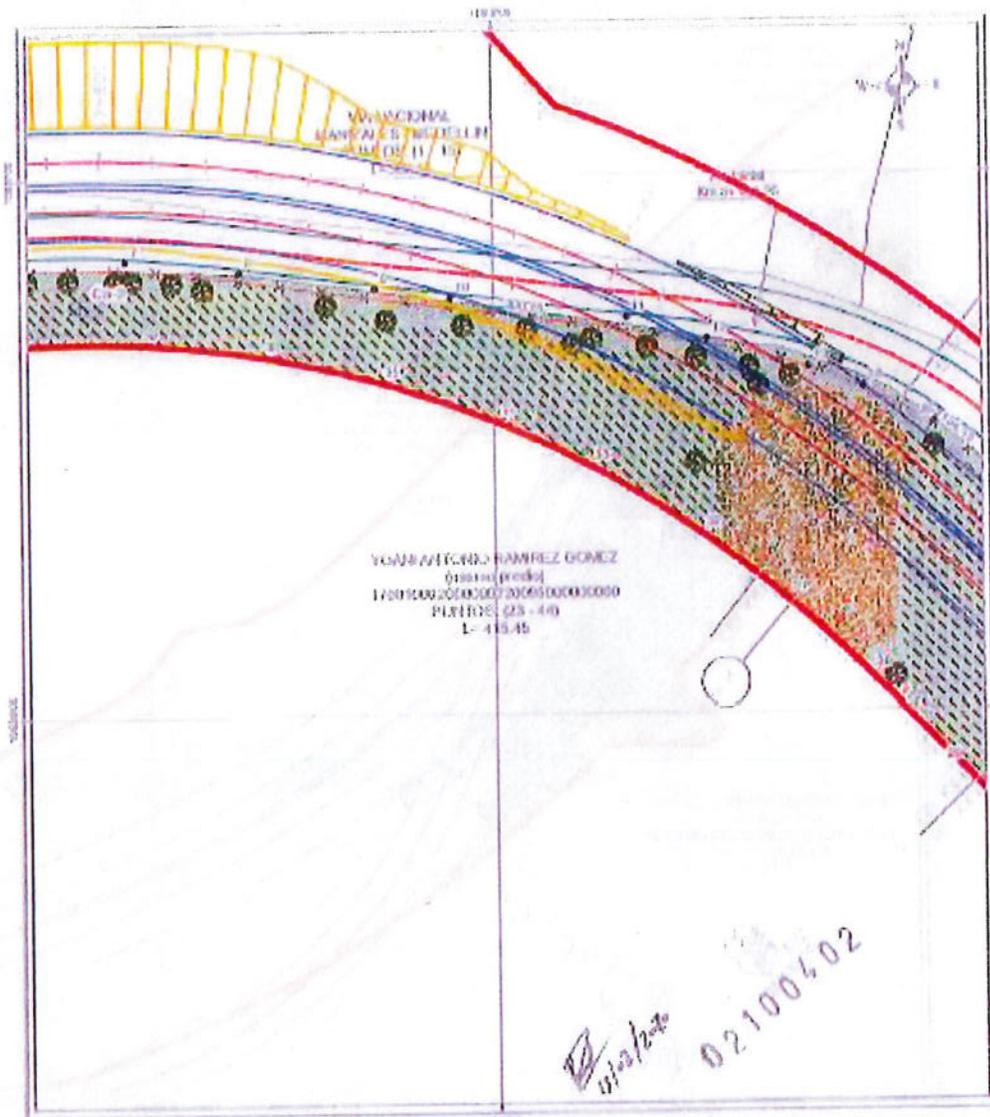
II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a las áreas requeridas y remanentes consignadas 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. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 **SOLICITUD**
CONCESIÓN PACÍFICO TRES, mayo 5 de 2020.
- 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 de 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**
Vereda La Cabaña.
Corregimiento El Remanso
- 1.8 **ABSCISADO DE AREA REQUERIDA**

ABSC. INICIAL	3+694,68 km / 4+231 km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	4+071,64 km / 4+340,6 km	LONGITUD EFECTIVA	486,56
ABSC. INICIAL	3+932,25 Km	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	4+016, Km	LONGITUD EFECTIVA	83,75

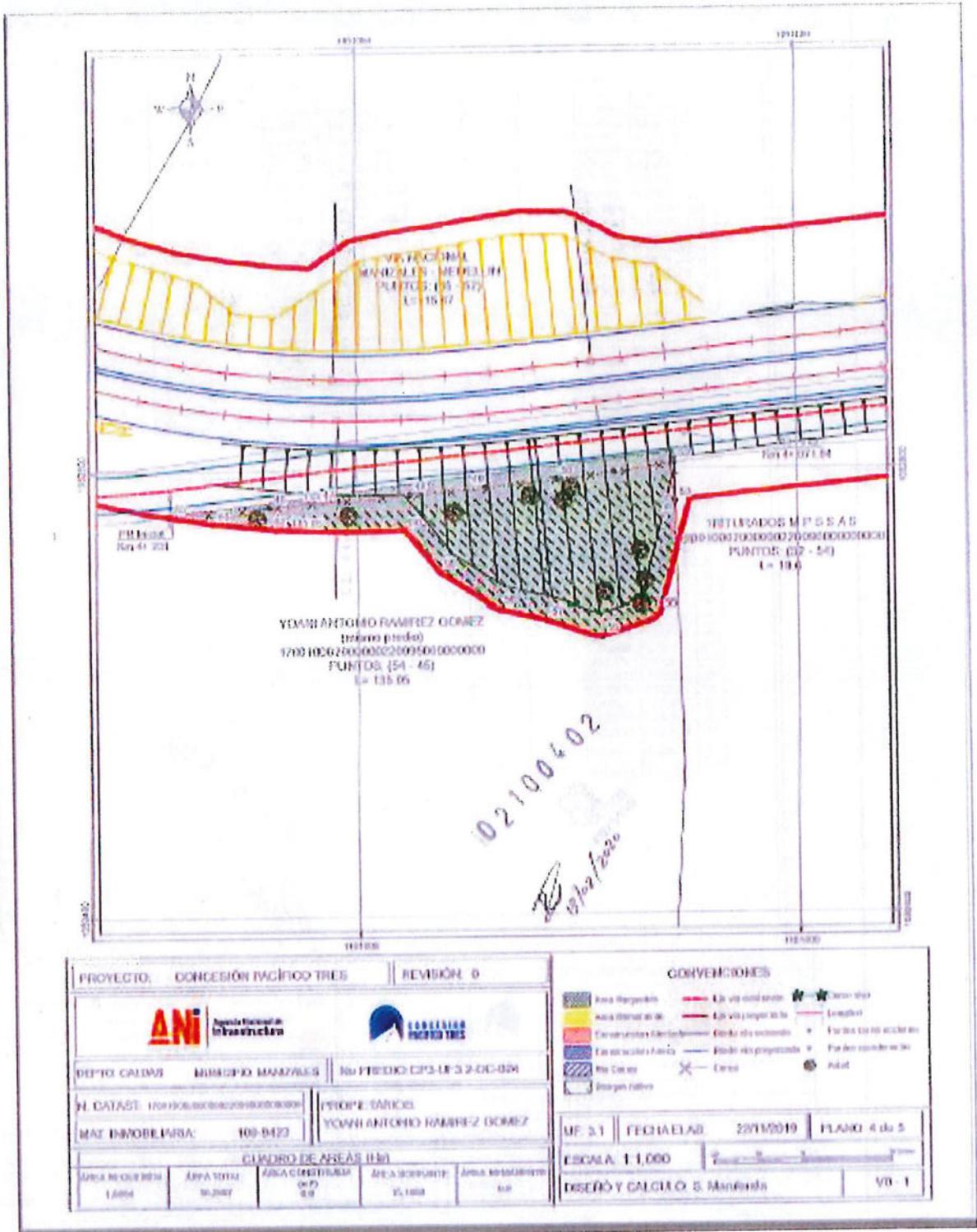


PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		DIVISIÓN: 0	
DEPTO. GUAINÍAS	MUNICIPIO MANIZALES	No PREDIO CP3-UF3.2-DC-024	
M. CALADI	VAL INMOBILIARIA	PROPIETARIOS	
	900-9423	YONIA ANTONIO RAMIREZ GOMEZ	
CUADRO DE ÁREAS 0 m ²			
ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LIBERADA	ÁREA RESERVA
10004	14,999	889	15,000
			00

CONEXIONES		
	Área Resguardada	
	Área Reservada	
	CONSTRUCCIÓN ALTERNATIVA	
	CONSTRUCCIÓN ALTERNATIVA	
	No Constr.	
	Área a proteger	
	Trayectoria de línea	
	Cruce	
	Área	

EF: 3.1	FECHA ELAB: 22/11/2019	PLANO 2 de 5
ESCALA: 1:1,000		
USUARIO Y CALCULO: S. Manizales	UD-1	

Concesión Pacífico Tres
 Predio CP3-UF3.2-DC-024, Vereda La Cabaña Municipio de Manizales
 Avalúo No8218



Concesión Pacífico Tres
 Predio CP3-UF3.2-DC-024, Vereda La Cabaña Municipio de Manizales
 Avalúo No8218

CORRECCIONES					CORRECCIONES				
No.	Area	Valor	Original	Actual	No.	Area	Valor	Original	Actual
1	32-25-31-7	100000,00			45	32-25-31-9	110000,00		
2	32-25-31-8	110000,00			46	32-25-31-10	110000,00		
3	32-25-31-9	110000,00			47	32-25-31-11	110000,00		
4	32-25-31-10	110000,00			48	32-25-31-12	110000,00		
5	32-25-31-11	110000,00			49	32-25-31-13	110000,00		
6	32-25-31-12	110000,00			50	32-25-31-14	110000,00		
7	32-25-31-13	110000,00			51	32-25-31-15	110000,00		
8	32-25-31-14	110000,00			52	32-25-31-16	110000,00		
9	32-25-31-15	110000,00			53	32-25-31-17	110000,00		
10	32-25-31-16	110000,00			54	32-25-31-18	110000,00		
11	32-25-31-17	110000,00			55	32-25-31-19	110000,00		
12	32-25-31-18	110000,00			56	32-25-31-20	110000,00		
13	32-25-31-19	110000,00			57	32-25-31-21	110000,00		
14	32-25-31-20	110000,00			58	32-25-31-22	110000,00		
15	32-25-31-21	110000,00			59	32-25-31-23	110000,00		
16	32-25-31-22	110000,00			60	32-25-31-24	110000,00		
17	32-25-31-23	110000,00			61	32-25-31-25	110000,00		
18	32-25-31-24	110000,00			62	32-25-31-26	110000,00		
19	32-25-31-25	110000,00			63	32-25-31-27	110000,00		
20	32-25-31-26	110000,00			64	32-25-31-28	110000,00		
21	32-25-31-27	110000,00			65	32-25-31-29	110000,00		
22	32-25-31-28	110000,00			66	32-25-31-30	110000,00		
23	32-25-31-29	110000,00			67	32-25-31-31	110000,00		
24	32-25-31-30	110000,00			68	32-25-31-32	110000,00		
25	32-25-31-31	110000,00			69	32-25-31-33	110000,00		
26	32-25-31-32	110000,00			70	32-25-31-34	110000,00		
27	32-25-31-33	110000,00			71	32-25-31-35	110000,00		
28	32-25-31-34	110000,00			72	32-25-31-36	110000,00		
29	32-25-31-35	110000,00			73	32-25-31-37	110000,00		
30	32-25-31-36	110000,00			74	32-25-31-38	110000,00		
31	32-25-31-37	110000,00			75	32-25-31-39	110000,00		
32	32-25-31-38	110000,00			76	32-25-31-40	110000,00		
33	32-25-31-39	110000,00			77	32-25-31-41	110000,00		
34	32-25-31-40	110000,00			78	32-25-31-42	110000,00		
35	32-25-31-41	110000,00			79	32-25-31-43	110000,00		
36	32-25-31-42	110000,00			80	32-25-31-44	110000,00		
37	32-25-31-43	110000,00			81	32-25-31-45	110000,00		
38	32-25-31-44	110000,00			82	32-25-31-46	110000,00		
39	32-25-31-45	110000,00			83	32-25-31-47	110000,00		
40	32-25-31-46	110000,00			84	32-25-31-48	110000,00		
41	32-25-31-47	110000,00			85	32-25-31-49	110000,00		
42	32-25-31-48	110000,00			86	32-25-31-50	110000,00		
43	32-25-31-49	110000,00			87	32-25-31-51	110000,00		
44	32-25-31-50	110000,00			88	32-25-31-52	110000,00		
45	32-25-31-51	110000,00			89	32-25-31-53	110000,00		
46	32-25-31-52	110000,00			90	32-25-31-54	110000,00		
47	32-25-31-53	110000,00			91	32-25-31-55	110000,00		
48	32-25-31-54	110000,00			92	32-25-31-56	110000,00		
49	32-25-31-55	110000,00			93	32-25-31-57	110000,00		
50	32-25-31-56	110000,00			94	32-25-31-58	110000,00		
51	32-25-31-57	110000,00			95	32-25-31-59	110000,00		
52	32-25-31-58	110000,00			96	32-25-31-60	110000,00		
53	32-25-31-59	110000,00			97	32-25-31-61	110000,00		
54	32-25-31-60	110000,00			98	32-25-31-62	110000,00		
55	32-25-31-61	110000,00			99	32-25-31-63	110000,00		
56	32-25-31-62	110000,00			100	32-25-31-64	110000,00		
57	32-25-31-63	110000,00			101	32-25-31-65	110000,00		
58	32-25-31-64	110000,00			102	32-25-31-66	110000,00		
59	32-25-31-65	110000,00			103	32-25-31-67	110000,00		
60	32-25-31-66	110000,00			104	32-25-31-68	110000,00		
61	32-25-31-67	110000,00			105	32-25-31-69	110000,00		
62	32-25-31-68	110000,00			106	32-25-31-70	110000,00		
63	32-25-31-69	110000,00			107	32-25-31-71	110000,00		
64	32-25-31-70	110000,00			108	32-25-31-72	110000,00		
65	32-25-31-71	110000,00			109	32-25-31-73	110000,00		
66	32-25-31-72	110000,00			110	32-25-31-74	110000,00		
67	32-25-31-73	110000,00			111	32-25-31-75	110000,00		
68	32-25-31-74	110000,00			112	32-25-31-76	110000,00		
69	32-25-31-75	110000,00			113	32-25-31-77	110000,00		
70	32-25-31-76	110000,00			114	32-25-31-78	110000,00		
71	32-25-31-77	110000,00			115	32-25-31-79	110000,00		
72	32-25-31-78	110000,00			116	32-25-31-80	110000,00		
73	32-25-31-79	110000,00			117	32-25-31-81	110000,00		
74	32-25-31-80	110000,00			118	32-25-31-82	110000,00		
75	32-25-31-81	110000,00			119	32-25-31-83	110000,00		
76	32-25-31-82	110000,00			120	32-25-31-84	110000,00		
77	32-25-31-83	110000,00			121	32-25-31-85	110000,00		
78	32-25-31-84	110000,00			122	32-25-31-86	110000,00		
79	32-25-31-85	110000,00			123	32-25-31-87	110000,00		
80	32-25-31-86	110000,00			124	32-25-31-88	110000,00		
81	32-25-31-87	110000,00			125	32-25-31-89	110000,00		
82	32-25-31-88	110000,00			126	32-25-31-90	110000,00		
83	32-25-31-89	110000,00			127	32-25-31-91	110000,00		
84	32-25-31-90	110000,00			128	32-25-31-92	110000,00		
85	32-25-31-91	110000,00			129	32-25-31-93	110000,00		
86	32-25-31-92	110000,00			130	32-25-31-94	110000,00		
87	32-25-31-93	110000,00			131	32-25-31-95	110000,00		
88	32-25-31-94	110000,00			132	32-25-31-96	110000,00		
89	32-25-31-95	110000,00			133	32-25-31-97	110000,00		
90	32-25-31-96	110000,00			134	32-25-31-98	110000,00		
91	32-25-31-97	110000,00			135	32-25-31-99	110000,00		
92	32-25-31-98	110000,00			136	32-25-31-100	110000,00		
93	32-25-31-99	110000,00			137	32-25-31-101	110000,00		
94	32-25-31-100	110000,00			138	32-25-31-102	110000,00		
95	32-25-31-101	110000,00			139	32-25-31-103	110000,00		
96	32-25-31-102	110000,00			140	32-25-31-104	110000,00		
97	32-25-31-103	110000,00			141	32-25-31-105	110000,00		
98	32-25-31-104	110000,00			142	32-25-31-106	110000,00		
99	32-25-31-105	110000,00			143	32-25-31-107	110000,00		
100	32-25-31-106	110000,00			144	32-25-31-108	110000,00		
101	32-25-31-107	110000,00			145	32-25-31-109	110000,00		
102	32-25-31-108	110000,00			146	32-25-31-110	110000,00		
103	32-25-31-109	110000,00			147	32-25-31-111	110000,00		
104	32-25-31-110	110000,00			148	32-25-31-112	110000,00		
105	32-25-31-111	110000,00			149	32-25-31-113	110000,00		
106	32-25-31-112	110000,00			150	32-25-31-114	110000,00		
107	32-25-31-113	110000,00			151	32-25-31-115	110000,00		
108	32-25-31-114	110000,00			152	32-25-31-116	110000,00		
109	32-25-31-115	110000,00			153	32-25-31-117	110000,00		
110	32-25-31-116	110000,00			154	32-25-31-118	110000,00		
111	32-25-31-117	110000,00			155	32-25-31-119	110000,00		
112	32-25-31-118	110000,00			156	32-25-31-120	110000,00		
113	32-25-31-119	110000,00			157	32-25-31-121	110000,00		
114	32-25-31-120	110000,00			158	32-25-31-122	110000,00		
115	32-25-31-121	110000,00			159	32-25-31-123	110000,00		
116	32-25-31-122	110000,00			160	32-25-31-124	110000,00		
117	32-25-31-123	110000,00			161	32-25-31-125	110000,00		
118	32-25-31-124	110000,00			162	32-25-31-126	110000,00		
119	32-25-31-125	110000,00			163	32-25-31-127	110000,00		
120	32-25-31-126	110000,00			164	32-25-31-128	110000,00		
121	32-25-31-127	110000,00			165	32-25-31-129	110000,00		
122	32-25-31-128	110000,00			166	32-25-31-130	110000,00		
123	32-25-31-129	110000,00			167	32-25-31-131	110000,00		
124	32-25-31-130	110000,00			168	32-25-31-132	110000,00		
125	32-25-31-131	110000,00			169	32-25-31-133	110000,00		
126	32-25-31-132	110000,00			170	32-25-31-134	110000,00		
127	32-25-31-133	110000,00							

- 1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE**
Lote de terreno, con cultivos y árboles varios. Ver normatividad del predio en el numeral 5 de este informe.
- 1.10 INFORMACIÓN CATASTRAL**
Número Predial: 00-02-00-00-0022-0095-0-00-00-0000
Área Terreno: 17 Ha 2.5000.00 m2
Área Construida: 609.0 m2
Avalúo: \$ 373.961.000
- Fuente: Certificado catastral No. 1517-493552-30927-0 del IGAC de fecha 25 de noviembre de 2019
- 1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO**
Junio 4 de 2020
- 1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO**
Julio 06 de 2020.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

- a) Folio de matrícula inmobiliaria No. 100-9423 del Circulo Registral del Municipio de Manizales de fecha 11 de diciembre de 2019.
- b) Certificado catastral No. 1517-493552-30927-0 del IGAC de fecha 25 de noviembre de 2019, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- c) Concepto de uso del suelo No. 17-2-0773-CU, expedido por la Curaduría Urbana 2 de la ciudad de Manizales con fecha 31 de octubre de 2017, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- d) Alcance al Estudio de Títulos suscrito por la abogada Juanita Rios Cuervo de fecha 28 de enero de 2020 suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- e) Ficha Predial del predio suministrada por la Concesión Pacífico Tres.
- f) Plano Predial suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- g) Prueba de entrega de la solicitud de documentación por Res 898 y 1044 de 2014 con radicado CPT05-PREDIAL- 138-20200318000532.
- h) Otros:
 - Bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.
 - Estudio de zonas Homogéneas Geofísicas y Geoeconómicas.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO

YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ
CC. 79.911.303

Fuente: Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula No. 100-9423 del Circulo Registral del Municipio de Manizales de fecha 11 de diciembre de 2019 y alcance al estudio de títulos suscrito por la abogada Juanita Ríos Cuervo de fecha 28 de enero de 2020 suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

El señor YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ, adquirió por compra realizada a la señora PAULA ANDREA GIRALDO OROZCO Y MARIA GLADYS SALAMANCA VELEZ, mediante escritura pública #1499 del 8 de abril de 1999, de la Notaria Cuarta de Manizales.

Fuente: Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula No. 100-9423 del Circulo Registral del Municipio de Manizales de fecha 11 de diciembre de 2019 y alcance al estudio de títulos suscrito por la abogada Juanita Ríos Cuervo de fecha 28 de enero de 2020 suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

100-9423

Fuente: Certificado de tradición y libertad del Circulo Registral del Municipio de Manizales de fecha 11 de diciembre de 2019 y alcance al estudio de títulos suscrito por la abogada Juanita Ríos Cuervo de fecha 28 de enero de 2020 suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS.

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

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA, constituida por RUBY GOMEZ ARRUGBLA en favor del señor JAIME GOMEZ ARRUBLA, mediante Sentencia 0 del 22 de mayo de 1975 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Manizales, registrada el día 28 de mayo de 1975 a folio de matrícula inmobiliaria No. 100-9423 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Anotación No. 2.

HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, en favor de la CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL y MINERO, mediante Escritura Pública 2677 del 8 de junio de 1988 de la Notaría Cuarta de Manizales, registrada el día 9 de junio de 1988 a folio de matrícula inmobiliaria No. 100-9423 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Anotación No. 10.

DEMANDA EN PROCESO VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, inscrita mediante oficio número 263 del 6 de febrero de 2017 emitido por el juzgado tercero del circuito de Manizales, incoada por la señora Maria Alejandra Ramírez González, en contra de los herederos indeterminados de Yoany Antonio Ramírez Gómez y los señores Juan Manuel Ramírez Castaño, Yoany Antonio Ramírez Gómez, Jorge Eliecer Vanegas y demás personas indeterminadas. Anotación 28.

Fuente: Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula No. 100-9423 del Circulo Registral del Municipio de Manizales de fecha 11 de diciembre de 2019 y alcance al estudio de títulos suscrito por la abogada Juanita Rios Cuervo de fecha 28 de enero de 2020 suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN 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 - 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 de vivienda campestre, industrial y comercial.

4.3 TOPOGRAFÍA

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

4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

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

4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS 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
- Zanjias de desvío, zanjias 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.

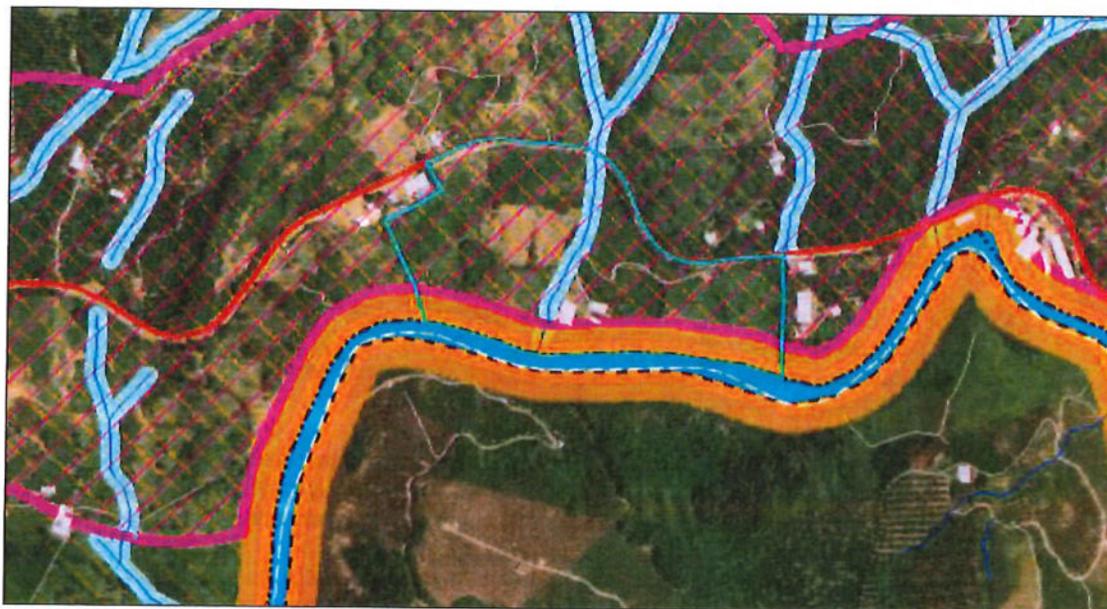
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

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. Concepto de uso del suelo No. 17-2-0773-CU, expedido por la Curaduría Urbana 2 de la ciudad de Manizales con fecha 31 de octubre de 2017.

NORMATIVIDAD:

Clase de Suelo: El predio se localiza en suelo rural, en el corregimiento El Remanso, vereda La Cabaña, en suelo suburbano.



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

• 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.

DESCRIPCIÓN	USO PRINCIPAL VIVIENDA		USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIA		OBSERVACIONES
	PARCELACIÓN	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	
LOTE MÍNIMO	20.000 m ²	2.500 m ²	2.500 m ²	2.500 m ² *	Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación (20.000 m ²), únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. (Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015).
DENSIDAD MÁXIMA	7 Vv./Ha.				*Se exceptúan los equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos de propiedad del Estado.
INDICE DE OCUPACIÓN	0.20	0.30	0.30	0.50	-De conformidad con lo señalado en el numeral 3.2.2.1.4 del DTS Rural, el otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano, de que tratan los artículos 2.2.2.2.5 y 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, sólo se permitirá en las centralidades suburbanas definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. -De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones existentes antes del 20 de septiembre de 2007 para usos industriales ubicados en suelo rural suburbano, se resolverán con base en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, sin superar, en ningún caso, el 50% de ocupación del predio.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.30	1.2			-Para la ocupación del predio, se deberá tener en cuenta el artículo 10 de la resolución 537 de 2010 expedida por CORFOCALDAS, que se refiere al manejo de aguas residuales domésticas.
ALTURA MAXIMA	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano	4 pisos contados a partir del nivel de acceso principal			Este requerimiento no aplica para la industria.
VÍAS INTERNAS	Calzada: 6,00 mts. / Zona verde o franja ambiental: 1,50 mts a cada lado de la calzada / Franja de circulación peatonal: 1,50 mts. con franja a cada franja ambiental.				-Las vías se harán como mínimo con afirmado debidamente compactado. -Se debe garantizar la conexión a la vía Municipal, Departamental o Nacional más cercana a este, así mismo se debe contemplar en el proyecto la respectiva vía de aproximación, además de los señalados en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 1077 de 2015 (Dec-4086 de 2008) o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
SENDEROS	Mínimo 2,00 mts.				Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad. (Art. 2.2.3.4.3.1 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya).
PARQUEANDEROS	1 parqueadero para visitantes por cada 3 unidades de vivienda o lotes individuales	2 parqueaderos privados al interior del predio.	Según los requerimientos que para cada uso se establecen en el DTS Urbano.		Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad. (Art. 2.2.3.4.3.1 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya).
CERRAMIENTOS	El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapas o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural. (Numeral 5 del artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015).				
ESCALERAS EXTERIORES	No se permite la localización de escaleras sobre áreas de retroceso obligatorio				
RETROCESOS AL INTERIOR DEL PREDIO RESPECTO AL CORREDOR VIAL SUBURBANO	10,00 mts. sobre comedor vial suburbano 5,00 mts respecto a otras vías		11,00 mts.	8,00 mts.	Sobre los comedores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede designar para estacionamientos. (Num 6, artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015).
RETROS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DE LA VÍA PRINCIPAL INTERNA			11,00 mts.		
RETROS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DEL SENDERO			8,00 mts.		El retro del paramento debe darse tanto asistamientos frontales, laterales y posteriores, y no podrán ser cubiertos con pérgolas u otros elementos.
RETROS DEL PARAMENTO CON RESPECTO AL LINDERO DEL PREDIO	5,00 mts.				Para las áreas de suelo a desarrollar que presenten condiciones de riesgo alto o amenaza alta o media, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios.
ESTUDIOS DETALLADOS					

Ficha Normativa Rural R-10 – Suelo Suburbano

Concesión Pacífico Tres

Predio CP3-UF3.2-DC-024, Vereda La Cabaña Municipio de Manizales.

Avaluó No8218

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN

El inmueble 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.

6.2 AREA DEL TERRENO

AREA TOTAL TERRENO	16,2667	Ha
AREA REQUERIDA	1,0984	Ha
AREA REMANENTE	0,0000	Ha
AREA SOBRANTE	15,1683	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	1,0984	Ha

Fuente: Áreas extractadas de la ficha predial del inmueble suministrada por la Concesión Pacífico Tres.

6.3 LINDEROS

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	300,18 / 115,47	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (1 -15)/(45 -52)
SUR	134,19 /19,6	YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ mismo predio (23- 44)/(45 -52)
ORIENTE	415,45 / 135,05	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (15- 23) / TRITURADOS M P S S A S (52 -54)
OCCIDENTE	10,72 /0	HUMBERTO GOMEZ ARIAS (44 - 1)/ VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (45)

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 a Fuertemente Inclinado del 7% al 25%	Agropecuario	Rural Suburbana	IV

6.7 AREAS CONSTRUIDAS

La franja por adquirir no posee construcciones.

6.8 CARASTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

No Aplica

6.9 ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIÓN.

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	Und
CA-1	Disipador en concreto de 2,30 mt de ancho (desague de la vía)	13,8	Mt
CA-2	Tanque en concreto de 2,10 mt * 2,15mt	1	Und
CA-3	Cerca de púas de 3 hiladas	107	Mt
CA-4	Cerca de púas de 4 hiladas	324	Mt

Fuente: Ficha predial suministrada por la Concesión Pacifico Tres

6.10 CULTIVOS Y ESPECIES

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

DESCRIPCION	CANT	UN	ESTADO
Matarraton Ø= 0.25cm y h= 5,0 mts aprox	108	Un	Bueno
Arbol maderable Ø= 0.30 cm h= 5.5 mts	6	Un	Bueno
Ficus Ø= 0.50 cm h= 8.5 mts aprox	5	Un	Bueno
Area nativa / Buen estado	1,323	Mt ²	Bueno
Pasto estrella / Buen estado	7,720	Mt ²	Bueno

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Dado que se trata de un inmueble que se encuentra en zona 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 Raiz Codigo 4541881
LAS CEIBAS	LA MANUELA	\$ 120.019	Finca Raiz Codigo 4779805

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO

No Aplica.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO (INVESTIGACION DIRECTA)

No aplica.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Para determinar el valor del lote de terreno, 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"

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

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
TOTAL	\$ 65.960

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 se adopta un valor de \$ 27.000 M2.

10.2 ANÁLISIS 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 derecho es de topografía ondulada, 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 metro cuadrado 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.

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	1,0984	\$270.000.000,00	\$296.568.000,00
VALOR TOTAL LOTE			\$296.568.000,00

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES
No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR DE CONSTRUCCIONES

11.1 VALOR DE REPOSICIÓN:
No Aplica.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)
No Aplica.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1 COSTOS DE REPOSICIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UND	Vr. REPOSICIÓN
CA-1	Disipador en concreto de 2,30 mt de ancho (desague	13,8	Mt	\$ 415.216
CA-2	Tanque en concreto de 2,10 mt * 2,15mt	1	Und	\$ 1.220.380
CA-3	Cerca de púas de 3 hiladas	107	Mt	\$ 19.334
CA-4	Cerca de púas de 4 hiladas	324	Mt	\$ 19.771

12.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C-1	20	70	28,57%	2	28,58%	\$ 415.216	\$118.670	\$296.546	\$ 296.546
C-2	20	70	28,57%	2	32,62%	\$ 1.220.378	\$398.088	\$822.290	\$ 822.290
C-3	20	50	40,00%	2	39,99%	\$ 19.334	\$7.731	\$11.603	\$ 11.603
C-4	20	50	40,00%	2	51,00%	\$ 19.771	\$10.082	\$9.689	\$ 9.689

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UND	Vr. Runitario	Vr.Total
CA-1	Disipador en concreto de 2,30 mt de ancho (desague	13,8	Mt	\$ 296.546	\$ 4.092.335
CA-2	Tanque en concreto de 2,10 mt * 2,15mt	1	Und	\$ 822.290	\$ 822.290
CA-3	Cerca de púas de 3 hiladas	107	Mt	\$ 11.603	\$ 1.241.521
CA-4	Cerca de púas de 4 hiladas	324	Mt	\$ 9.689	\$ 3.139.236
VALOR TOTAL					\$ 9.295.382

SON EN TOTAL: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

13. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

13.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Se consultó base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la cual consiste en un listado de diferentes especies arbóreas, con sus correspondientes valores, la cual es producto de la investigación en diferentes entidades públicas que manejan temas de reforestación y ambiental, además de indagar con diferentes viveros de la región. Los valores de plantas y especies en general se realizó consultas en viveros de la región, Raul Van Den Enden Celular 312 259 0537, Vivero Forestal 310 835 2313, Vivero los Cerezos celular 310 426 0517. Para el caso de los cultivos permanentes y semi permanentes se realizó un estudio con el Ingeniero Agrónomo Marco Aurelio Villegas Arenas, celular 314 631 5684 y con el Ingeniero y Especialista en Finanzas Marcelo Giraldo Hurtado celular 312 851 9353, además de la información y datos del Ministerio de Agricultura, datos de censos agropecuarios, investigación y consulta con profesionales para cultivos y un estudio al respecto del IICA – Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

DESCRIPCIÓN ESPECIES Y/O CULTIVO	UN	ESTADO			VALOR UNITARIO
		B	R	M	
Matarraton Ø= 0.25cm y h= 5,0 mts aprox	Un	X			\$ 35.389
Arbol maderable Ø= 0.30 cm h= 5.5 mts	Un	X			\$ 176.945
Ficus Ø= 0.50 cm h= 8.5 mts aprox	Un	X			\$ 70.778
Area nativa / Buen estado	Mt ²	X			\$ 396
Pasto estrella / Buen estado	Mt ²				\$ 472

DESCRIPCIÓN ESPECIES Y/O CULTIVO	CANT	UN	Vr,INIT	Vr. TOTAL
Matarraton Ø= 0.25cm y h= 5,0 mts aprox	108	Un	\$ 35.389	\$ 3.822.012
Arbol maderable Ø= 0.30 cm h= 5.5 mts	6	Un	\$ 176.945	\$ 1.061.670
Ficus Ø= 0.50 cm h= 8.5 mts aprox	5	Un	\$ 70.778	\$ 353.890
Area nativa / Buen estado	1323	Mt ²	\$ 396	\$ 523.908
Pasto estrella / Buen estado	7720	Mt ²	\$ 472	\$ 3.643.840
VALOR TOTAL				\$ 9.405.320

SON: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE.

14. CONSIDERACIONES GENERALES

El lote con uso agrícola tiene el potencial establecido en el plan de ordenamiento del municipio en la zona suburbana. Los usos permitidos son los mencionados en el numeral 5 de Reglamentación Urbanística.

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

En el inmueble se encuentra una servidumbre de acueducto activa, constituida por RUBY GOMEZ ARRUGBLA en favor del señor JAIME GOMEZ ARRUBLA, mediante Sentencia 0 del 22 de mayo de 1975 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Manizales, registrada el día 28 de mayo de 1975 a folio de matrícula inmobiliaria No. 100-9423 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, la cual no se encuentra en el área requerida por lo cual no afecta el valor adoptado para el terreno.

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

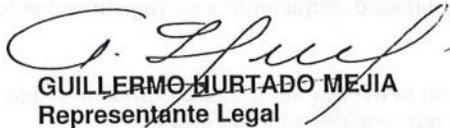
15. RESULTADOS DE AVALÚO

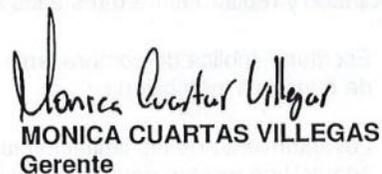
Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

VALORACIÓN TOTAL							
DESCRIPCIÓN	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR ESPECIES Y/O CULTIVOS	VALOR TOTAL AVALÚO	DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE
PROPIETARIO							
YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ	\$ 296.568.000	\$ -	\$ 9.295.382	\$ 9.405.320	\$ 315.268.702	\$ 4.940.046	\$ -
TOTAL	\$ 296.568.000	\$ -	\$ 9.295.382	\$ 9.405.320	\$ 315.268.702	\$ 4.940.046	\$ -

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR DEL TERRENO	\$ 296.568.000
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 9.295.382
VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 9.405.320
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 315.268.702

SON EN TOTAL: TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.


 GUILLERMO HURTADO MEJIA
 Representante Legal


 MONICA CUARTAS VILLEGAS
 Gerente


 JAIRO MEJIA SERNA
 Avaluador R.A.A. AVAL-10283593


 ACISCLO BURGÓS SARMIENTO
 Representante Comité de Avalúos

Manizales, julio 06 de 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 Y 1044 DE 2014 DEL IGAC				
ITEM	DESCRIPCION	Aplica	No Aplica	Anexos
Artículo 17 - Daño Emergente				
1	Notariado y Registro	X		
2	Desmante, Embalaje, Traslado y Montaje de bienes inmuebles		X	
3	Desconexión de servicios públicos		X	
4	Arrendamientos y/o almacenamiento provisional		X	
5	Impuesto predial		X	
6	Adecuaciones de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
Artículo 17 - Lucro Cesante				
1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Perdida de utilidad por otras actividades económicas		X	

16.1 NOTARIADO Y REGISTRO

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

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

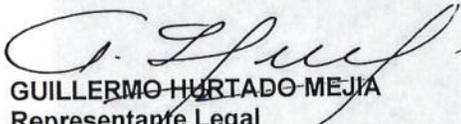
ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF3.2-DC-24	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	315.268.702
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 472.903	\$ 472.903
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 29.700	\$ 29.700
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
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 715.353	\$ 740.053
IVA 19%		\$ 276.527
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 9.300	\$ 9.300
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 9.300	\$ 9.300
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 1.769.133
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 788.172	\$ 788.172
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 55.200	\$ 55.200
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 678.616	\$ 678.616
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 20.850	\$ 20.850
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 28.219	\$ 28.219
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 3.170.913
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 4.940.046
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

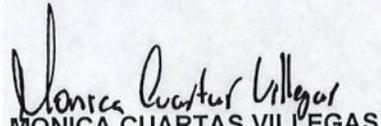
SON EN TOTAL: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

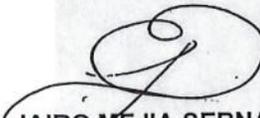
16.2 LUCRO CESANTE

La Resolución 898 del 19 de agosto de 2014 Artículo 3 Definiciones, define el Lucro Cesante como Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Dado que no se suministró información referente a este concepto no se realizó ningún cálculo.


GUILLERMO HURTADO MEJÍA
Representante Legal


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente


JAIRO MEJÍA SERNA
Avaluador R.A.A. AVAL-10283593


ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Representante Comité de Avalúos

Manizales, julio 06 de 2020

17. CDOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN ANEXA
ANEXO FOTOGRÁFICO

Registro No. 1



Descripción DISIPADOR

Registro No. 2



Descripción TANQUE

Registro No. 3



Descripción CERCO VIVO

Registro No. 4



Descripción GUAYACAN

Registro No. 5



Descripción ARBOLES

Registro No. 6



Descripción MATORRAL

Registro No. 7



Descripción POTRERO

ANEXO 1
CONSTRUCCIONES ANEXAS PREDIO UF3.2-DC-024

CA-1 Disipador en concreto de 2,30 mt de ancho (desague de la vía)				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. PARCIAL
Excavación manual en material común	m3	6,35	\$ 18.549	\$ 117.749
Retiro de material sobrante	m3	6,35	\$ 27.484	\$ 174.468
Afirmado compactado	m3	6,35	\$ 88.379	\$ 561.030
Tabla para formaleta de 1" x 10" x 2,9 m	ml	203,14	\$ 3.650	\$ 741.446
Cuartón de sajo 2" x 4" x 2,9 m	ml	165,05	\$ 4.200	\$ 693.202
Guadua basa longitud promedio = 5 m	un	25,39	\$ 5.775	\$ 146.639
Puntilla (promedio)	lb	12,70	\$ 2.200	\$ 27.931
Alambre negro calibre 18 - 19	kg	6,35	\$ 5.000	\$ 31.740
Antisol blanco	kg	6,35	\$ 4.836	\$ 30.699
ACPM	gl	1,00	\$ 39.900	\$ 39.900
Concreto de 20,7 Mpa	m3	6,35	\$ 298.090	\$ 1.892.275
Mano de obra	dia	4,00	\$ 282.866	\$ 1.131.464
Herramienta menor	%MO	0,40	\$ 353.583	\$ 141.433
COSTO TOTAL				\$ 5.729.976
COSTO POR ML				\$ 415.216

CA-2 Tanque en concreto de 2,10 mt * 2,15mt				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. PARCIAL
Excavación manual en material común	m3	2,26	\$ 18.549	\$ 41.874
Retiro de material sobrante	m3	2,26	\$ 27.484	\$ 62.045
Afirmado compactado	m3	0,45	\$ 88.379	\$ 39.903
Loza en concreto e=0,10	m2	4,52	\$ 84.025	\$ 379.373
Muro en bloque	m2	5,10	\$ 84.879	\$ 432.883
Revoque muros	m2	10,20	\$ 21.886	\$ 223.237
Pintura sobre revoque	m2	5,10	\$ 8.052	\$ 41.065
COSTO TOTAL				\$ 1.220.380

CA-3 Cerca de púas de 3 hiladas				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. PARCIAL
Poste en madera	un	0,65	\$ 5.706	\$ 3.709
Alambre de púas C-14	m	3,00	\$ 437	\$ 1.311
Grapas para cerca	kg	0,06	\$ 7.100	\$ 426
Herramienta menor (7% M.O.)	%MO	0,10	\$ 12.355	\$ 1.236
Mano de obra	Jornal	0,07	\$ 180.739	\$ 12.652
COSTO ML				\$ 19.334

CA-3 Cerca de púas de 4 hiladas				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. PARCIAL
Poste en madera	un	0,65	\$ 5.706	\$ 3.709
Alambre de púas C-14	m	4,00	\$ 437	\$ 1.748
Grapas para cerca	kg	0,06	\$ 7.100	\$ 426
Herramienta menor (7% M.O.)	%MO	0,10	\$ 12.355	\$ 1.236
Mano de obra	Jornal	0,07	\$ 180.739	\$ 12.652
COSTO ML				\$ 19.771

ANEXO 3. RAA- AVALUADORES
RAA –JAIRO MEJIA SERNA



URL de validación: 002700001



https://www.raa.org.co



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900790614-2

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

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

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	06 Jul 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	06 Jul 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
	Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	06 Jul 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0670, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre

Página 1 de 3

Concesión Pacífico Tres
Predio CP3-UF3.2-DC-024, Vereda La Cabaña Municipio de Manizales
Avaluó No8218



de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

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

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

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

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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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



F111 en validación: ac710aa1



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



PIN DE VALIDACIÓN

ac710aa1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA – GUILLERMO HURTADO MEJIA



Entidad Reconocida: 06316E00



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900790614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 13 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 13 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 17 Oct 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Avances de obras	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico



URL de Verificación: www.raa.org.co



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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 23 # 25-81 OF 1006
Teléfono: 3104157315
Correo Electrónico: guillermohurtadom@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.

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

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



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



PIN DE VALIDACIÓN

b9350b0f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA – ACISCLO BURGOS SARMIENTO



PIN de validación: 5378CA60



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



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

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

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

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	21 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	28 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
	Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	17 Oct 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
	Alcance • Avances de obras	05 Jun 2019	Régimen Académico



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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a67b0a60

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3

Concesión Pacífico Tres
Predio CP3-UF3.2-DC-024, Vereda La Cabaña Municipio de Manizales
Avaluó No8218



PDF de valoración: 067616.pdf



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ACTA No. 25-20	TEMA: AVALUOS	AÑO	MES	DÍA
		2.020	07	06

HORA INICIAL: 5:00 P.M. HORA FINAL: 7:00 P.M.

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

GENERALIDADES DE LA REUNIÓN / DESARROLLO AGENDA

Reunión ordinaria del comité de avalúos.

Orden del día:

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

DESARROLLO:

1 Verificación del quórum.

Habiendo quórum se dio inicio a la reunión.

2 Temas pendientes del comité anterior

3. Presentación de los diferentes avalúos al comité

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

AVALUO PACIFICO TRES PREDIO UF3.2-DC-024

Para determinar el valor del lote de terreno, 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"

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

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
TOTAL	\$ 65.960

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 se adopta un valor de \$ 27.000 M2.

10.2 ANÁLISIS 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 derecho es de topografía ondulada, 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 metro cuadrado 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

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	1,0984	\$270.000.000,00	\$296.568.000,00
VALOR TOTAL LOTE			\$296.568.000,00

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS PREDIO UF3.2-DC-024

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C-1	20	70	28,57%	2	28,58%	\$ 415.216	\$118.670	\$296.546	\$ 296.546
C-2	20	70	28,57%	2	32,62%	\$ 1.220.378	\$398.088	\$822.290	\$ 822.290
C-3	20	50	40,00%	2	39,99%	\$ 19.334	\$7.731	\$11.603	\$ 11.603
C-4	20	50	40,00%	2	51,00%	\$ 19.771	\$10.082	\$9.689	\$ 9.689

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UND	Vr. Runitario	Vr.Total
CA-1	Disipador en concreto de 2,30 mt de ancho (desague)	13,8	Mt	\$ 296.546	\$ 4.092.335
CA-2	Tanque en concreto de 2,10 mt * 2,15mt	1	Und	\$ 822.290	\$ 822.290
CA-3	Cerca de púas de 3 hiladas	107	Mt	\$ 11.603	\$ 1.241.521
CA-4	Cerca de púas de 4 hiladas	324	Mt	\$ 9.689	\$ 3.139.236
VALOR TOTAL					\$ 9.295.382

SON EN TOTAL: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES PREDIO UF3.2-DC-024

DESCRIPCIÓN ESPECIES Y/O CULTIVO	CANT	UN	Vr,INIT	Vr. TOTAL
Matarraton Ø= 0.25cm y h= 5,0 mts aprox	108	Un	\$ 35.389	\$ 3.822.012
Arbol maderable Ø= 0.30 cm h= 5.5 mts	6	Un	\$ 176.945	\$ 1.061.670
Ficus Ø= 0.50 cm h= 8.5 mts aprox	5	Un	\$ 70.778	\$ 353.890
Area nativa / Buen estado	1323	M ²	\$ 396	\$ 523.908
Pasto estrella / Buen estado	7720	M ²	\$ 472	\$ 3.643.840
VALOR TOTAL				\$ 9.405.320

SON: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL DEL AVALUO PREDIO UF3.2-DC-024

VALORACIÓN TOTAL							
DESCRIPCIÓN	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR ESPECIES Y/O CULTIVOS	VALOR TOTAL AVALÚO	DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE
PROPIETRIO							
YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ	\$ 296.568.000	\$ -	\$ 9.295.382	\$ 9.405.320	\$ 315.268.702	\$ 4.940.046	\$ -
TOTAL	\$ 296.568.000	\$ -	\$ 9.295.382	\$ 9.405.320	\$ 315.268.702	\$ 4.940.046	\$ -

VALORES TOTALES DEL AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	\$ 296.568.000
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 9.295.382
VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 9.405.320
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 315.268.702

SON EN TOTAL: TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO PREDIO UF3.2-DC-024

VALOR DAÑO EMERGENTE	
NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 4.940.046
TOTAL AVALUO	\$ 4.940.046

SON EN TOTAL: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

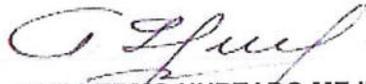
LUCRO CESANTE

La Resolución 898 del 19 de agosto de 2014 Artículo 3 Definiciones, define el Lucro Cesante como Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Dado que no se suministró información referente a este concepto no se realizó ningún cálculo.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

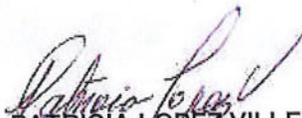
Agotado el orden del día, se da por terminada la reunión a las 7:00 p.m.



GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal



MARCELO GIRALDO HURTADO
Representante Comité de Avalúos



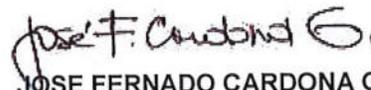
PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
Avaluador RRA-AVAL-24328772



JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RRA-AVAL – 10283593



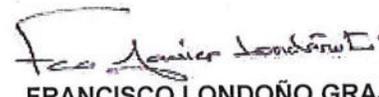
ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Avaluador RRA-AVAL- 10215950



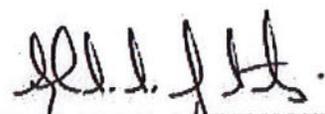
JOSE FERNADO CARDONA GOMEZ
Avaluador RRA-AVAL-10236586



JAIME CARDENAS JARAMILLO
Avaluador RRA-AVAL - 10212274



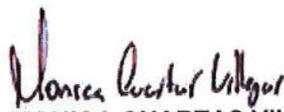
FRANCISCO LONDOÑO GRAJALES
Avaluador RRA-AVAL – 1595533



HILDA MARIA SAENZ MONTOYA
Avaluador RRA-AVAL- 24319075



MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO
Avaluador RRA-AVAL – 24305865



MONICA CUARTAS VILLEGAS

PLAN DE MEJORAMIENTO (SI APLICA)

COMPROMISOS	RESPONSABLE	FECHA DE SEGUIMIENTO Y/O ENTREGA		
		AÑO	MES	DIA
	MONICA CUARTAS VILLEGAS	2020		



PRÓXIMA REUNIÓN	NOTAS
<p>Año: Mes: Día: Lugar:</p> <p>Hora: Por definir</p> <p style="text-align: center;"><u>AGENDA</u></p> <p>Por definir</p>	



Manizales,

Madimir Pillimot
77773768
3708859797

CPT- CORRESPONDENCIA ENVIADA
Radicado: CPT05-PREDIAL138-
20200318000532
Fecha: 18/03/2020 10:04:46 a.m.
Usuario: sandraortiz
NIT/EMPRESA DESTINATARIO: YOANI
ANTONIO RAMIREZ GOMEZ
CONTRACTUAL: SI



La movilidad
es de todos

Mintransporte

Señor **YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ**, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y demás PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS del señor YOANI ANTONIO RAMIREZ GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía 79.911.303.
Dirección de Notificación: Predio denominado LA ISLA, Vereda Manizales, Municipio de Manizales (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: *Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del diecinueve (19) de agosto del 2014. Ficha predial CP3-UF3.2-DC-024.*

La **CONCESIÓN PACIFICO TRES S.A.S.**, como delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, entidad adscrita al Ministerio de Transporte, al amparo del Contrato de Concesión de la referencia, de manera atenta le solicita, dentro del proceso de Gestión y Adquisición Predial, a la luz de la Resolución 898 de 2014 a usted como representante legal de los propietarios y beneficiarios de la indemnización, por concepto de **daño emergente y lucro cesante**, a fin de que remita todos los documentos con la información tributaria y contable que soporten las actividades económicas que realizan en el inmueble identificado con la cédula catastral No. 170010002000000220095000000000 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-9423, a las oficinas de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicadas en la Calle 77 No. 21 – 43 del Barrio Milán de la ciudad de Manizales (Caldas), dentro de los diez (10) días hábiles luego de recibida la presente comunicación¹.

Dicho lo anterior y en cumplimiento de la norma anteriormente enunciada, le informamos que, si en el inmueble en donde funge usted como propietario o mejoratario se realiza una actividad industrial y por efecto de la enajenación total o parcial del mismo con nosotros como firma delegataria de la ANI, se deben trasladar los muebles que conforman la unidad industrial para continuar con dicha actividad, debe enviar los documentos y/o cotizaciones que soporten los costos de dicho traslado.

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

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

Presentar Nombres y Apellidos completos y fotocopia de cédula de personas naturales que realicen actualmente en el predio, actividades agrícolas, pecuarias, de hotelería y turismo, comerciales,

¹ Artículo 5, parágrafo 1o. <Parágrafo modificado por el artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretenden hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización.



contactenos@pacificotres.com

Industriales o de arrendamientos y deban trasladar o suspender definitivamente dichas actividades por la adquisición predial.

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

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

2. Contratos cuyo objeto dependa del predio:

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

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

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

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

Para personas naturales cuyos ingresos brutos son inferiores a \$3.998.166,67 mensuales:

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

Personas naturales cuyos ingresos brutos sean iguales o superiores a \$3.998.166,67 mensuales:

- ✓ Balance y Estado de Resultados periodo 2018 y 2019 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- ✓ Declaración de Renta año gravable 2017 y 2018
- ✓ Copia del RUT
- ✓ Copia de Cédula del declarante.
- ✓ Otros que considere relevantes.

Personas Jurídicas y Contribuyentes de Régimen Común:

- ✓ Balance y Estado de Resultados periodo 2018 y 2019 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- ✓ Declaración de Renta año gravable 2017 y 2018

- ✓ Copia del RUT
- ✓ Copia de Cédula del declarante o Copia del Representante Legal

Para Establecimientos de Comercio legalmente constituidos:

- ✓ Balance y Estado de Resultados período 2018 y 2019 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- ✓ Declaración de Renta año gravable 2017 y 2018
- ✓ Copia del RUT
- ✓ Copia de Cédula del Representante Legal
- ✓ Certificado de Inscripción como contribuyente de impuesto de Industria y Comercio.
- ✓ Declaración de Impuesto al Valor Agregado (IVA) (Cuando aplique)

Para Establecimientos de economía informal:

- ✓ Copia de cédula del titular de la actividad.

3. Impuesto Predial:

Los responsables de impuesto predial deben adjuntar, además, el recibo de pago del impuesto predial del último período pagado.

4. Servicios Públicos Domiciliarios:

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

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

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

Lo anterior se solicita de conformidad con la **RESOLUCIÓN 898 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI modificada por la RESOLUCIÓN 1044 de 2014**, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013, en la cual se indica los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo.

Se adjunta a la presente comunicación, copia simple de la Resolución No. 898 de diecinueve (19) de agosto del 2014.

Agradeciendo su pronta diligencia,

Atentamente,



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO
Gerente General

Anexo: Resolución 898 de diecinueve (19) de agosto del 2014 (10 follos)

Elaboró: Juanita Ríos Cuervo – Coordinador 1 Jurídico Predial
Revisó: Andrés Orozco Bedoya – Director Predial
Aprobó: Juan Manuel Aristizábal Soto – Coordinador Jurídico



CONCESION PACIFICO TRES

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

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

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

Artículo 61°.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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 requieren expropiación en proyectos de inversión que adelanta 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 el daño emergente y el 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

contactenos@pacifi



CONCESION PACIFICO TRES

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

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

I. Notariado y registro:

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

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

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

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

CAPÍTULO III

Disposiciones finales

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

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

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