

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

**CIUDAD Y FECHA:**

Manizales, 09 de marzo de 2026

**SEÑORES:**

**LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL**, Nit. Nro. 800.130.632-4

Dirección de correo electrónico: [contactenos@mindefensa.gov.co](mailto:contactenos@mindefensa.gov.co),  
[notificaciones.tutelas@mindefensa.gov.co](mailto:notificaciones.tutelas@mindefensa.gov.co),  
[asuntos.legales@mindefensa.gov.co](mailto:asuntos.legales@mindefensa.gov.co),  
[procesosordinarios@mindefensa.gov.co](mailto:procesosordinarios@mindefensa.gov.co),  
[direcciondelogistica@mindefensa.gov.co](mailto:direcciondelogistica@mindefensa.gov.co),  
[elvia.romero@mindefensa.gov.co](mailto:elvia.romero@mindefensa.gov.co), [elviay.romero@mindefensa.gov.co](mailto:elviay.romero@mindefensa.gov.co),  
[farley.cardona@mindefensa.gov.co](mailto:farley.cardona@mindefensa.gov.co), [ceaju@buzonejercito.mil.co](mailto:ceaju@buzonejercito.mil.co),  
[sac@buzonejercito.mil.co](mailto:sac@buzonejercito.mil.co) y [oscarsamacagarcia@gmail.com](mailto:oscarsamacagarcia@gmail.com)  
Bogotá D.C.

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:**

Predio denominado "El Cairo" ubicado en la Vereda La Virginia del Municipio de La Virginia (Risaralda); predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda), cédula catastral Nro. 664000001000000010001000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

**MUNICIPIO:**

Pereira

**DEPARTAMENTO:**

Risaralda

**ENTIDAD:**

Concesión Pacífico Tres S.A.S., Nit Nro. 900.763.357-2 firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, Nit Nro. 830.125.996-9.

**ACTO POR NOTIFICAR:**

Oferta Formal de Compra CPT-GP-0002-2026 del 27 de febrero de 2026. Predio identificado con la Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

**EXPEDIDO POR:**

Diego Alberto Carvajal Barrera  
Gerente General y Representante Legal Tipo A de la Concesión Pacífico Tres S.A.S. firma delegataria del Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, Nit Nro. 830.125.996-9.

**NOTIFICADOS:**

**LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL**, Nit. Nro. 800.130.632-4

**Motivación del acto:** El día 27 de febrero de 2026, se envió vía correo electrónico a **LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL** a las direcciones de email indicadas al inicio de este aviso, el oficio Nro. CPT-GP-0003-2026, el cual corresponde a la Citación para la Diligencia de Notificación Personal de la **Oferta Formal de Compra CPT-GP-0002-2026 del 27 de febrero de 2026** emitida por la **Concesión Pacífico Tres S.A.S.**; a través del cual se pretende adquirir un predio denominado "El Cairo" ubicado en la Vereda La Virginia del Municipio de La Virginia (Risaralda); predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda), cédula catastral Nro. 664000001000000010001000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Ahora bien, a la fecha del presente **AVISO** no se obtuvo respuesta a la citación, razón por la cual se procede a realizar la siguiente notificación por **AVISO**, conforme a lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", el cual establece:

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

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

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


El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI y en la cartelera y pagina WEB de la Concesión Pacífico Tres S.A.S, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 Barrio Milán de la ciudad de Manizales, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (05) días, a fin de notificar a **LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL** respecto de la **Oferta Formal de Compra CPT-GP-0002-2026 del 27 de febrero de 2026** emitida por la **Concesión Pacífico Tres S.A.S.**

**Acto administrativo que se notifica:** Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO**, la **Oferta Formal de Compra CPT-GP-0002-2026 del 27 de febrero de 2026** emitida por la **Concesión Pacífico Tres S.A.S.**; a través del cual se pretende adquirir un predio denominado "El Cairo" ubicado en la Vereda La Virginia del Municipio de La Virginia (Risaralda); predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda), cédula catastral Nro. 664000001000000010001000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

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

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

Fijado, 09 de marzo de 2026



**DIEGO ALBERTO CARVAJAL BARRERA**  
Gerente General y Representante Legal Tipo A de la CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Desfijado, 13 de marzo de 2026



**DIEGO ALBERTO CARVAJAL BARRERA**  
Gerente General y Representante Legal Tipo A de la CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Elaboró: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora General Gestión Predial  
Aprobado: María Alejandra Pareja Sierra – Directora de Gestiones

Manizales, 27 de febrero de 2026

**CPT-GP-0002-2026**

Señores

**LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL**, Nit. Nro. 800.130.632-4

Dirección física 1: Carrera 54 Nro. 26 – 25 CAN, Bogotá D.C.

Dirección física 2: Carrera 10 Nro. 26 – 71, Residencias Tequendama, Torre Norte Oficina 170-171

Dirección de correo electrónico: [contactenos@mindefensa.gov.co](mailto:contactenos@mindefensa.gov.co), [notificaciones.tutelas@mindefensa.gov.co](mailto:notificaciones.tutelas@mindefensa.gov.co),  
[asuntos.legales@mindefensa.gov.co](mailto:asuntos.legales@mindefensa.gov.co), [procesosordinarios@mindefensa.gov.co](mailto:procesosordinarios@mindefensa.gov.co),  
[direcciondelogistica@mindefensa.gov.co](mailto:direcciondelogistica@mindefensa.gov.co), [elvia.romero@mindefensa.gov.co](mailto:elvia.romero@mindefensa.gov.co), [elviay.romero@mindefensa.gov.co](mailto:elviay.romero@mindefensa.gov.co),  
[farley.cardona@mindefensa.gov.co](mailto:farley.cardona@mindefensa.gov.co), [ceuju@buzonejercito.mil.co](mailto:ceuju@buzonejercito.mil.co), [sac@buzonejercito.mil.co](mailto:sac@buzonejercito.mil.co) y  
[oscarsamacaqarcia@gmail.com](mailto:oscarsamacaqarcia@gmail.com)  
Bogotá D.C.

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

**ASUNTO:** *Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "El Cairo" ubicado en la Vereda La Virginia del Municipio de La Virginia (Risaralda); predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda), cédula catastral Nro. 664000001000000010001000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.*

Cordial saludo,

El Ministerio de Transporte y la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, a través de la Resolución Nro. 713 del 26 de mayo de 2014, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto Autopista Conexión Pacífico Tres La Virginia y La Manuela – La Pintada denominado "Autopistas para la Prosperidad".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la Concesión Pacífico Tres S.A.S. identificada con NIT. Nro. 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 – ANI, identificada con NIT. Nro. 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 – ANI delegó en la Concesión Pacífico Tres S.A.S. la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto

vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del 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.

Aunado a lo anterior, el Otrosí Nro. 11 del 03 de agosto de 2022 modificó la Sección 4.5 literal (a) romanito (i) de la Parte Especial del Contrato de la Referencia, estableciendo lo siguiente:

*"Dentro de los doscientos diez (210) días siguientes al Acta de Inicio, el Concesionario deberá presentar un cronograma de adquisición predial, donde se detallen los predios requeridos para la ejecución del Corredor del Proyecto. En todo caso, la adquisición de los predios necesarios para la ejecución de la segunda calzada, según los diseños, deberá iniciarse por el Concesionario una vez suscrito el Otrosí No. 11 y deberá concluir dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes".*

Así las cosas, dentro de los predios requeridos para la Segunda Calzada del proyecto vial, se requiere la adquisición de una franja de terreno que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "El Cairo" ubicado en la Vereda La Virginia del Municipio de La Virginia (Risaralda); predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda), cédula catastral Nro. 664000001000000010001000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Cabe resaltar que, mediante los Oficios ICP3-429-25 del 15 de julio de 2025, ICP3-495-25 del 06 de agosto de 2025, ICP3-552-25 del 29 de agosto de 2025 y ICP3-680-25 del 09 de octubre de 2025, la firma interventora del Proyecto, Consorcio Inter corredores CS, determinó la aprobación del expediente social, predial y el correspondiente avalúo comercial del predio identificado CP3-UF1-SC-011.

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 se llevó a cabo el Comité de Previa Aprobación Nro. 094 el 24 de noviembre de 2025, donde se autorizó efectuar el fondeo de los recursos aprobados progresivamente, conforme a lo establecido en el Oficio Nro. 20266040052451 del 17 de febrero de 2026 proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y se autorizó ofertar el predio identificado con la Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011, lo cual se hace por medio del presente documento.

En este punto, es importante mencionar también que la presente Oferta Formal de Compra la suscribe Diego Alberto Carvajal Barrera, obrando en su calidad de Representante Legal tipo A de la Concesión Pacífico Tres S.A.S., identificada con NIT. Nro. 900.763.357-2, firma delegataria de la Agencia para la adquisición de predios. Lo anterior, de conformidad con dispuesto en el artículo 36 de los estatutos del Concesionario, cuando a su tenor dicen:

*"(...) El Representante Legal Tipo A queda facultado para llevar a cabo sin el acompañamiento del Representante Legal Tipo B, todos los trámites derivados de la gestión predial de la Sociedad en los montos que para el efecto autorice la Junta Directiva. La anterior autorización incluye, pero no se limita a, (i) la elaboración y aprobación de órdenes para el pago de las obligaciones relacionadas con la adquisición de los predios a cargo de la Sociedad, (ii) la suscripción de documentos como acuerdos de reconocimiento de compensaciones socioeconómicas, oficios de oferta formal de compra y alcances a la misma, promesas, otrosíes y escrituras públicas de compraventa, (iii) la preparación, trámite y materialización de documentos relacionados con el trámite de expropiación judicial y administrativa, y (iv) el registro de todos los*

*documentos relacionados con la adquisición de predios de la Sociedad ante las autoridades correspondientes. (...)"*

Con todo lo anterior, se procede a presentar la Oferta Formal de Compra en los siguientes términos:

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

Se trata de una franja de terreno que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "El Cairo" ubicado en la Vereda La Virginia del Municipio de La Virginia (Risaralda); predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda), cédula catastral Nro. 664000001000000010001000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 elaborada por la Concesión Pacífico Tres S.A.S.

La franja de terreno requerida se encuentra ubicada entre la abscisa INICIAL Km 14+281,07 y FINAL Km 16+427,45 de la margen derecha, con una longitud efectiva de 2146,38 metros y un área total requerida de DIEZ HECTÁREAS TRES MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (10,3200 Ha), donde se incluyen las siguientes construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies:

#### **CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
C-1	Construcción de un nivel, muros en adobe pintado, piso mixto en concreto esmaltado y concreto pulido, cubierta con teja de barro con estructura en guadua, cielo raso en tablilla. Contiene: 4 habitaciones, 1 cocina con mesón en granito de 5 cm de espesor, 60 cm de ancho y 3.40 mt de largo, soportado en dos muros en mampostería de 0.75 mt de alto con lavaplatos en acero inoxidable, 1 baño de dos servicios piso enchapado y pared mixta, 1 lavadero con poceta en concreto de 1,30 * 1,80 y alto 0,80 mt, 6 puerta metálicas, 1 puerta en ángulo metálico con madera, 1 reja en ángulo metálico de una nave, 6 ventanas metálicas de dos naves con vidrio, 1 ventana metálica de 4 naves con vidrio y un mesón en granito de 5 cm de espesor, 0.55 mt de ancho y 3.60 mt de largo, soportado en dos muros en mampostería de 0.75 mt de alto.	133,3	Mt <sup>2</sup>

#### **CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
Ca-1	Portada en ángulo metálico de una nave de 1.30 mt de alto y 3.50 mt de ancho, soportado sobre un riel metálico y un muro en adobe de 1.30 mt de alto y 1.40 mt de ancho, una columna circular de 1.70 mt de alto y 10 cm de diámetro.	1	Und
Ca-2	Poste en cercha metálica	1	Und
Ca-3	Acceso vehicular en tierra de 2.70 mt de ancho.	38,86	ml
Ca-4	Acceso en afirmado de 3,10 mt de ancho aprox.	27,71	ml
Ca-5	Acceso en tierra de 2,50 mt de ancho aprox.	34,28	ml
Ca-6	Cercos transversales en matarratón de 4 hiladas	141,66	ml
Ca-7	Cerco perimetral a la vía de 4 hiladas en matarratón.	1463,77	ml

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
Ca-8	Saladero circular de 3.0 mt de diametro, en ladrillo y concreto, una columna circular que sostiene una cubierta con estructura en madera y teja de zinc.	7,03	mt <sup>2</sup>

**CULTIVOS Y ESPECIES:**

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
Yarumo	11	Und
Matarratón	12	Und
Leucaena	85	Und
Guayabo	2	Und
Cedro	6	Und
Doncel	5	Und
Dinde	4	Und
Saman	9	Und
Maderable	2	Und
Pino	1	Und
Heliconias	38	Und
Pasto	48.114	mt <sup>2</sup>

Los linderos generales del inmueble se encuentran consignados en la Resolución Nro. 00287 del 08 de marzo de 2018 emitida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE, la cual está debidamente registrada en la anotación Nro. 035 del 13 de marzo de 2018 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda), siendo estos los siguientes:

*" (...) PARTIENDO DE UN MOJÓN (N.1) EN EL LINDERO CON LA HACIENDA 'MINA RICA' Y UBICADO EN LA ORILLA DE LA CARRETERA QUE DE LA VIRGINIA CONDUCE A ANSERMA (CALDAS); SIGUIENDO ESTA VÍA, HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA QUE CONDUCE DE BELALCAZAR (CALDAS) SIGUIENDO EL LINDERO CON ESTA CARRETERA EN DIRECCION OCCIDENTE A ORIENTE HASTA ENCONTRAR UN ALAMBRADO DONDE SE HALLA UN MOJON (N.4) EN EL LINDERO CON LA HACIENDA 'LA JUDEA', ANTES DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ANTONIO SAN ROMAN, Y HOY PERTENECIENTE AL SEÑOR FERNANDO CORREA, SIGUIENDO ESTE LINDERO EN DIRECCION NORTE A SUR, HASTA CAER A LA QUEBRADA DE EL CAIRO, QUEBRADA ARRIBA, HASTA ENCONTRAR EL MOJON (N.5), DE AQUÍ, LOMA ARRIBA, EN LINEA RECTA, EN LA MISMA DIRECCION NORTE A SUR, SIEMPRE LINDANDO CON LA HACIENDA 'LA JUDEA' Y ADEMÁS, COV PROPIEDAD DEL SEÑOR JUAN BAUTISTA LOAIZA (TISTA), HASTA LLEGAR AL CERRO DE LAS GUAQUERIAS, SIGUIENDO EL MISMO ALAMBRADO Y EN LA MISMA DIRECCION NORTE A SUR, LINDANDO CON LA HACIENDA CANTARES DE PROPIEDAD DEL SEÑOR BERNARDO BERNAL CORREA, HASTA ENCONTRAR EL MOJON (N.6) DE AHÍ. EN DIRECCION ORIENTE AL SUROESTE. Y LINDANDO CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA ANA ROSA VIUDA DE PATNO, ANTES DE LUIS JARAMILLO, HASTA ENCONTRAR EL MOJON (N.7) DE AHÍ, EN LINEA RECTA, EN DIRECCION ORIENTE A OCCIDENTE, LINDANDO CON EL SEÑOR NACIANCENO DIAZ, HASTA ENCONTRAR EL MOJON (N,8) DE AHÍ LOMA ARRIBA/ SIGUIENDO POR LA ORILLA DE UN ALAMBRADO SIEMPRE LINDANDO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR NACIANCENO DIAZ HASTA ENCONTRAR EL MOJON (N.1) DE AHÍ SIGUIENDO UN ALAMBRADO, Y LINDANDO CON NACIANCENO DIAZ JACINTO Y ALEJANDRO FRANCO, HASTA ENCONTRAR EL MOJON (N.2) EN EL ALTO DE LA CUMBRE, DE AHÍ, EN DIRECCION NORTE A SUR, LOMA ABAJO, LINDANDO CON PROPIEDADES DE LOS SEÑORES JAIME, MARIO Y EUSEBIO FRANCO, INCLUYENDO EL LOTE DE TERRENO QUE FUE DE LA SEÑORA*



MYRIAM RESTREPO DE GOMEZ, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA HACIENDA "MINA RICA" (CUEVA LOCA) DE AHÍ, EN DIRECCION ORIENTE A OCCIDENTE, SIGUIENDO EL ALAMBRADO QUE DIVIDE LAS DOS HACIENDAS "EL CAIRO" Y "MINA RICA", HASTA EL SITIO DONDE DICHO ALAMBRADO DIVIDE LOS POTREROS DE CAJITAS, LA PLANTA Y MINA RICA, DE AHÍ, EN LINEA RECTA, Y EN DIRECCION NORTE A SUR, SIGUIENDO EL ALAMBRADO QUE FINALMENTE CAMBIA DE DIRECCION DE ORIENTE A OCCIDENTE, SIEMPRE LINDANDO CON LA HACIENDA "MINA RICA" HASTA ENCONTRAR EL MOJON (N.1) PUNTO DE PARTIDA ##### LINDEROS: NORTE PARTIENDO DEL PUNTO 3 DEL PLANO ANEXO, EN COLINDANCIA CON LA VIA LA VIRGINIA VITERVO Y EL PREDIO DENOMINADO EL CAIRO AL PUNTO 4 EN UNA DISTANCIA DE 44,30 METROS; SUR DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 COLINDANDO CON EL PREDIO DENOMINADO COCONI EN UNA DISTANCIA DE 67.07 METROS, ORIENTE DEL PUNTO 1 AL PUNTO 4 EN UNA DISTANCIA DE 150.03 METROS CON EL PREDIO QUE LO SEGREGA. OCCIDENTE DESDE EL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN UNA DISTANCIA DE 139,58 METROS CON LA VIA LA VIRGINIA - VITERVO, EL AREA REMANENTE DEL PREDIO DE CONFORMIDAD A LA ANOT 32 CORRESPONDEA 10 HAS 3,200 MTS2."

## B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

La actual titular del derecho real de dominio del predio es **LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL**, identificada con Nit. Nro. 800.130.632-4, quien adquirió el inmueble por destinación definitiva efectuada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE, mediante Resolución Nro. 0287 del 08 de marzo de 2018 emitida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE, la cual está debidamente registrada en la anotación Nro. 035 del 13 de marzo de 2018 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda).

## C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Conforme a lo establecido en la Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 y al levantamiento topográfico realizado por el Concesionario, el área requerida del predio se discrimina así:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011	Total:	348,9700 Ha
	Requerida:	10,3200 Ha
	Remanente:	0,0000 Ha
	Sobrante:	338,6500 Ha
	<b>Total Requerida:</b>	<b>10,3200 Ha</b>

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de DIEZ HECTÁREAS TRES MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (10,3200 Ha) y se encuentra ubicada dentro de los siguientes linderos específicos, conforme la Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011, así:

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	30,7	QUEBRADA EL CAIRO (1-3)
SUR	36,79	LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO NACIONAL (72-73)
ORIENTE	2355,26	LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO NACIONAL mismo predio (3-72)
OCCIDENTE	2152,07	VIA ANSERMA - LA VIRGINIA (73-1)

#### D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial Corporativo de fecha del 10 de septiembre de 2025 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda; y en concordancia con lo contemplado en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario Nro. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, el valor tasado para la adquisición del inmueble es la suma de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$4.876.628.483,00) M.L.C.**, suma de dinero discriminada de la siguiente manera:

#### VALOR DE AVALÚO

TERRENO					
TERRENO SIN RONDA DE RÍO	HA	7,2423	\$ 568.051.554	\$	4.113.999.770
TERRENO CON RONDA DE RÍO	HA	3,0777	\$ 171.000.000	\$	526.286.700
<b>VALOR TERRENO</b>					<b>\$ 4.640.286.470</b>

2 CONSTRUCCIONES					
2.1 CONSTRUCCIÓN N° 1	M2	133.3	\$ 1.181.217	\$	157.456.226
<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 157.456.226</b>

3 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
3.1	PORTADA EN ANGULO METALICO DE UNA NAVE DE 1.30 MT DE ALTO Y 3.50 MT DE ANCHO. SOPORTADO SOBRE UN RIEL METÁLICO Y UN MURO EN ADOBE DE 1.30 MT DE ALTO Y 1.40 MT DE ANCHO. UNA COLUMNA CIRCULAR DE 1.70 MT DE ALTO Y 10 CM DE DIÁMETRO.	UND	1	\$ 1.500.163	\$ 1.500.163
3.2	POSTE EN CERCHA METALICA	UND	1	\$ 899.291	\$ 899.291
3.3	ACCESO VEHICULAR EN TIERRA DE 2.70 MT DE ANCHO.	ML	38,86	\$ 18.752	\$ 728.703
3.4	ACCESO EN AFIRMADO DE 3.10 MT DE ANCHO APROX.	ML	27,71	\$ 33.672	\$ 933.051
3.5	ACCESO EN TIERRA DE 2.50 MT DE ANCHO APROX.	ML	34,28	\$ 13.535	\$ 463.980
3.6	CERCOS TRANSVERSALES EN MATARRATÓN DE 4 HILADAS	ML	141,66	\$ 25.584	\$ 3.624.229
3.7	CERCO PERIMETRAL A LA VÍA DE 4 HILADAS EN MATARRATÓN.	ML	1463,77	\$ 14.914	\$ 21.830.666
3.8	SALADERO CIRCULAR DE 3.0 MT DE DIÁMETRO, EN LADRILLO Y CONCRETO, UNA COLUMNA CIRCULAR QUE SOSTIENE UNA CUBIERTA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ZINC.	MT2	7,03	\$ 161.652	\$ 1.136.414
<b>VALOR MEJORAS</b>					<b>\$ 31.116.497</b>



4	CULTIVOS Y ESPECIES					
4.1	YARUMO	UN	11	\$ 68.523	\$ 753.753	
4.2	MATARRATÓN	UN	12	\$ 51.392	\$ 616.704	
4.3	LEUCAENA	UN	85	\$ 51.392	\$ 4.368.320	
4.4	GUAYABO	UN	2	\$ 68.523	\$ 137.046	
4.5	CEDRO	UN	6	\$ 411.136	\$ 2.466.816	
4.6	DONCEL	UN	5	\$ 102.784	\$ 513.920	
4.7	DINDE	UN	4	\$ 79.806	\$ 319.224	
4.8	SAMÁN	UN	9	\$ 411.136	\$ 3.700.224	
4.9	MADERABLE	UN	2	\$ 256.960	\$ 513.920	
4.10	PINO	UN	1	\$ 119.355	\$ 119.355	
4.11	HELICONIAS	UN	38	\$ 34.261	\$ 1.301.918	
4.12	PASTO	M2	48.114	\$ 685	\$ 32.958.090	
					<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES</b>	<b>\$ 47.769.290</b>

<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>	<b>\$ 4.876.628.483</b>
---------------------------	-------------------------

<b>VALOR AVALÚO COMERCIAL – PROPIETARIO</b>	
VALOR TERRENO	\$4.640.286.470,00
VALOR CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$157.456.226,00
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$31.116.497,00
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$47.769.290,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$4.876.628.483,00</b>

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

Cabe resaltar que la Concesión Pacífico Tres S.A.S., actuando como Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago.

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

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

### E. MEJORAS DE PROPIEDAD DE TERCEROS.

Es importante precisar que en el inmueble descrito anteriormente se encontraban edificadas unas construcciones anexas y cultivos y especies de propiedad de un tercero, la señora **LUZ ADRIANA ORTIZ MARTÍNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.061.369.249 de Viterbo (Caldas), mejoras que se relacionan a continuación:

#### CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
Ca-9	Ramada con piso en tierra, estructura en guadua, cerramiento parcial en lona, malla plástica de gallinero y lamina de zinc, cubierta en estructura de guadua y lamina de zinc.	7,84	mt <sup>2</sup>
Ca-10	Baño dos servicios, piso en concreto, cerramiento en madera triplex y cuarteria, cubierta en lámina de zinc con cuarterones en madera, contiene una puerta en madera.	2,88	mt <sup>2</sup>
Ca-11	Kiosco, piso en losa en concreto de 10 cm de espesor, estructura en guadua y cubierta en palmilla y guadua.	19,42	mt <sup>2</sup>
Ca-12	Estanque para peces en concreto con una profundidad de 0.80 mt aprox.	55,23	mt <sup>2</sup>
Ca-13	Un galpón, piso en concreto, muros en mampostería, cerramiento en malla plástica y cubierta en lámina de zinc y guadua.	5,20	mt <sup>2</sup>
Ca-14	Ramada piso en tierra, 4 columnas en guadua y cubierta en lámina de zinc y guadua contiene: fogón de leña en concreto de 0.90*0.90 mt y un alto de 0.65 mt.	4,63	mt <sup>2</sup>
Ca-15	Zona dura en concreto con espesor de 10 cm.	34,84	mt <sup>2</sup>
Ca-16	Una cochera, piso en concreto, muro medianero en ladrillo y guadua, cubierta con estructura en guadua y teja en lámina de zinc.	10,00	mt <sup>2</sup>

#### CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
Mamoncillo	1	Und
Papayo	3	Und
Limonos	2	Und
Mandarino	1	Und
Naranja	1	Und
Plátanos	7	Und
Guayabos	2	Und
Guanábano	2	Und

El precio ofertado por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI para la adquisición de estas mejoras y cultivos requeridos, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial Corporativo de fecha del 10 de septiembre de 2025 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda; y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es la suma de **DIECIOCHO MILLONES CINCO MIL**



**TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$18.005.342,00) M.L.C.,** suma de dinero discriminada de la siguiente manera:

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
<b>1</b>	<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
1.1	RAMADA PARA COCINA, PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN GUADUA, CERRAMIENTO PARCIAL EN LONA, CUBIERTA EN GUADUA Y LAMINA DE ZINC, CONTIENE LAVADERO PLASTICO SOPORTADO EN MADERA.	M2	7,84	\$ 65.669	\$ 514.845
1.2	BANO DOS SERVICIOS, PISO EN CONCRETO, CERRAMIENTO EN MADERA TRIPLE Y CUARTONERIA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON CUARTONES EN MADERA, CONTIENE UNA PUERTA EN MADERA.	M2	2,86	\$ 694.747	\$ 2.000.871
1.3	KIOSCO, PISO EN LOSA EN CONCRETO DE 10 CM DE ESPESOR, ESTRUCTURA EN GUADUA Y CUBIERTA EN PALMILLA Y GUADUA.	M2	19,42	\$ 141.278	\$ 2.743.619
1.4	ESTANQUE PARA PESES EN CONCRETO CON UNA PROFUNDIDAD DE 0.80 MT APRON.	M2	55,23	\$ 118.245	\$ 6.530.871
1.5	UN GALPON, PISO EN CONCRETO, MUROS EN MAMPOSTERIA, CERRAMIENTO EN MALLA PLASTICA Y CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC Y GUADUA.	ML	5,20	\$ 14.121	\$ 73.429
1.6	RAMADA PISO EN TIERRA, 4 COLUMNAS EN GUADUA Y CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC Y GUADUA CONTIENE FOGON DE LEÑA EN CONCRETO DE 0.90*0.90 MT Y UN ALTO DE 0.65 MT.	M2	4,63	\$ 96.319	\$ 445.957
1.7	ZONA DURA EN CONCRETO CON ESPESOR DE 10 CM.	ML	34,34	\$ 55.499	\$ 1.933.583
1.8	UNA COCHERA, PISO EN CONCRETO, MURO MEDIANERO EN LADRILLO Y GUADUA, CUBIERTA CON ESTRUCTURA EN GUADUA Y TEJA EN LAMINA DE ZINC.	M2	10,00	\$ 180.947	\$ 1.809.470
<b>VALOR MEJORAS</b>					<b>\$ 16.952.447</b>
<b>2</b>	<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
2.1	MAMONCILLO	UN	1	\$ 137.045	\$ 137.045
2.2	PAPAYO	UN	3	\$ 30.835	\$ 92.505
2.3	LIMONES	UN	2	\$ 231.264	\$ 462.528
2.4	MANDARINO	UN	1	\$ 231.264	\$ 231.264
2.5	NARANJO	UN	1	\$ 231.264	\$ 231.264
2.6	PLATANOS	UN	7	\$ 30.835	\$ 215.845
2.7	GUAYABOS	UN	2	\$ 68.523	\$ 137.046
2.8	GUANABANO	UN	2	\$ 222.699	\$ 445.398
<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES</b>					<b>\$ 1.952.895</b>
<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>					<b>\$ 18.005.342</b>

<b>VALOR AVALÚO COMERCIAL – MEJORATARIA</b>	
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$16.052.447,00
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$1.952.895,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$18.005.342,00</b>

#### F. VALOR TOTAL DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA

Así, el valor total del predio correspondiente al Predio CP3-UF1-SC-011 se discrimina de la siguiente manera:

VALOR TOTAL DEL AVALÚO CP3-UF1-SC-011	
DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Valor terreno	\$4.460.286.470,00
Valor construcciones principales	\$157.456.226,00
Valor construcciones anexas	\$47.168.944,00
Valor cultivos y especies	\$49.722.185,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$4.894.633.825,00</b>

Entonces, el valor total del avalúo que motiva la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$4.894.633.825,00) M.L.C.**

#### G. PROCEDIMIENTO APLICABLE:

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

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

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

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

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

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial Corporativo; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.



Concesionaria  
**Pacífico  
Tres**



**Transporte**

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

Cordialmente,

**DIEGO ALBERTO CARVAJAL BARRERA**

**Gerente General y Representante Legal Tipo A de la CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**

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

Anexos: Copia Ficha y Plano Predial No. CP3-UF1-SC-011.  
Copia Certificado de Uso del Suelo.  
Copia Avalúo Comercial Corporativo de fecha del 10 de septiembre de 2025 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda.  
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Elaboró: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora General Gestión Predial *LGH*  
Aprobó: María Alejandra Pareja Sierra – Directora de Gestiones

[CERTIFICADO INDIVIDUAL]  
VERSIÓN: 02 / [10] [02] DE [2024] / DOCUMENTO CONTROLADO

Fecha 27/05/2025

Hora: 12:44 PM

Sede: Área Metropolitana Centro Occidente - Subdirección de Catastro Multipropósito

### GESTOR CATASTRAL INDIVIDUAL

PIN DE VALIDACIÓN: 20250527-1-4045-0453

El Área Metropolitana Centro Occidente - Subdirección de Catastro Multipropósito certifica que LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA - EJERCITO NACIONAL, identificado(a) con NIT No. 8001306324 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Área Metropolitana de Centro Occidente con relación a los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MATRÍCULA:	290-12312
MUNICIPIO:	LA VIRGINIA	ÁREA TERRENO:	3411000 mt <sup>2</sup>
NÚMERO PREDIAL:	6640000010000000100010 00000000	ÁREA CONSTRUIDA:	0 mt <sup>2</sup>
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:		TOTAL DE INTERESADOS:	1
DIRECCIÓN:	MIRALINDO	AVALÚO:	\$ 4.083.307.000

### LISTA DE INTERESADOS

TIPO DE DOCUMENTO	DOCUMENTO	NOMBRE	TIPO INTERESADO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
NIT	8001306324	LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA - EJERCITO NACIONAL	Propietario (a)	100%

El presente certificado se expide para: a solicitud del interesado a los 27 días del mes de mayo de 2025.

**Nota:**

\* La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio (Artículo 1.5 seguridad Jurídica resolución 1040 de 2023 de IGAC).



La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

El avalúo presentado corresponde a las vigencias fiscales y catastrales establecidas conforme con los ART 4.7.13 Resolución No. 1040 de 2023.

La veracidad del presente documento puede ser constatada o verificada a través del correo electrónico: [ventanillacatastro@amco.gov.co](mailto:ventanillacatastro@amco.gov.co).



**DIEGO MAURICIO LONDOÑO CARDONA**  
Director Técnico Gestión Catastral  
RADICADO POR: ISABELA LONDOÑO  
GOMEZ REVISADO POR: ISABELA  
LONDOÑO GOMEZ

 Agencia Nacional de Infraestructura		<p style="text-align: center;"><b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b> CONTRATO No.: 005 DE 2014</p> <p style="text-align: center;"><b>UNIDAD FUNCIONAL</b> UF1</p> <p style="text-align: center;"><b>SECTOR O TRAMO</b> LA VIRGINIA - REMOLINOS</p> <p> <b>PREDIO No.</b> CP3-UF1-SC-011  <b>ABSC. INICIAL</b> 14+281,07 Km  <b>ABSC. FINAL</b> 16+427,45 Km  <b>ABSC. INICIAL</b>  <b>ABSC. FINAL</b> </p> <p style="text-align: center;"><b>MARGEN</b> Derecha 2146,38</p> <p style="text-align: center;"><b>LONGITUD EFECTIVA</b> MARGEN LONGITUD EFECTIVA</p>																																																																										
<p style="text-align: center;"><b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b> CONTRATO No.: 005 DE 2014</p>		<p style="text-align: center;"><b>CECULA/NIT</b> 8001306324</p> <p style="text-align: center;"><b>DIRECCION / EMAIL</b> EL CAIRO</p> <p style="text-align: center;"><b>DIRECCION DEL PREDIO</b> EL CAIRO</p>																																																																										
<p style="text-align: center;"><b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b> LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - EJERCITO NACIONAL</p>		<p style="text-align: center;"><b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 290-12312</p> <p style="text-align: center;"><b>CECULA CATASTRAL</b> 66400001000000010001000000000</p>																																																																										
<p><b>VEREDA/BARRIO:</b> LA VIRGINIA</p> <p><b>MUNICIPIO:</b> LA VIRGINIA</p> <p><b>DPTO:</b> RISARALDA</p> <p><b>Predio requerido para:</b> SEGURIDA CALZADA</p>	<p><b>CLASIFICACION DEL SUELO</b> RURAL SUBURBANO</p> <p><b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b> AGRICOLA</p> <p><b>TOPOGRAFIA</b> 0 - 7 % Plana</p>	<p><b>LINDEROS</b></p> <p><b>NORTE</b> 30,7</p> <p><b>SUR</b> 36,79</p> <p><b>ORIENTE</b> 2355,26</p> <p><b>OCCIDENTE</b> 2152,07</p> <p><b>COLINDANTES</b> QUEBRADA EL CAIRO (1-3) LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO NACIONAL (72-73) LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO NACIONAL - mismo predio (3-72) VIA ANSERNA - LA VIRGINIA (73-1)</p>																																																																										
<p><b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b></p>																																																																												
<p><b>ITEM</b></p> <p>C-1</p>	<p>Construcción de un nivel, muros en adobe pintado, piso muto en concreto esmalado y concreto pulido, cubierta con teja de barro con estructura en guadua, cielo raso en tabilla. Contiene: 4 habitaciones, 1 cocina con mesón en granito de 5 cm de espesor, 60 cm de ancho y 3.40 mt de largo, soportado en dos muros en mampostería de 0.75 mt de alto con lavaplatos en acero inoxidable, 1 baño de dos servicios piso enchapado y pared mixta, 1 lavadero con poceta en concreto de 1.30 * 1.80 y alto 0.80 mt, 6 puertas metálicas, 1 puerta en ángulo metálico con madera, 1 reja en ángulo metálico de una nave, 6 ventanas metálicas de dos naves con vidrio, 1 ventana metálica de 4 naves con vidrio y un mesón en granito de 5 cm de espesor, 0.55 mt de ancho y 3.60 mt de largo, soportado en dos muros en mampostería de 0.75 mt de alto.</p>	<p><b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b></p> <p>Portada en ángulo metálico de una nave de 1.30 mt de alto y 3.50 mt de ancho, soportado sobre unriel metálico y un muro en adobe de 1.30 mt de alto y 1.40 mt de ancho, una columna circular de 1.70 mt de alto y 10 cm de diámetro.</p> <p>Ca-2 Poste en cercha metálica</p> <p>Ca-3 Acceso vehicular en tierra de 2.70 mt de ancho.</p> <p>Ca-4 Acceso en afirmado de 3.10 mt de ancho aprox.</p> <p>Ca-5 Acceso en tierra de 2.50 mt de ancho aprox.</p> <p>Ca-6 Cercos transversales en matorrón de 4 hiladas</p> <p>Ca-7 Cerco perimetral a la vía de 4 hiladas en matorrón.</p> <p>Ca-8 Suelero circular de 3.0 mt de diámetro, en ladrillo y concreto, una columna circular que sostiene una cubierta con estructura en madera y teja de zinc.</p>																																																																										
<p><b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b></p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Yarumo</td><td>11</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Matorrón</td><td>12</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Leucaena</td><td>85</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Guayabo</td><td>2</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Cedro</td><td>6</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Doncel</td><td>5</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Dinde</td><td>4</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Saman</td><td>9</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Maderable</td><td>2</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Pino</td><td>1</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Héliconias</td><td>38</td><td></td><td>Und</td></tr> <tr><td>Pasto</td><td>48.114</td><td></td><td>mt²</td></tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Yarumo	11		Und	Matorrón	12		Und	Leucaena	85		Und	Guayabo	2		Und	Cedro	6		Und	Doncel	5		Und	Dinde	4		Und	Saman	9		Und	Maderable	2		Und	Pino	1		Und	Héliconias	38		Und	Pasto	48.114		mt²	<p><b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b></p> <p>Construcción de un nivel, muros en adobe pintado, piso muto en concreto esmalado y concreto pulido, cubierta con teja de barro con estructura en guadua, cielo raso en tabilla. Contiene: 4 habitaciones, 1 cocina con mesón en granito de 5 cm de espesor, 60 cm de ancho y 3.40 mt de largo, soportado en dos muros en mampostería de 0.75 mt de alto con lavaplatos en acero inoxidable, 1 baño de dos servicios piso enchapado y pared mixta, 1 lavadero con poceta en concreto de 1.30 * 1.80 y alto 0.80 mt, 6 puertas metálicas, 1 ventana metálica de 4 naves con vidrio y un mesón en granito de 5 cm de espesor, 0.55 mt de ancho y 3.60 mt de largo, soportado en dos muros en mampostería de 0.75 mt de alto.</p>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>133,3</td><td>M²</td></tr> <tr><td>133,3</td><td>M²</td></tr> <tr><td>1</td><td>Und</td></tr> <tr><td>1</td><td>Und</td></tr> <tr><td>38,86</td><td>mt</td></tr> <tr><td>27,71</td><td>mt</td></tr> <tr><td>34,28</td><td>mt</td></tr> <tr><td>141,66</td><td>mt</td></tr> <tr><td>1463,77</td><td>mt</td></tr> <tr><td>7,03</td><td>mt²</td></tr> </tbody> </table>	CANTIDAD	UNIDAD	133,3	M²	133,3	M²	1	Und	1	Und	38,86	mt	27,71	mt	34,28	mt	141,66	mt	1463,77	mt	7,03	mt²
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																									
Yarumo	11		Und																																																																									
Matorrón	12		Und																																																																									
Leucaena	85		Und																																																																									
Guayabo	2		Und																																																																									
Cedro	6		Und																																																																									
Doncel	5		Und																																																																									
Dinde	4		Und																																																																									
Saman	9		Und																																																																									
Maderable	2		Und																																																																									
Pino	1		Und																																																																									
Héliconias	38		Und																																																																									
Pasto	48.114		mt²																																																																									
CANTIDAD	UNIDAD																																																																											
133,3	M²																																																																											
133,3	M²																																																																											
1	Und																																																																											
1	Und																																																																											
38,86	mt																																																																											
27,71	mt																																																																											
34,28	mt																																																																											
141,66	mt																																																																											
1463,77	mt																																																																											
7,03	mt²																																																																											
<p><b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b> 16 JUN 25</p> <p><b>Elaboró:</b> Sergio Restrepo Bustamante MP 25222-315391_CND</p> <p><b>Revisó y Aprobó:</b> LAURA MELISSA LOZANO MUÑOZ M.P. 25222-348560 CND. Coordinadora Técnico - Predial</p>																																																																												
<p><b>AREA TOTAL TERRENO</b> 348,9700 Ha</p> <p><b>AREA REQUERIDA</b> 10,3200 Ha</p> <p><b>AREA REMANENTE</b> 0,0000 Ha</p> <p><b>AREA SOBRANTE</b> 338,6500 Ha</p> <p><b>AREA TOTAL REQUERIDA</b> 10,3200 Ha</p>		<p><b>OBSERVACIONES:</b> Se debe tener en cuenta que el área requerida es 103,200 mt² de los cuales 1.850 mt² se encuentran en ronda de río.</p>																																																																										



Agencia Nacional de Infraestructura



CONCESION PACIFICO TRES

**PROYECTO DE CONCESIÓN**  
CONTRATO No.:

005 DE 2014

**UNIDAD FUNCIONAL**

UF1

**SECTOR O TRAMO**

LA VIRGINIA - REMOLINOS

**PREDIO No.**

CP3-UF1-SC-011

**MARGEN**

Derecha

**ABSC. INICIAL**

14+281,07 Km

**LONGITUD EFECTIVA**

2146,38

**ABSC. FINAL**

16+427,45 Km

**MARGEN**

LONGITUD EFECTIVA

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO**

LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - EJERCITO NACIONAL

**CEDULA/NIT**

8001306324

**DIRECCION / EMAIL**

EL CAIRO

**DIRECCION DEL PREDIO**

MATRICULA INMOBILIARIA 290-12312

CEDULA CATASTRAL 66400001100000010001000000

**VEREDA/BARRIO:**

LA VIRGINIA

**MUNICIPIO:**

LA VIRGINIA

**DPPTO:**

RISARALDA

**Predio requerido para:**

SEGUNDA CALZADA

**CLASIFICACION DEL SUELO**

RURAL SUBURBANO

**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**

AGRICOLA

**TOPOGRAFIA**

0 - 7 % Plana

**LINDEROS**

NORTE 30,7

**SUR**

36,79

**ORIENTE**

2355,26

**OCCIDENTE**

2152,07

**COLINDANTES**

QUEBRADA EL CAIRO (1-3)

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (72-73)

LA NACION MINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO NACIONAL (3-72)

VIA ANSERMA - LA VIRGINIA (73-1)

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mamucillo	1		Und
Papayo	3		Und
Limonas	2		Und
Mandarino	1		Und
Naranja	1		Und
Pitamos	7		Und
Guayabos	2		Und
Guanábano	2		Und

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES**

Mejoraría Luz Adriana Ortiz Martinez

**ITEM**

- Ca-9 Ramada con piso en tierra, estructura en guadua, cerramiento parcial en lona, malla plástica de gallinero y lamina de zinc, cubierta en estructura de guadua y lamina de zinc.
- Ca-10 Baño dos servicios, piso en concreto, cerramiento en madera triplex y cuartería, cubierta en lamina de zinc con cuarterones en insadera, contiene una puerta en madera.
- Ca-11 Kloso, piso en ladrillo, estructura en guadua y cubierta en palma y guadua.
- Ca-12 Estanque para peces en concreto con una profundidad de 0.80 mt aprox.
- Ca-13 Un galpón, piso en concreto, muros en mampostería, cerramiento en malla plástica y cubierta en lamina de zinc y guadua.
- Ca-14 Ramada piso en tierra, 4 columnas en guadua y cubierta en lamina de zinc y guadua con base: fogón de leña en concreto de 0.90\*0.90 mt y un alto de 0.65 mt.
- Ca-15 Zona dura en concreto con espesor de 10 cm.
- Ca-16 Una cochera, piso en concreto, muro medianero en ladrillo y guadua, cubierta con estructura en guadua y teja en lamina de zinc.

**TOTAL AREA CONSTRUIDA**

0

M<sup>2</sup>

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
Ca-9	Ramada con piso en tierra, estructura en guadua, cerramiento parcial en lona, malla plástica de gallinero y lamina de zinc, cubierta en estructura de guadua y lamina de zinc.	7,84	mt <sup>2</sup>
Ca-10	Baño dos servicios, piso en concreto, cerramiento en madera triplex y cuartería, cubierta en lamina de zinc con cuarterones en insadera, contiene una puerta en madera.	2,88	mt <sup>2</sup>
Ca-11	Kloso, piso en ladrillo, estructura en guadua y cubierta en palma y guadua.	19,42	mt <sup>2</sup>
Ca-12	Estanque para peces en concreto con una profundidad de 0.80 mt aprox.	55,23	mt <sup>2</sup>
Ca-13	Un galpón, piso en concreto, muros en mampostería, cerramiento en malla plástica y cubierta en lamina de zinc y guadua.	5,20	mt <sup>2</sup>
Ca-14	Ramada piso en tierra, 4 columnas en guadua y cubierta en lamina de zinc y guadua con base: fogón de leña en concreto de 0.90*0.90 mt y un alto de 0.65 mt.	4,63	mt <sup>2</sup>
Ca-15	Zona dura en concreto con espesor de 10 cm.	34,84	mt <sup>2</sup>
Ca-16	Una cochera, piso en concreto, muro medianero en ladrillo y guadua, cubierta con estructura en guadua y teja en lamina de zinc.	10,00	mt <sup>2</sup>

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?  
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?  
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?  
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

**SI/NO**

No  
No  
No  
No

**FECHA DE ELABORACIÓN:**

16 Jun.-25

**Elaboró:**

Sergio Restrepo Bustamante

MP 25222-315391 CHD

**Revisó y Aprobó:**

LAURA MELISSA LOZANO MUÑOZ M.P. 25222-348560 CND.

Coordinadora Técnico - Predial

**OBSERVACIONES:**

Se debe tener en cuenta que el área requerida es 103.200 mt<sup>2</sup> de los cuales 1.850 mt<sup>2</sup> se encuentran en ronda de rio.

**AREA TOTAL TERRENO**

348,9700

Ha

**AREA REQUERIDA**

10,3200

Ha

**AREA REMANENTE**

0,0000

Ha

**AREA SOBRANTE**

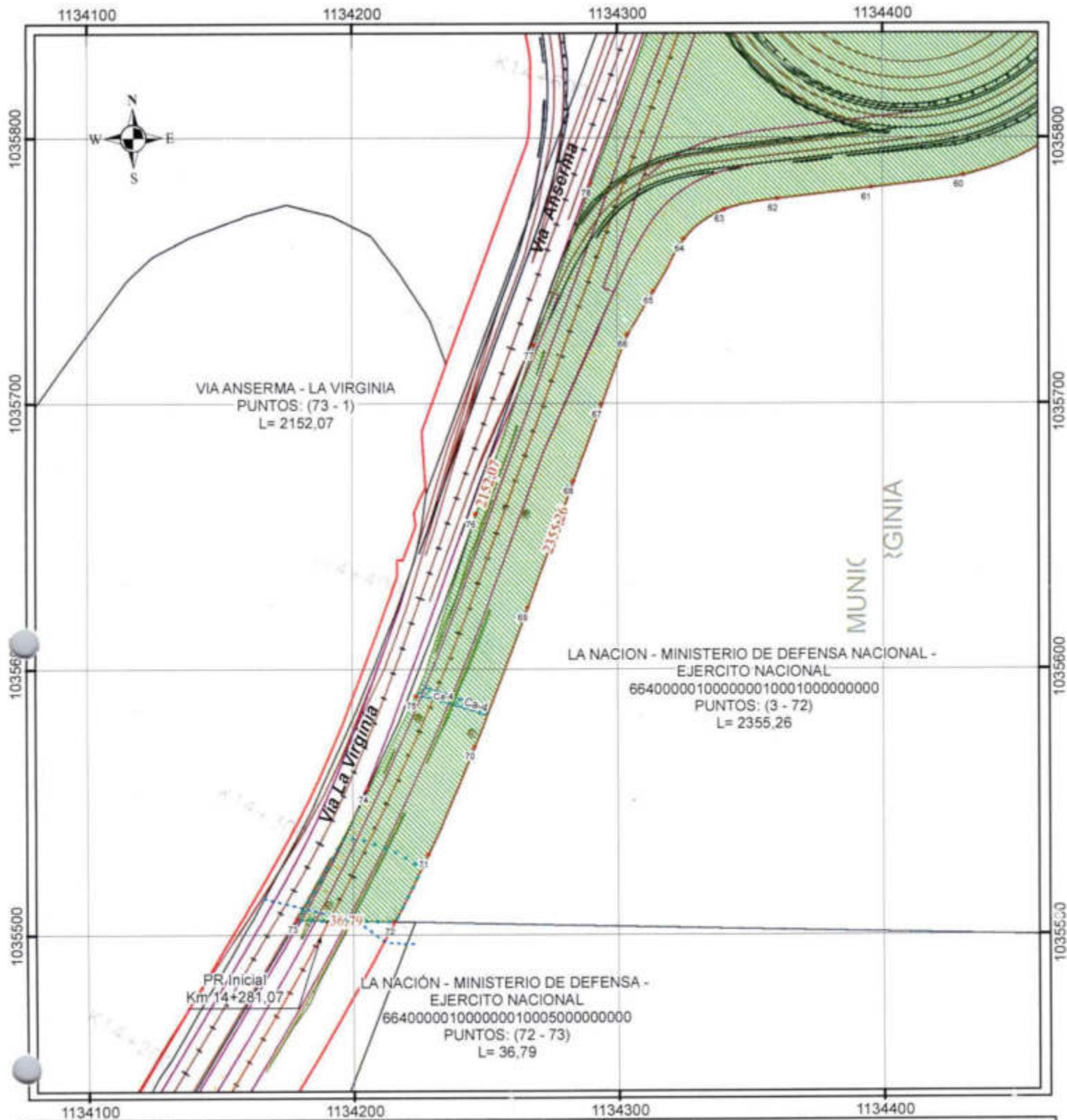
338,6500

Ha

**AREA TOTAL REQUERIDA**

10,3200

Ha



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 1



DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: LA VIRGINIA No PREDIO: CP3-UF1-SC-011

N. CATAST: 664000001000000010001000000000 PROPIETARIOS: LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - EJERCITO NACIONAL

MAT. INMOBILIARIA: 290-12312

CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA MT²	ÁREA SOBRANTE	ÁREA REMANENTE
10,3200	348,9700	133,3	338,6500	0,0000

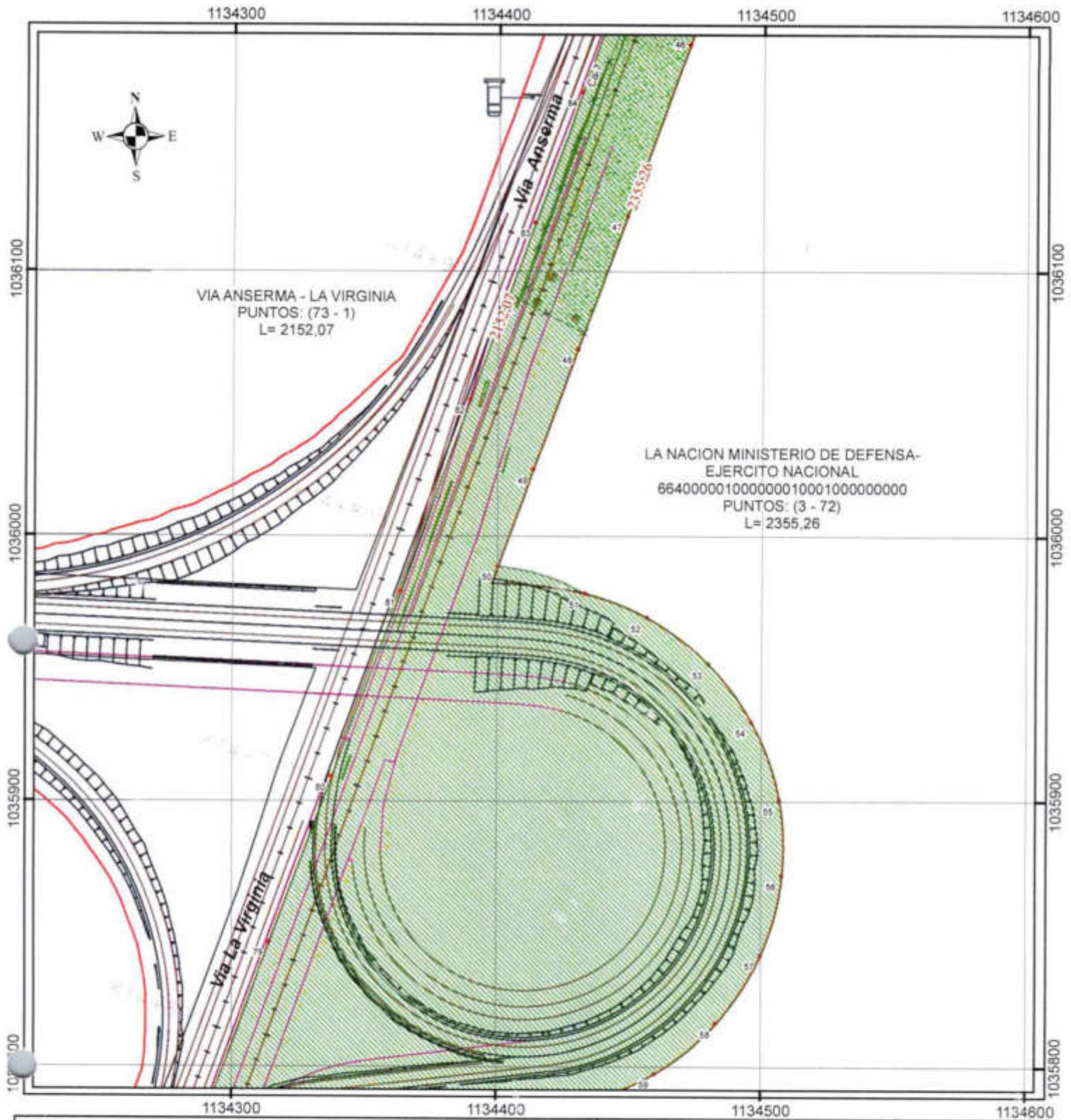
**CONVENCIONES**

Área requerida	Acceso
Limite Predial	Grama
Quebrada	Anexo poligono
arbol	Construccion afectada
Coordenadas	Longitud
Ceramiento	Ronda
Eje via existente	Borde via existente
Eje via proyectada	Borde via proyectada

UF: 1 FECHA ELAB: 16/06/2025 PLANO 1 de 8

ESCALA: 1:2.000

DISEÑO Y CALCULÓ: Sergio Restrepo V0 - 1



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES      REVISIÓN: 1



DEPTO: RISARALDA    MUNICIPIO: LA VIRGINIA    No PREDIO: CP3-UF1-SC-011

N. CATAST: 664000001000000010001000000000    PROPIETARIOS:  
 LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - EJERCITO NACIONAL

CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA MT²	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE
10,3200	348,9700	133,3	338,6500	0,0000

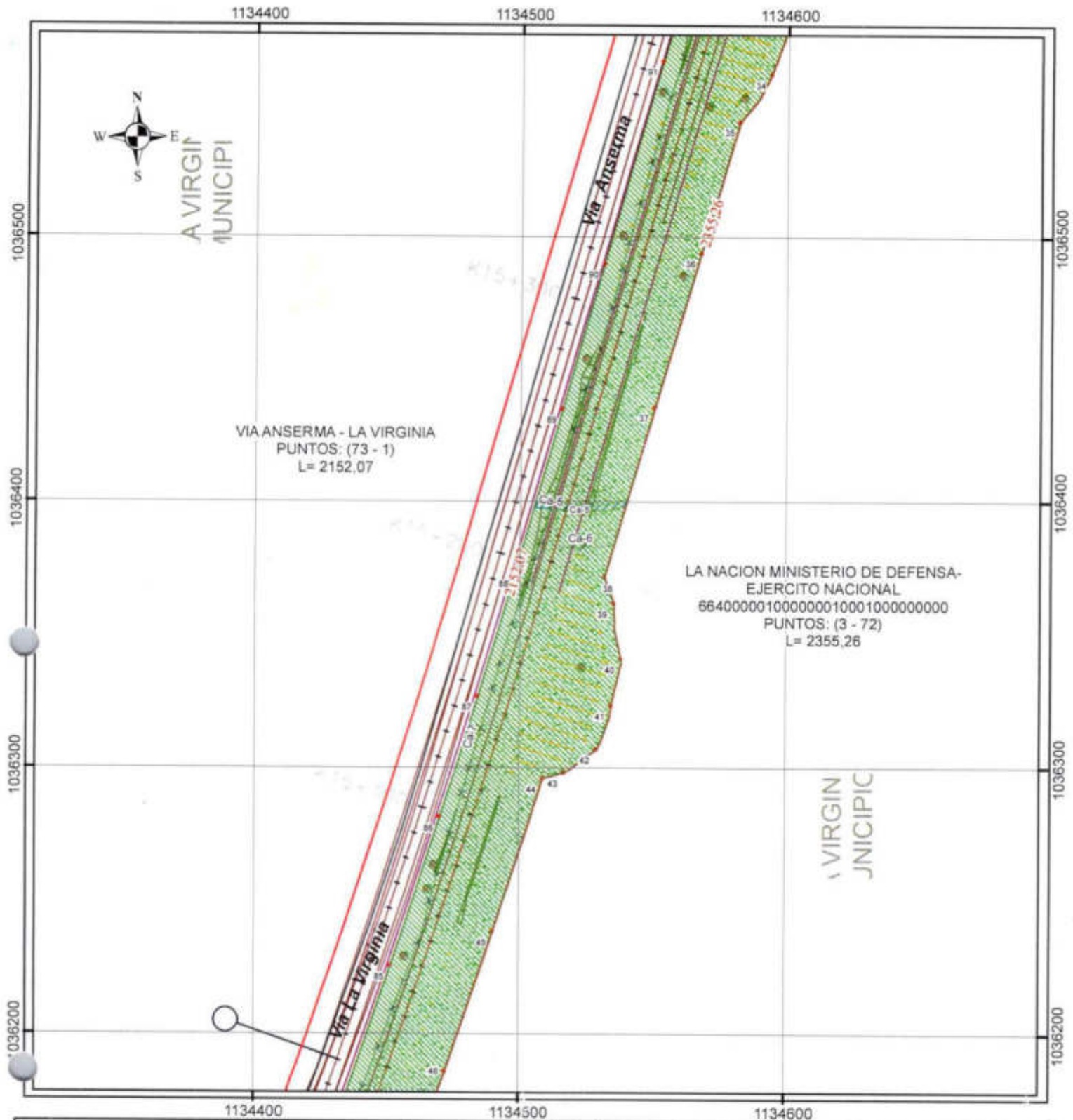
**CONVENCIONES**

- Área\_requerida
- Limite\_Predial
- Quebrada
- arbol
- Coordenadas
- Cerramiento
- Eje via existente
- Eje via proyectada
- Acceso
- Grama
- Anexo\_poligono
- Construccion\_afectada
- Longitud
- Ronda
- Borde via existente
- Borde via proyectada
- Anexo\_puntos

UF: 1    FECHA ELAB: 16/06/2025    PLANO 2 de 8

ESCALA: 1:2.000

DISEÑO Y CALCULÓ: Sergio Restrepo    V0 - 1



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 1



DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: LA VIRGINIA

No PREDIO: CP3-UF1-SC-011

N. CATAST: 664000001000000010001000000000

PROPIETARIOS:  
LA NACION -  
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL -  
EJERCITO NACIONAL

MAT. INMOBILIARIA: 290-12312

CONVENCIONES

- Área\_requerida
- Limite\_Predial
- Quebrada
- arbol
- Coordenadas
- Cerramiento
- Eje via existente
- Eje via proyectada
- Acceso
- Grama
- Anexo\_poligono
- Construccion\_afectada
- Longitud
- Randa
- Borde via existente
- Borde via proyectada

UF: 1

FECHA ELAB: 16/06/2025

PLANO 3 de 8

ESCALA: 1:2.000



DISEÑO Y CALCULÓ: Sergio Restrepo

V0 - 1

CUADRO DE ÁREAS (Ha)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA MT <sup>2</sup>	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
10.3200	348.9700	133.3	338.6500	0.0000



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 1



DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: LA VIRGINIA No PREDIO: CP3-UF1-SC-011

N. CATAST: 664000001000000010001000000000 PROPIETARIOS: LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - EJERCITO NACIONAL

CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE
10,3200	348,9700	MT² 133,3	338,6500	0,0000

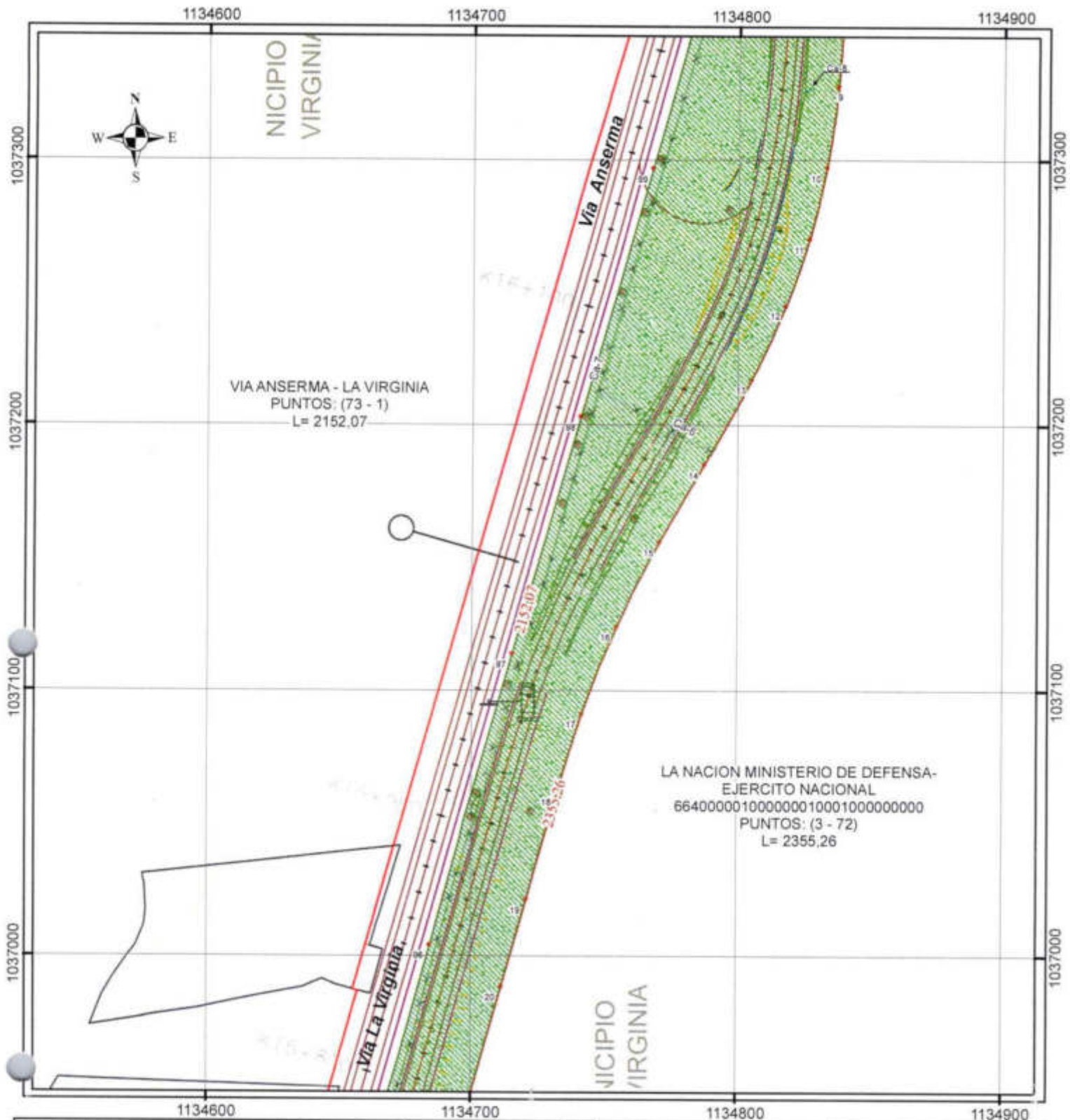
**CONVENCIONES**

Área requerida	Acceso
Limite_Predial	Grama
Quebrada	Anexo_poligono
arbol	Construccion_afectada
Coordinadas	Longitud
Cerramiento	Ronda
Eje via existente	Borde via existente
Eje via proyectada	Borde via proyectada

UF: 1 FECHA ELAB: 16/06/2025 PLANO 4 de 8

ESCALA: 1:2.000

DISEÑO Y CALCULÓ: Sergio Restrepo V0 - 1



PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES      REVISIÓN: 1



DEPTO: RISARALDA    MUNICIPIO: LA VIRGINIA

No PREDIO: CP3-UF1-SC-011

N. CATAST: 664000001000000010001000000000

PROPIETARIOS:  
LA NACION -  
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL -  
EJERCITO NACIONAL

MAT. INMOBILIARIA: 290-12312

CUADRO DE AREAS (Ha)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA MT²	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
10,3200	348,9700	133,3	338,6500	0,0000

CONVENCIONES

- Área\_requerida
- Limite\_Predial
- Quebrada
- arbol
- Coordenadas
- Cerramiento
- Eje via existente
- Eje via proyectada
- Acceso
- Grama
- Anexo\_poligono
- Construccion\_afectada
- Longitud
- Ronda
- Borde via existente
- Borde via proyectada

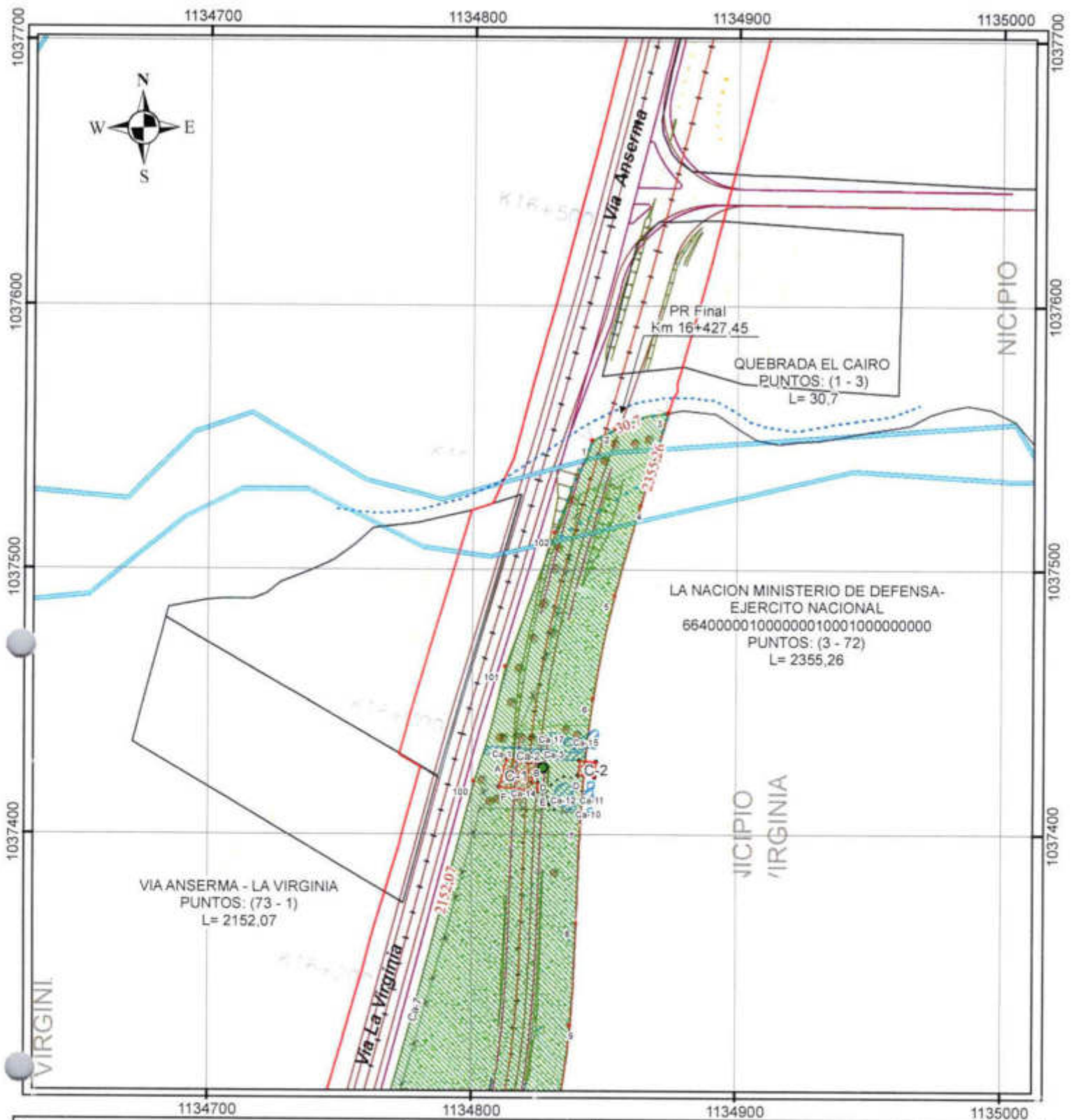
UF: 1      FECHA ELAB: 16/06/2025      PLANO 5 de 8

ESCALA: 1:2.000




DISEÑO Y CALCULÓ: Sergio Restrepo

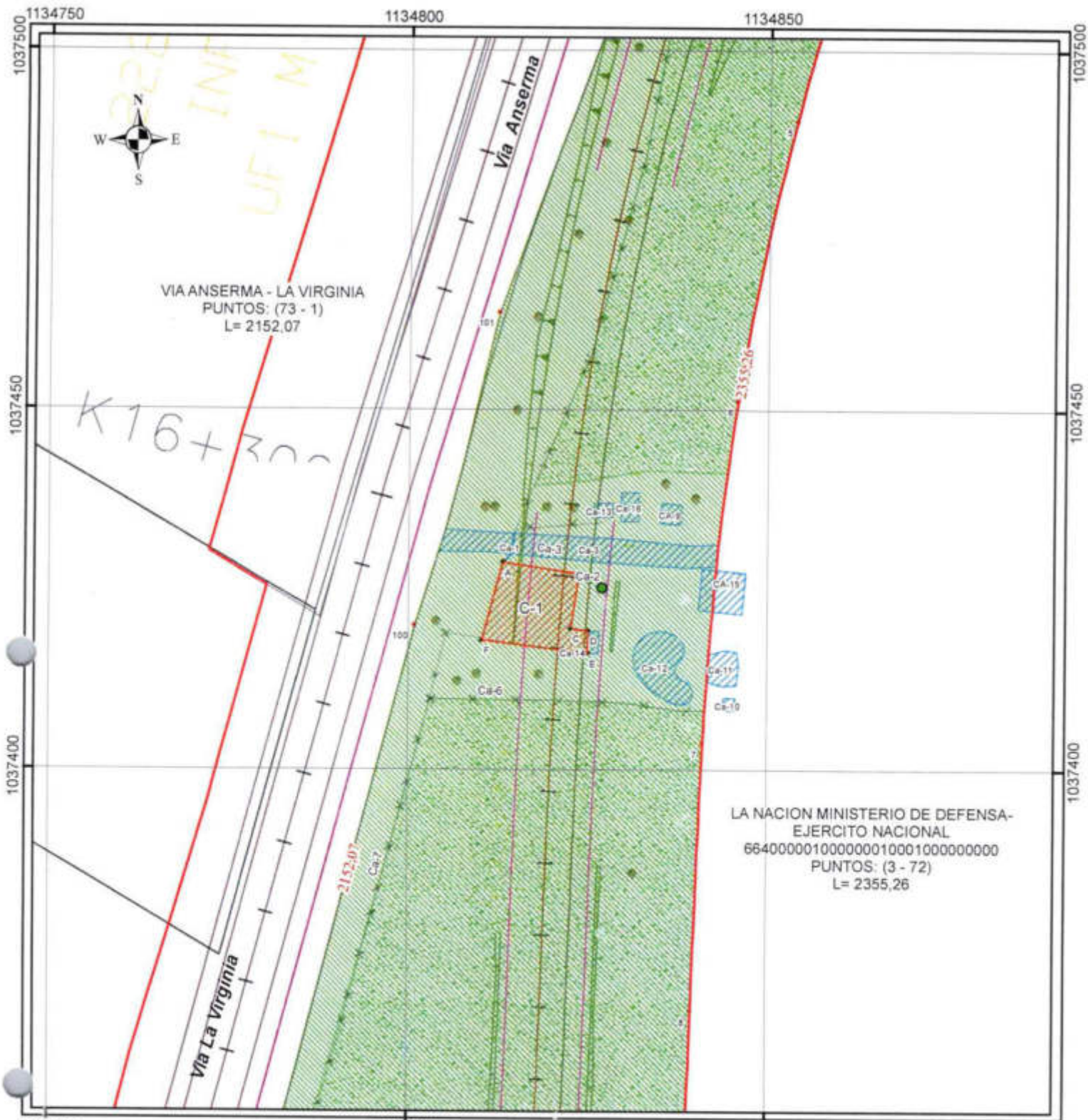
V0 - 1



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 1		
				
DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: LA VIRGINIA		No PREDIO: CP3-UF1-SC-011		
N. CATAST: 664000001000000010001000000000		PROPIETARIOS: LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - EJERCITO NACIONAL		
MAT. INMOBILIARIA: 290-12312				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SOBRANTE	ÁREA REMANENTE
10.3200	348.9700	133.3	338.6500	0.0000

CONVENCIONES		
Área requerida	Acceso	Grama
Limite_Predial	Quebrada	Anexo_poligono
arbol	Anexo_puntos	Construccion_afectada
Coordinadas	Longitud	Ronda
Cerramiento	Borde via existente	Borde via proyectada
Eje via existente		
Eje via proyectada		

UF: 1	FECHA ELAB: 16/06/2025	PLANO 6 de 8
ESCALA: 1:2.000		
DISEÑO Y CALCULÓ: Sergio Restrepo		V0 - 1



VIA ANSERMA - LA VIRGINIA  
PUNTOS: (73 - 1)  
L= 2152,07

LA NACION MINISTERIO DE DEFENSA-  
EJERCITO NACIONAL  
664000001000000010001000000000  
PUNTOS: (3 - 72)  
L= 2355,26

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 1



DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: LA VIRGINIA No PREDIO: CP3-UF1-SC-011

N. CATAST: 664000001000000010001000000000

MAT. INMOBILIARIA: 290-12312

PROPIETARIOS:  
LA NACION -  
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL -  
EJERCITO NACIONAL

CONVENCIONES

- Área\_requerida
- Limite\_Predial
- Quebrada
- arbol
- Coordinadas
- Cerramiento
- Eje via existente
- Eje via proyectada
- Acceso
- Grama
- Anexo\_poligono
- Construccion\_afectada
- Longitud
- Ronda
- Borde via existente
- Borde via proyectada

UF: 1 FECHA ELAB: 16/06/2025 PLANO 7 de 8

ESCALA: 1:750



DISEÑO Y CALCULÓ: Sergio Restrepo

V0 - 1

CUADRO DE AREAS (Ha)

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA MT²	ÁREA SOBRANTE	ÁREA REMANENTE
10,3200	348,9700	133,3	338,6500	0,0000

COORDENADAS AREA REQUERIDA 10,3200 Has				
Punto	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1037549,07	1134845,03	30,7	NORTE
2	1037553,47	1134853,74		
3	1037559,46	1134873,85		
4	1037524,26	1134863,31	2355,26	ORIENTE
5	1037490,26	1134853,76		
6	1037451,37	1134845,81		
7	1037403,77	1134841,1		
8	1037366,58	1134839,57		
9	1037328,1	1134837,38		
10	1037297,49	1134833,15		
11	1037270,65	1134826,68		
12	1037245,36	1134818,03		
13	1037217,3	1134805,27		
14	1037185,24	1134787,5		
15	1037158,05	1134770,73		
16	1037124,13	1134754,57		
17	1037091,43	1134741,61		
18	1037062,23	1134732,5		
19	1037021,4	1134720,85		
20	1036986,68	1134711,54		
21	1036936,71	1134696,74		
22	1036929,84	1134698,96		
23	1036906,1	1134695,96		
24	1036894,27	1134684,65		
25	1036859,38	1134674,72		
26	1036817,82	1134662,6		
27	1036768,86	1134648,23		
28	1036718,77	1134633,53		
29	1036679,58	1134622,03		
30	1036640,95	1134610,69		
31	1036631,18	1134612,1		
32	1036610,24	1134608,47		
33	1036560,58	1134600,82		
34	1036561,21	1134593,74		
35	1036543,5	1134582,1		
36	1036494,06	1134567,59		
37	1036435,73	1134550,47		
38	1036371,77	1134531,7		
39	1036362,12	1134535,25		
40	1036341,12	1134538,03		
41	1036323,5	1134534,54		
42	1036307,23	1134529,02		
43	1036298,44	1134518,87		
44	1036296,24	1134508,83		
45	1036238,47	1134490,13		
46	1036185,85	1134472,17		
47	1036120,99	1134448,74		
48	1036070,4	1134430,21		
49	1036025,05	1134413,61		
50	1035988,7	1134400,3		
51	1035978,28	1134433,3		
52	1035969,34	1134456,65		

COORDENADAS AREA REQUERIDA 10,3200 Has				
Punto	Norte	Este	Longitud	Sentido
53	1035951,9	1134480,03	2355,26	ORIENTE
54	1035930,03	1134496,36		
55	1035900,51	1134506,96		
56	1035872,22	1134508,09		
57	1035842,1	1134499,98		
58	1035816,4	1134483,22		
59	1035797,57	1134460,17		
60	1035786,13	1134443,06		
61	1035781,51	1134396,11		
62	1035777,3	1134360,69		
63	1035773,25	1134340,7		
64	1035762,26	1134325,51		
65	1035742,43	1134313,82		
66	1035725,91	1134304,08		
67	1035699,68	1134294,15		
68	1035670,65	1134283,52		
69	1035623,17	1134266,14		
70	1035570,96	1134246,14		
71	1035530,48	1134228,52		
72	1035505,13	1134215,66		
73	1035505,92	1134178,88		
74	1035554,74	1134205,77		
75	1035589,82	1134224,09		
76	1035658,31	1134246,72		
77	1035721,68	1134268,58		
78	1035783,73	1134290,78		
79	1035846,81	1134314,16		
80	1035909,23	1134337,51		
81	1035978,99	1134363,6		
82	1036051,48	1134389,64		
83	1036118,5	1134414,07		
84	1036167,79	1134431,52		
85	1036225,58	1134451,58		
86	1036281,56	1134469,96		
87	1036326,97	1134484,2		
88	1036373,45	1134498,03		
89	1036435,17	1134515,74		
90	1036489,88	1134531,2		
91	1036566,11	1134552,54		
92	1036652,31	1134577,88		
93	1036720,97	1134597,96		
94	1036815,8	1134627		
95	1036916,31	1134658,72		
96	1037004,35	1134684,44		
97	1037114,01	1134715,25		
98	1037203,23	1134740,96		
99	1037297,1	1134767,69		
100	1037420,13	1134800,86		
101	1037463,7	1134812,51		
102	1037514,2	1134831,15		
1	1037549,07	1134845,03		

CONSTRUCCION - 1		
Punto	Norte	Este
A	1037428,85	1134813,12
B	1037427,28	1134823,83
C	1037419,73	1134822,69
D	1037419,36	1134825,08
E	1037416,27	1134825
F	1037418,06	1134810,25

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 1

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

DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: LA VIRGINIA No PREDIO: CP3-UF1-SC-011

N. CATAST: 6640000010000000100010000000000

MAT. INMOBILIARIA: 290-12312

PROPIETARIOS:  
LA NACION -  
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL -  
EJERCITO NACIONAL

CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA MT²	ÁREA SOBRANTE	ÁREA REMANENTE
10.3200	348.9700	133,3	338.6500	0.0000

**CONVENCIONES**

- Area\_requerida
- Limite\_Predial
- Quebrada
- arbol
- Coordenadas
- Ceramiento
- Eje via existente
- Eje via proyectada
- Acceso
- Grana
- Anexo\_poligono
- Construccion\_afectada
- Longitud
- Ronda
- Borde via existente
- Borde via proyectada
- Anexo\_puntos

UF: 1 FECHA ELAB: 16/06/2025 PLANO 8 de 8

ESCALA:

DISEÑO Y CALCULÓ: Sergio Restrepo V0 - 1

PREDIO  
CP3-UF1-SC-011  
LOTE DE TERRENO, CULTIVOS, CONSTRUCCIONES Y MEJORAS



PROYECTO  
"AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"  
CONCESIÓN PACÍFICO TRES

PROPIETARIO  
LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - EJÉRCITO NACIONAL

PEREIRA, SEPTIEMBRE 10 DE 2.025.



## I. INFORMACIÓN GENERAL.

### 1.1. SOLICITUD DE AVALÚO.-

El 21 de julio de 2.025 la Concesión Pacífico Tres solicitó a esta Entidad, el avalúo de un predio que será adquirido para la segunda calzada del desarrollo del Proyecto "Autopistas para La Prosperidad", Unidad Funcional 1 (UF1), con el objeto de determinar su valor comercial.

### 1.2. TIPO DE INMUEBLE.-

Lote de terreno, cultivos, construcciones y mejoras.

### 1.3. TIPO AVALÚO.-

Comercial Corporado.

### 1.4. MARCO JURÍDICO.-

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

### 1.5. DEPARTAMENTO.-

Risaralda.

### 1.6. MUNICIPIO.-

La Virginia.

### 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO.-

La Virginia.

### 1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA.-

#### Margen derecha:

Abscisa Inicial 14+281,07 Km.

Abscisa Final 16+427,45 Km.



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

Franja de terreno con pastos.

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

Según el Acuerdo 003 de 2.021, los usos permitidos del predio están referenciados en el presente informe de avalúo en el "Capítulo 5. Reglamentación urbanística".

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL.-**

Cédula catastral	66-400-00-01-00-00-0001-0001-0-00-00-0000
Área terreno	341 ha 1.000,00 m2.
Área construcción	0,00 m2.
Avalúo catastral	\$ 4.083'307.000
Fuente	Certificado Catastral Nacional, PIN de validación N° 20250527-1-4045-0453 del Área Metropolitana Centro de Occidente - Catastro, 27 de mayo de 2.025.

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

31 de julio de 2.025.

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

10 de septiembre de 2.025.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.**

Para efectuar el avalúo fue suministrada la siguiente información:

- Plano predial del 16 de junio de 2.025. Concesión Pacífico Tres.
- Ficha del predio del 16 de junio de 2.025. Concesión Pacífico Tres.
- Certificado de Tradición del predio con matrícula inmobiliaria N° 290-12312, del 22 de agosto de 2.025. Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira.
- Certificado Catastral Nacional PIN de validación N° 20250527-1-4045-0453 del Área Metropolitana Centro de Occidente - Catastro, 27 de mayo de 2.025.



- Concepto uso de suelo expedido por el jefe oficina de Ordenamiento Territorial, Secretaría de Planeación, municipio de La Virginia de fecha 19 de mayo de 2025.
- Formato afectación de servidumbres Concesión Pacífico Tres.
- Alcance Estudio de Títulos del predio, elaborado por la Abogada Karen Lorena Montoya Henao, T.P N° 321534 del C.S de la J. del 29 de mayo de 2025.
- Solicitud documental para la aplicación de la resolución 898 de 2014 con radicado N° CPT00-PREDIAL138-20250724004672 de fecha 24 de julio de 2.025.
- Correo enviado por la concesión el 10 de septiembre solicitando valorar áreas determinadas en la revisión de la norma, es decir con la revisión de los planos anexos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

### **3. INFORMACIÓN JURÍDICA.**

#### **3.1. PROPIETARIO.-**

La Nación - Ministerio de Defensa Nacional - Ejército Nacional.

#### **3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.-**

Resolución No. 0287 de marzo 8 de 2.018 emitida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. "SAE S.A.S."

#### **3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.-**

290-12312. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.

#### **3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.-**

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

**LIMITACION AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, por parte de los señores Olga Patricia Henao González, Lina Marcela Henao González, Carlos Andrés Henao González y Ramiro Restrepo Cadavid en favor de la sociedad CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S.A. E.S.P., impuesta mediante sentencia 00 del 25 de julio de 2016 del Juzgado Promiscuo del Circuito de La Virginia (Risaralda), debidamente registrada en la anotación Nro. 029 del Folio de matricula inmobiliaria Nro. 290-12312, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda).

Fuente: Alcance Estudio de Títulos del predio, elaborado por la Abogada Karen Lorena Montoya Henao, T.P N° 321534 del C.S de la J. del 29 de mayo de 2025. Certificado de



Tradición del predio con matrícula inmobiliaria N° 290-12312, del 22 de agosto de 2.025.  
Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira.

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

##### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-

Por el Norte	Con el municipio de Belalcázar, Caldas.
Por el Sur	Con zona rural del Municipio de la Virginia.
Por el Oriente	Con zona rural vereda La Palma del Municipio de la Virginia.
Por el Occidente	Con la carretera Troncal de Occidente.

##### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.-

Agropecuaria con cultivos de caña tecnificada, cítricos; grandes y medianas ganaderías.

Vivienda campestre en condominio y en parcelación, vivienda campestre individual y vivienda campesina, así como zonas de comercio y servicio.

##### 4.3. TOPOGRAFÍA.-

Plana entre 0 - 7%.

##### 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.-

Temperatura	Entre 27 y 28°C promedio.
Precipitación	1.800 mm/año y 1.900 mm/año.
Altura	Se encuentra a una altura mínima de 900 m.s.n.m. y a una altura máxima 920 m.s.n.m.

##### 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS.-

###### Clase III:

Suelos ondulados con pendientes entre el 7 y el 12 %. Son apropiados para cultivos permanentes, praderas, plantaciones forestales, ganadería extensiva.



Están limitados por una alta susceptibilidad a la erosión, inundaciones frecuentes, baja fertilidad natural, poca profundidad efectiva, baja capacidad de retención de agua, moderada salinidad o alcalinidad.

Las prácticas de manejo recomendadas incluyen: Rotación de cultivos, cultivos en franjas y al través, barreras vivas, zanjas de desvío, zanjas de drenaje, filtros, métodos intensivos de riego y 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.

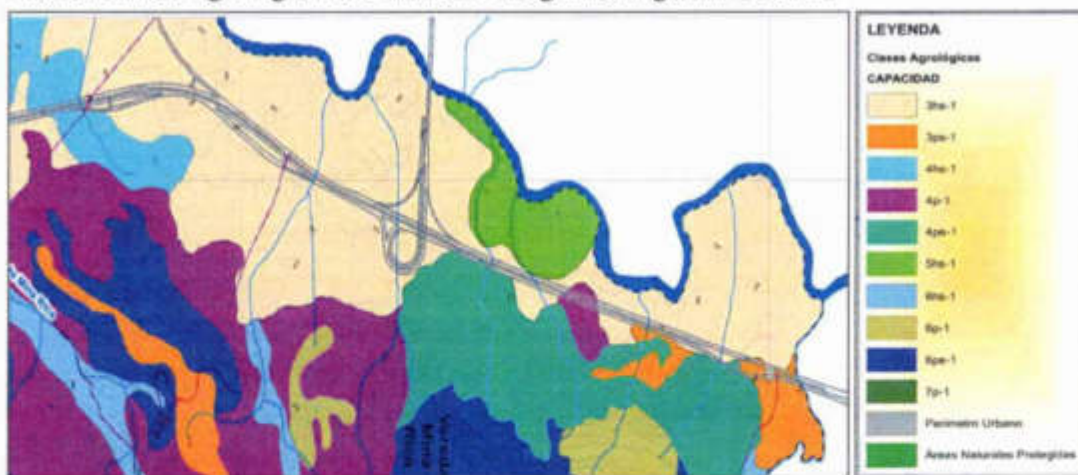
Presentan susceptibilidad severa a la erosión y procesos erosivos fuertes como surcos, cárcavas, solifluxión y remociones en masa.

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.

Fuente: Clases Agrologicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



**4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.-**

Los servicios públicos presentan las siguientes características:

- Agua de aljibes, nacimientos propios y nacimientos por servidumbre.



- Energía eléctrica de la Central Hidroeléctrica de Caldas CHEC.
- Las aguas residuales son depositadas a sistemas sépticos, pozos sépticos y a las quebradas.

#### 4.7. SERVICIOS COMUNALES.-

Se sirven de los servicios comunales existentes en la cabecera municipal de La Virginia - Risaralda.

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

La vía principal de acceso a la zona es la carretera Troncal de Occidente, tramo La Virginia - Anserma, vía en asfalto y en buen estado. Sobre la vía existe buen servicio de transporte público intermunicipal e interdepartamental entre los municipios de Pereira, La Virginia, Viterbo y Anserma. Posee horarios establecidos y frecuencia permanente en las horas del día.

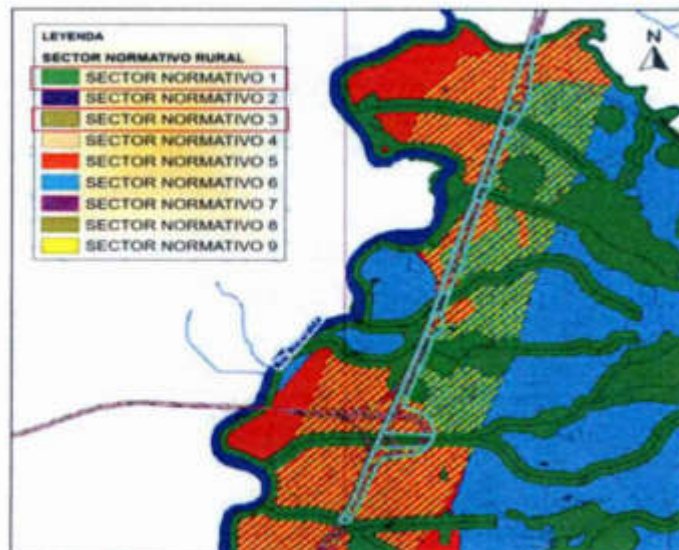
### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

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

Acuerdo N° 003 de 2021. Revisión ordinaria a largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

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

Suelo rural.



Plano Sectores Normativos Rurales. PBOT La Virginia, Risaralda.





USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL			
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS DEL SISTEMA NACIONAL - DMI GUÁSIMO			
PRINCIPAL	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Los asignados por el Plan de Manejo correspondiente y aprobado por la autoridad ambiental competente, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya			
SUELOS DE PROTECCIÓN			
PRINCIPAL	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
PARA LA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO			
La faja protectora de cuerpos de agua en suelo rural y rural suburbano deberá ser mínimo de treinta (30) metros, o la norma más estricta resultado de la metodología para la demarcación de rindas hídricas que implemente la autoridad ambiental. La asignación de los usos del suelo será definida conforme a la resolución CARDER 061 de 2007 modificada por la Resolución 1371 de 2009 o aquella que la modifique o sustituya.			
Para los nacimientos de fuentes de agua se tendrá una extensión de treinta metros (30m) a la redonda, medidos a partir de su periferia, con bosques naturales de conservación estricta, y conforme a la norma ambiental vigente. En el resto de la cuenca abastecedora, por encima de la bocatomá y en sus áreas de influencia se deben promover usos forestales y agroforestales; de conformidad con el uso potencial; orientados a desarrollar procesos de agricultura de conservación y/o producción más limpia, garantizando que no se expanda la frontera agropecuaria.			
El acotamiento de la faja protectora de cuerpos de agua y asignación de usos del suelo en los suelos de protección de cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente o de tipo intermitente, ubicados en el suelo rural suburbano y en las áreas con categoría de desarrollo restringido en suelo rural, será definido conforme a los acuerdos CARDER 02H de 2011, 02O de 2013 o los que los adicione, modifique o sustituya.			
PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD			
RELICTOS DE BOSQUE			
PRINCIPAL	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bosques naturales de conservación estricta</li> <li>Enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal y/o reforestación con fines de protección, mediante el uso de especies vegetales nativas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividades de investigación, educación e interpretación ambiental que sean compatibles con el objetivo de preservación de los recursos naturales</li> <li>Actividades de restauración</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprovechamiento de productos no maderables del bosque (semillas)</li> <li>Relictos de bosque de guadua y/o cañabrava; manejo silvicultural, aprovechamiento forestal persistente y doméstico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agrícola, pecuario y forestal</li> <li>Establecimiento de plantaciones o cultivos forestales con fines comerciales</li> <li>Aprovechamiento forestal con fines comerciales (excepto guadua y cañabrava)</li> <li>Aprovechamientos forestales únicos</li> <li>Construcción de vivienda y parcelaciones</li> </ul>
HUMEDALES			
La asignación de usos del suelo en los humedales, así como en su faja protectora, será definido por la autoridad ambiental de conformidad con la normatividad ambiental vigente. La asignación de usos en el Complejo de Humedales de Balsillas debe remitirse a la Resolución CARDER 880 de 2014, modificada por la Resolución 3000 de 2014, las cuales adoptan los conceptos técnicos de la CARDER 6974 y 869 de 2014 y 3007 de 2015 (o la norma que los adicione, modifique o sustituya), en los cuales se establecen los usos permitidos y las restricciones. La norma y los usos del suelo de los humedales que requieran Plan de Manejo, quedarán definidos en el respectivo plan de manejo que formule la CARDER. Los que requieran acuerdo de manejo, serán precisados en el respectivo acuerdo que se desarrolle de manera conjunta entre el Municipio, la CARDER y los propietarios. Los demás, quedarán asociados en la ficha de caracterización del humedal, según establece, conforme a la Política Nacional de Humedales, definida por MINAMBIENTE.			

**ARTÍCULO 259. ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL.** Dentro de esta categoría se incluyen los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección y reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, se incluye la delimitación de las siguientes áreas:

1. Suelo Suburbano
  - a. Suelo Suburbano para servicios logísticos y de agroindustria – PLEC
  - b. Corredor Vial Suburbano
2. Centro Poblado Rural La Palma
3. Áreas Previstas para Equipamientos de Salud, Educación, Bienestar Social, Cultural y Deporte.

**ARTÍCULO 262. CORREDOR VIAL SUBURBANO.** Se entiende como corredor vial suburbano para el Municipio de La Virginia, aquella porción perteneciente al suelo suburbano en áreas paralelas a la Troncal de occidente en una franja no superior a 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; comprende un área de 249 Ha.



**ARTÍCULO 294. USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS EN EL CORREDOR VIAL SUBURBANO.**

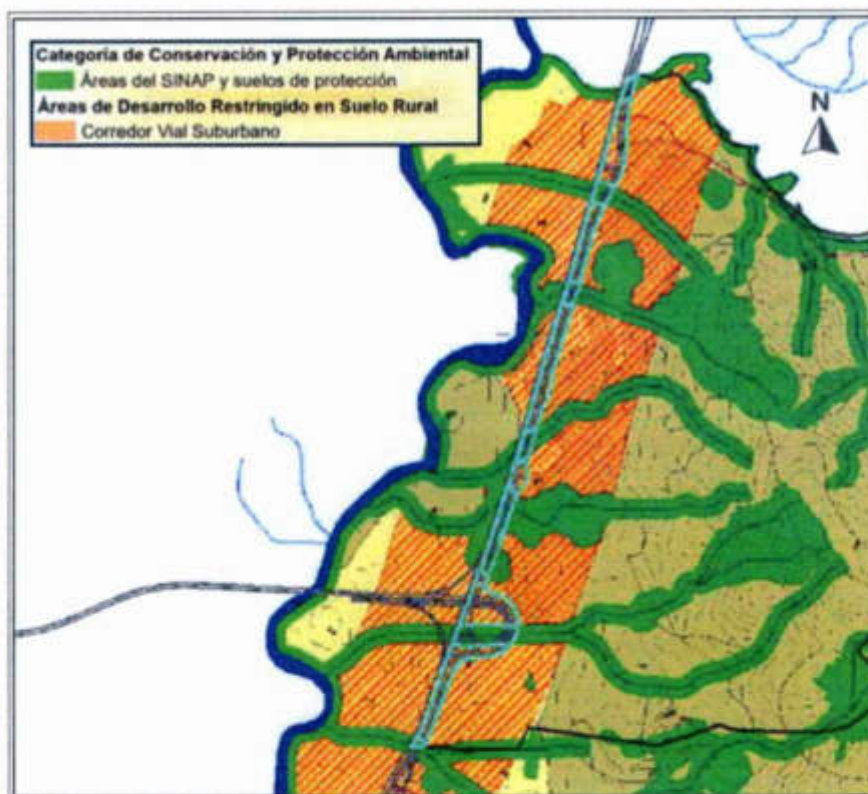
DEFINICIONES	
<p><b>Uso del Suelo:</b> es la actividad que puede ser o no desarrollada en un territorio.</p> <p><b>Uso deseable:</b> que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.</p> <p><b>Uso Principal:</b> Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.</p> <p><b>Uso Compatible o Complementario:</b> Uso que no se opone al principal y concuerda con la poblariedad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.</p> <p><b>Uso Condicionado o Restringido:</b> Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.</p> <p><b>Uso Prohibido:</b> Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Se entiende por uso prohibido el que no se establece como principal, compatible o complementario, condicionado o restringido.</p>	
<b>ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL</b>	<b>FICHA NORMATIVA 3</b>
<p><b>ZONAS NORMATIVAS</b></p>  <p><b>PLANO DE SECTORES NORMATIVOS</b></p> <p>Las normas asignadas a las categorías de protección del suelo rural son de superior jerarquía.</p>	
<b>CORREDOR VIAL SUBURBANO</b>	
<p>Los usos principales y los usos compatibles que no estén permitidos, se encuentran prohibidos.</p> <p><b>ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU):</b> es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte. Las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.</p> <p><b>ÁREA BRUTA:</b> Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización.</p>	

**NORMA URBANÍSTICA.**

USO	Unidad mínima actuación	Índice Ocupación	Área mín. predio	Frete mínimo	Altura máxima	Retiros mínimos
Comercio y servicios	2 hectáreas (20.000m <sup>2</sup> )	30% del ANU de la unidad de actuación	2.500 m <sup>2</sup>	20 metros	12 metros	5 metros por todos los linderos
<p>El desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área superior a 5.000 m<sup>2</sup>, sólo se permitirá en la margen occidental del Corredor Vial Suburbano, entre el límite norte del perímetro urbano y la vía salida a Medellín, delimitado en el Mapa No. 35.</p> <p>Los usos comerciales y de servicios (con un área construida superior a 5.000m<sup>2</sup>) que se implanten en límites con sectores residenciales preexistentes, deberán respetar un retiro mínimo de 10 metros.</p>						
Infraestructura de servicios públicos, usos dotacionales y equipamientos	NA	30% del ANU de la unidad de actuación	NA Revisar	NA	NA	5 metros a linderos. Infraestructura de SP cumplir normas y retiros RAS 2017
Agrícola, pecuario y forestal	UAF	20% del área bruta del predio	NA	NA	9 metros	10 metros por todos los linderos
<p><b>CESIONES URBANÍSTICAS:</b> 6% del área neta urbanizable para unidades de actuación inferiores a diez (10) hectáreas y 8% del área neta urbanizable para unidades de actuación iguales o superiores a diez (10) hectáreas</p> <p><b>RIESGOS Y AMENAZAS:</b> el desarrollo de la margen oriental del corredor vial suburbano que se encuentra en condición de amenaza media por inundaciones del Río Risaralda, requiere la elaboración del respectivo estudio de detalle conforme a las directrices del Decreto 1807 de 2014 (compilado en el Decreto 1077 de 2015) previo a la expedición de licencias de urbanismo y construcción. Dichos estudios deben incluir escenarios de variabilidad y cambio climático.</p> <p><b>NOTA 1:</b> sobre la margen derecha de la franja del corredor vial suburbano que colinda con el suelo suburbano la unidad mínima de actuación urbanística es de cuatro (4) hectáreas.</p> <p><b>NOTA 2:</b> Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa</p>						



Áreas de Conservación y Protección Ambiental



Plano Categorías del suelo rural. PBOT La Virginia, Risaralda.

Dado lo anterior, a continuación, se indican el cuadro de áreas del predio objeto de avalúo que se encuentra en las siguientes categorías de suelo rural según la cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Virginia así:

NORMA	ÁREA REQUERIDA Ha
Categoría de conservación y protección ambiental – Suelos de Protección	3,0777
Áreas de desarrollo restringido en suelo rural – Corredor vial suburbano	7,2423
<b>ÁREA REQUERIDA</b>	<b>10,3200</b>

**Fuente:** Acuerdo N° 003 de 2.021. Revisión ordinaria a largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Concepto uso de suelo expedido por el jefe oficina de Ordenamiento Territorial, Secretaría de Planeación, municipio de La Virginia de fecha 19 de mayo de 2.025.



Concepto uso de suelo expedido por el jefe oficina de Ordenamiento Territorial, Secretaría de Planeación, municipio de La Virginia de fecha 19 de mayo de 2025.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.

### 6.1. UBICACIÓN.-

Margen derecha de la Troncal de Occidente Tramo La Virginia-Anserma, Sector El Cairo. En el certificado de tradición figura como predio "El Cairo".

### 6.2. ÁREA DEL TERRENO.-

Área total predio	348,9700 hectáreas.
Área requerida	10,3200 hectáreas.
Área sobrante	338,6500 hectáreas.

Del área total del predio, 1.850 m<sup>2</sup>, se localizan en ronda hídrica de acuerdo con la ficha predial suministrada por Concesión Pacífico Tres. Sin embargo, las áreas objeto de avalúo, 7,2324 hectáreas sin ronda de Río y 3,0777 hectáreas con Ronda de Río fueron definidas por la Concesión Pacífico 3, a través de correo enviado a la Lonja el día 10 de septiembre de 2.025. Dichas áreas están determinadas por revisión de la norma y planos anexos del PBOT del municipio de la Virginia, realizada por la misma concesión.

### 6.3. LINDEROS.-

Por el Norte	Con Quebrada el Cairo (1-3) en 30,70 metros,
Por el Sur	Con La Nación-Ministerio de Defensa-Ejército Nacional (72-73), en 36,79 metros.
Por el Oriente	Con La Nación Ministerio de Defensa-Ejército Nacional (3-72) en 2.355,26 metros,
Por el Occidente	Con Vía Anserma - La Virginia (73-1) en 2152,07 metros.

Fuente: Ficha predial suministrada por Concesión Pacífico Tres.

### 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.-

El predio tiene frente sobre la carretera Troncal de Occidente Tramo La Virginia-Anserma, vía en asfalto y en buen estado.



**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS.-**

La franja materia de avalúo tiene acceso a los servicios públicos de agua de la quebrada del Cairo y Energía eléctrica de CHEC, las aguas residuales vierten a zanjón.

**6.6. UNIDADES FISIográfICAS.-**

UNIDADES FISIográfICAS	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	ÁREA REQUERIDA Ha	CLASE AGROLÓGICA
1	Plana, suave, media ondulada,	Agrícola	Suelos de Protección	3,0777	III y IV
2			Corredor vial suburbano	7,2423	

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS.-**

Propietario, posee la siguiente construcción:

ÍTEM	USO	ÁREA M2	EDAD	ESTADO
C-1	VIVIENDA	133,3	37	2,5

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.-**

**CONSTRUCCIÓN N° 1:**

**DESCRIPCIÓN:**

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

**DISTRIBUCIÓN:**

Consta de un callejón central, un ala derecha con dos alcobas y cocina, un ala izquierda con dos alcobas, cocina y baño.

**ESPECIFICACIONES:**

**Estructura:**

Muros de carga en ladrillo con columnetas y vigas de amarre en concreto reforzado.

**Cubierta:**

Teja barro sobre estructura de guadua.



<u>Cielo-raso:</u>	Tablilla de madera.
<u>Fachada:</u>	Ladrillo a la vista con pintura y sócalos en gravilla lavada.
<u>Muros:</u>	Ladrillo a la vista con pintura
<u>Pisos:</u>	Mortero esmaltado y concreto.
<u>Ventanería:</u>	Lamina de hierro y vidrio con reja de seguridad en hierro.
<u>Puertas:</u>	Lamina de hierro.
<u>Baño:</u>	Sanitario con cerámica parcial.
<u>Cocina:</u>	Mesón en concreto enchapados en gravilla lavada.
<u>Lavadero:</u>	Mampostería revocada.

**VETUSTEZ:**

Edad aproximada de treinta y siete (37) años.

**ESTADO:**

La edificación se encuentra en buen estado.

**ÁREA CONSTRUIDA:**

De acuerdo con la ficha predial, el área construida de la edificación es de 133,3 metros cuadrados.

**Fuente:**

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

**CONSTRUCCIONES ANEXAS.-**

Las siguientes construcciones anexas pertenecen al propietario.



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	ESTADO
Ca-1	Portada en ángulo metálico de una nave de 1.30 mt de alto y 3.50 mt de ancho, soportado sobre un riel metálico y un muro en adobe de 1.30 mt de alto y 1.40 mt de ancho, una columna circular de 1.70 mt de alto y 10 cm de diámetro.	Und	1	11	2,5
Ca-2	Poste en cercha metálica	Und	1	11	2,5
Ca-3	Acceso vehicular en tierra de 2.70 mt de ancho.	ml	38,86	11	3
Ca-4	Acceso en afirmado de 3,10 mt de ancho aprox.	ml	27,71	6	3
Ca-5	Acceso en tierra de 2,50 mt de ancho aprox.	ml	34,28	6	2,5
Ca-6	Cercos transversales en matarratón de 4 hiladas	ml	141,66	11	2
Ca-7	Cerco perimetral a la vía de 4 hiladas en matarratón.	ml	1463,77	6	3
Ca-8	Saladero circular de 3.0 mt de diámetro, en ladrillo y concreto, una columna circular que sostiene una cubierta con estructura en madera y teja de zinc.	m2	7,03	11	2,5

Las siguientes construcciones anexas pertenecen a la mejorataria Luz Adriana Ortiz Martínez:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	ESTADO
Ca-9	Ramada con piso en tierra, estructura en guadua, cerramiento parcial en lora, malla plástica de gallinero y lamina de zinc, cubierta en estructura de guadua y lamina de zinc.	m2	7,84	11	2,5
Ca-10	Baño dos servicios, piso en concreto, cerramiento en madera triplex y carionería, cubierta en lamina de zinc con cuarterones en madera, contiene una puerta en madera.	m2	2,88	11	2,5
Ca-11	Kiosco, piso en losa en concreto de 10 cm de espesor, estructura en guadua y cubierta en palmilla y guadua.	m2	19,42	11	2
Ca-12	Estanque para peces en concreto con una profundidad de 0.80 mt aprox.	m2	55,23	11	2
Ca-13	Un galpón, piso en concreto, muros en mampostería, cerramiento en malla plástica y cubierta en lamina de zinc y guadua.	m2	5,20	11	3
Ca-14	Ramada piso en tierra, 4 columnas en guadua y cubierta en lamina de zinc y guadua contiene: fogón de leña en concreto de 0.90*0.90 mt y un alto de 0.65 mt.	m2	4,63	11	2,5
Ca-15	Zona dura en concreto con espesor de 10 cm.	m2	34,84	11	3
Ca-16	Una cochera, piso en concreto, muro medianero en ladrillo y guadua, cubierta con estructura en guadua y teja en lamina de zinc.	m2	10,00	11	2,5



**6.10. CULTIVOS Y ESPECIES.-**

Las siguientes especies pertenecen al propietario:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Yarumo	11	und
Matarratón	12	und
Leucaena	85	und
Guayabo	2	und
Cedro	6	und
Doncel	5	und
Dinde	4	und
Samán	9	und
Maderable	2	und
Pino	1	und
Heliconias	38	und
Pasto	48.114	m2

Las siguientes especies pertenecen a la mejorataria Luz Adriana Ortiz Martinez:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Mamoncillo	1	und
Papayo	3	und
Limonas	2	und
Mandarino	1	und
Naranja	1	und
Plátanos	7	und
Guayabos	2	und
Guanábano	2	und



## 7. MÉTODOS VALUATORIOS.

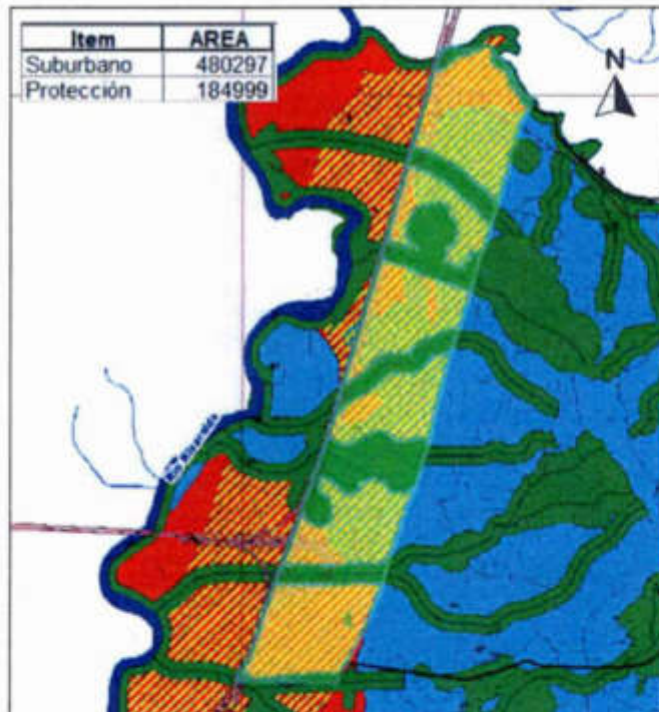
### 7.1. TERRENO.-

Para determinar el valor del lote de terreno se utilizó el método residual, que consiste en establecer el valor para el terreno partiendo de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, teniendo en cuenta:

- El mayor y mejor uso para el predio objeto de avalúo.
- La reglamentación urbanística vigente.
- El mercado del bien final vendible.

La reglamentación urbanística aplicada corresponde al Acuerdo 003 de 2.021 de marzo 11, Municipio de La Virginia, departamento de Risaralda.

En cuanto al cálculo de las áreas las mismas fueron calculadas a partir de la información geográfica del PBOT y se determinó el siguiente cuadro de áreas:



Plano Categorías del suelo rural. PBOT La Virginia, Risaralda. Para determinación de áreas.



ÁREA DE TERRENO	ÁREA REQUERIDA Ha
<b>En área de predio en corredor vial suburbano</b>	<b>66,5296</b>
Área de desarrollo restringido en suelo rural – Corredor vial suburbano	48,0297
Área en categoría de conservación y protección ambiental – Suelos de Protección	18,4999
<b>Franja de retiro obligatorio</b>	<b>10,3200</b>
Área en categoría de conservación y protección ambiental – Suelos de Protección	3,0777
Áreas de desarrollo restringido en suelo rural – Corredor vial suburbano	7,2423

Para determinar el valor total del terreno se calculó el costo total de las ventas proyectadas y a este valor se le calculó un porcentaje, el cual corresponde al valor de la tierra. Se partió del presupuesto de obra de un conjunto de bodega, el cual tiene condiciones semejantes al que permite la normatividad urbanística vigente, asumiendo que se va a construir en la fecha.

Para calcular el valor total se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción, como preliminares, cimentación, estructura en concreto, desagües e instalaciones subterráneas, mampostería, cubierta, pisos, enchapes de pisos y muros, carpintería de madera y metálica y las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias, aparatos sanitarios, cerrajería, vidrios y equipos especiales.

Una vez definidos los volúmenes y unidades permitidas, se realizó una investigación de los costos de construcción. Para ello se utilizó la información del Banco de Datos de la Lonja de Risaralda sobre valores unitarios de la construcción, que cubren las estadísticas de Construdata y los presupuestos elaborados directamente por esta institución.

No se aplicó depreciación porque se parte del supuesto de edificaciones nuevas para estrenar, las cuales no tienen uso, ni desgaste.

## 7.2. CONSTRUCCIONES.-

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



### 7.3. MEJORAS.-

Para la determinación del valor comercial de las mejoras, se utilizó el Método de Reposición, que es aquel que busca establecer el valor comercial de los activos objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de las mejoras objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

### 7.4. CULTIVOS.-

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

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

## 8. MÉTODO RESIDUAL.-

### 8.1. MEMORIA DE CÁLCULO.-

CONCEPTO	%	CANTIDAD	UNIDAD	OBSERVACIONES
Área terreno bruto		665.296,00	m2	Ficha Normativa 3 sobre la margen derecha de la franja del corredor vial suburbano que colinda con el suelo suburbano la unidad mínima de actuación urbanística es de cuatro (4) hectáreas. La franja del corredor vial es de 300 m y por el largo del predio sobre el corredor vial suburbano 2217,654 promedio,
Franja de retiro obligatorio (Franja retiro, sin ronda de río)		72.423,00	m2	Franja materia de compra, ficha predial. Se le descuenta el área que encuentra en las Áreas de Conservación y Protección Ambiental rondas de quebradas 103200 m2 - 30.777 m2



Área en categoría de conservación y protección ambiental – Suelos de Protección		184.999,00	m2	Las áreas fueron calculadas a partir de la información geográfica del PBOT.CARDER 028 de 2011, 020 de 2013 o los que los adiciones, modifique o sustituyan. Suministrada por la entidad solicitante.
Área neta urbanizable		407.874,00	m2	Resultado de restar área de terreno bruta, menos franja de retiro obligatorio
Área cesión espacio público y equipamiento colectivo	8%	32.629,92	m2	Área de cesión 8% superior a 10 has. Ficha Normativa 3 Corredor vial suburbano.
Área útil		375.244,08	m2	Es el resultado de restar área neta menos área de cesión.
Vías internas y amoblamiento	8,0%	30.019,53		Proyecto propuesto
Área Vendible		345.224,55		Es el resultado de restar al área útil, las vías internas.
Área de lote	2.500,00	1,00	und	Ficha Normativa 3 Corredor vial suburbano.
Número de lotes		138,09	und	Es el resultado de dividir área vendible en el área de los lotes permitida de 2.500 m2
Índice de ocupación	30%	103.567,37	m2	Ficha Normativa 3 Corredor vial suburbano.
Área a construir en Bodega		103.567,37	m2	Es igual al resultado teniendo en cuenta el índice de construcción.
Área a construir en oficina	15%	15.535,10	m2	Las oficinas se construirán en mezanine dentro de cada bodega.
Área a vender bodega con oficina		119.102,47	m2	Es el resultado de sumar área a construir bodega y área a construir oficina.
Área total construida		119.102,47	m2	
Parqueaderos Bodega uno por cada 500 m2	500,00	238,20	und	Según norma, un parqueadero por cada 500,00 m2.
Parqueaderos visitante uno por cada 100 m2	100,00	1.191,02	und	Según norma, uno por cada 100,00 m2.
Área total parqueaderos		36.445,36	m2	Nº unidades x 68,00 M2 para bodega. y 17 M2 superficie



VENTAS				
Valor total ventas	\$ 3.784.952	\$ 450.797.135.786	\$/m2	Según mercado de bodegas
COSTOS				
Valor total costo directo construcción Bodega	\$ 2.190.882	\$ 260.939.459.852	\$	De acuerdo a Ing. Elkin Ruiz Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y ANA, año 2.025 Bodega de 6m hasta 12m de altura.
Valor total costo directo construcción parqueaderos	\$ 252.516	\$ 9.203.035.547	\$	De acuerdo a Ing. Elkin Ruiz Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y ANA, año 2.025 Vía V1 en concreto.
Valor total costos directos de construcción		\$ 270.142.495.399	\$	
Costos indirectos	12%	\$ 32.417.099.448	\$	12% del valor de costos directos de construcción.
Costos financieros	4%	\$ 18.031.885.431	\$	4% del valor de ventas
Utilidad	12%	\$ 54.095.656.294	\$	12% del valor de ventas
Costos de urbanismo	4%	\$ 18.031.885.431	\$	4% del valor de ventas
Gerencia	4,5%	\$ 20.285.871.110	\$	4,5% del valor de ventas
Valor Total Costos		\$ 413.004.893.114		
RESIDUAL				
Área bruta del lote		665.296,00	m2	
Área de cesión	0%	0,00	m2	No aplica.
Área bruta del lote + Área de cesión		665.296,00	m2	
Valor total lote (ingresos-costos)		\$ 37.792.242.672		
<b>Valor lote</b>		\$ 37.792.242.672	\$/m2	
<b>Valor m2</b>		\$ 56.805	\$/m2	
<b>ALFA</b>		8,38%		



**Análisis de Mercado de bodegas para residual-**

ÍTEM	TIPO UBICACIÓN	FUENTE	VALOR OFERTA	ÁREA M2	VALOR M2
1	BODEGA CERRITOS PEREIRA	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/c878-8cde-691ba6f9-e420db01e5ba-3cbe">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/c878-8cde-691ba6f9-e420db01e5ba-3cbe</a>	\$ 10.500.000.000	3000,00	\$ 3.500.000
2	BODEGA CERRITOS PEREIRA	<a href="https://www.fincarniz.com.co/bodega-en-venta/191967332">https://www.fincarniz.com.co/bodega-en-venta/191967332</a>	\$ 13.414.000.000	3530,00	\$ 3.800.000
3	BODEGA CERRITOS PEREIRA	<a href="https://www.fincarniz.com.co/bodega-en-venta/10689619">https://www.fincarniz.com.co/bodega-en-venta/10689619</a>	\$ 6.000.000.000	1818,00	\$ 3.300.330
PROMEDIO					\$ 3.533.443
DESV. ESTÁNDAR					\$ 251.508
COEF. VARIACIÓN					7,12
LÍMITE SUPERIOR					\$ 3.784.952
LÍMITE INFERIOR					\$ 3.281.935

El coeficiente de variación es más o menos el 7,5%, lo que le da total validez a la muestra.

Se adopta como el más probable valor del mercado, el límite superior teniendo en cuenta que las bodegas del estudio de mercado son usadas y la del planteamiento del residual se considera una bodega nueva.

Valor adoptado: \$ 3.784.952 el M2.

**8.2. VALOR RONDA DE RÍO.-**

NOMBRE Y APELLIDO	PROFESIÓN	TELÉFONO	VALOR TERRENO/ HA
Óscar Iván Arias Aristizabal	Ingeniero Civil. Avaluador. RAA AVAL 10.120.131	3103748657	\$ 185.000.000
Jahir Humberto Marín Correa	Zootecnista. Avaluador. RAA AVAL 18506177	3127322488	\$ 180.000.000
Julian Humberto Mejía Vega	Administrador de empresas, Avaluador. RAA AVAL 14874907	3174781223	\$ 160.000.000
Carlos Felipe Montes Posada	Administrador de empresas, Avaluador RAA AVAL 10.124.669.	3155328868	\$ 170.000.000
Diego Echeverry Echeverry	Arquitecto. Avaluador RAA AVAL 10.095.441	3108300713	\$ 160.000.000
PROMEDIO			\$ 171.000.000
DESV. ESTÁNDAR			\$ 11.401.754
COEF. VARIACIÓN			6,67%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 182.401.754
LÍMITE INFERIOR			\$ 159.598.246

Por ello se deja constancia bajo la gravedad del juramento que “no existen ofertas, ni transacciones recientes de bienes comparables al bien objeto de estimación” y por ello se



acude a la CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS para la determinación del valor de los inmuebles materia de avalúo.

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

De acuerdo con la encuesta se asume un valor del terreno con ronda de río que corresponde al valor promedio de la encuesta (\$171'000.000 la Ha, o \$17.100 el m2).

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

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

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

Encuestado N° 2: Jahir Humberto Marín Correa. Zootecnista- Avaluador con RAA AVAL 18.506.177. Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde el año 2.021.

Encuestado N° 3: Julian Humberto Mejia Vega. Administrador de empresas. Avaluador con RAA AVAL 14.874.907. Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde el año 2.022.

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

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

## **9. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

### **9.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.-**

Los siguientes costos de reposición corresponden al propietario:

Costo de reposición construcción 1: \$ 2'154.425 el M2.

Ver anexo N° 1A.



## 9.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI).-

Las siguientes depreciaciones corresponden al propietario.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
C-1	37	70	52,86%	2,5	45,17%	\$ 2.154.425	\$973.208	\$1.181.217

## 10. CÁLCULOS VALOR ANEXOS.

### 10.1. COSTOS REPOSICIÓN MEJORAS.-

Los siguientes costos de reposición de mejoras corresponden al propietario.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO
Ca-1	Portada en ángulo metálico de una nave de 1.30 mt de alto y 3.50 mt de ancho, soportado sobre un riel metálico y un muro en adobe de 1.30 mt de alto y 1.40 mt de ancho, una columna circular de 1.70 mt de alto y 10 cm de diámetro.	Und	1	\$ 2.176.934
Ca-2	Poste en cercha metálica	Und	1	\$ 1.304.989
Ca-3	Acceso vehicular en tierra de 2.70 mt de ancho.	ml	38,86	\$ 30.551
Ca-4	Acceso en afirmado de 3,10 mt de ancho aprox.	ml	27,71	\$ 79.072
Ca-5	Acceso en tierra de 2,50 mt de ancho aprox.	ml	34,28	\$ 28.288
Ca-6	Cercos transversales en matarratón de 4 hiladas	ml	141,66	\$ 35.023
Ca-7	Cerco perimetral a la vía de 4 hiladas en matarratón.	ml	1463,77	\$ 35.023
Ca-8	Saladero circular de 3.0 mt de diámetro, en ladrillo y concreto, una columna circular que sostiene una cubierta con estructura en madera y teja de zinc.	m2	7,03	\$ 306.260

**Fuente:** Ver anexo N° 2A análisis de precios unitarios Gobernación Risaralda.



Los siguientes costos de reposición de mejoras corresponden a la mejorataria Luz Adriana Ortiz Martínez:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO
Ca-9	Ranada con piso en tierra, estructura en guadua, cerramiento parcial en lona, malla plástica de galinero y lamina de zinc, cubierta en estructura de guadua y lamina de zinc.	m2	7,84	\$ 124.413
Ca-10	Baño dos servicios, piso en concreto, cerramiento en madera triplex y cartonera, cubierta en lamina de zinc con cuarterones en madera, contiene una puerta en madera.	m2	2,88	\$ 1.316.240
Ca-11	Kiosco, piso en losa en concreto de 10 cm de espesor, estructura en guadua y cubierta en palmilla y guadua.	m2	19,42	\$ 252.728
Ca-12	Estanque para peces en concreto con una profundidad de 0.80 mt aprox.	m2	55,23	\$ 161.874
Ca-13	Un galpón, piso en concreto, muros en mampostería, cerramiento en malla plástica y cubierta en lamina de zinc y guadua.	m2	5,20	\$ 30.052
Ca-14	Ranada piso en tierra, 4 columnas en guadua y cubierta en lamina de zinc y guadua contiene: fogón de leña en concreto de 0.90*0.90 mt y un alio de 0.65 mt.	m2	4,63	\$ 182.482
Ca-15	Zona dura en concreto con espesor de 10 cm.	m2	34,84	\$ 118.113
Ca-16	Una cochera, piso en concreto, muro medámero en ladrillo y guadua, cubierta con estructura en guadua y teja en lamina de zinc.	m2	10,00	\$ 342.814

**Fuente:** Ver anexo N° 2B análisis de precios unitarios Gobernación Risaralda.

## 10.2. DEPRECIACIÓN MEJORAS.-

La siguiente depreciación de mejoras corresponden al propietario.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CA-1	11	30	37%	2,5	31,09%	\$ 2.176.934	\$ 676.771	\$ 1.500.163
CA-2	11	30	37%	2,5	31,09%	\$ 1.304.989	\$ 405.698	\$ 899.291
CA-3	11	30	37%	3	38,62%	\$ 30.551	\$ 11.799	\$ 18.752
CA-4	6	10	60%	3	57,42%	\$ 79.072	\$ 45.400	\$ 33.672
CA-5	6	10	60%	2,5	52,15%	\$ 28.288	\$ 14.753	\$ 13.535
CA-6	11	30	37%	2	26,95%	\$ 35.023	\$ 9.439	\$ 25.584
CA-7	6	10	60%	3	57,42%	\$ 35.023	\$ 20.109	\$ 14.914
CA-8	11	20	55%	2,5	47,22%	\$ 306.260	\$ 144.608	\$ 161.652



La siguiente depreciación de mejoras corresponden a la mejorataria Luz Adriana Ortiz Martínez:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CA-9	11	20	55%	2,5	47,22%	\$ 124.413	\$ 58.744	\$ 65.669
CA-10	11	20	55%	2,5	47,22%	\$ 1.316.240	\$ 621.493	\$ 694.747
CA-11	11	20	55%	2	44,10%	\$ 252.728	\$ 111.450	\$ 141.278
CA-12	11	30	37%	2	26,95%	\$ 161.874	\$ 43.629	\$ 118.245
CA-13	11	20	55%	3	53,01%	\$ 30.052	\$ 15.931	\$ 14.121
CA-14	11	20	55%	2,5	47,22%	\$ 182.482	\$ 86.163	\$ 96.319
CA-15	11	20	55%	3	53,01%	\$ 118.113	\$ 62.615	\$ 55.498
CA-16	11	20	55%	2,5	47,22%	\$ 342.814	\$ 161.868	\$ 180.947

## II. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

### 11.1. CULTIVOS.-

Las siguientes especies pertenecen al propietario.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO S
Yarumo	11	und	\$ 68.523
Matarraton	12	und	\$ 51.392
Leucaena	85	und	\$ 51.392
Guayabo	2	und	\$ 68.523
Cedro	6	und	\$ 411.136
Doncel	5	und	\$ 102.784
Dinde	4	und	\$ 79.806
Saman	9	und	\$ 411.136
Maderable	2	und	\$ 256.960
Pino	1	und	\$ 119.355
Heliconias	38	und	\$ 34.261
Pasto	48.114	m2	\$ 685

Las siguientes especies pertenecen a la mejorataria Luz Adriana Ortiz Martínez:



DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO \$
Mamoncillo	1	und	\$ 137.045
Papayo	3	und	\$ 30.835
Limonos	2	und	\$ 231.264
Mandarino	1	und	\$ 231.264
Naranja	1	und	\$ 231.264
Plátanos	7	und	\$ 30.835
Guayabos	2	und	\$ 68.523
Guanábano	2	und	\$ 222.699

**Fuentes:**

Concepto general de los peritos evaluadores miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda según presupuestos propios; Viveros Jaibaná, Pavas y Oasis; Comité de Cafeteros de Risaralda; Productores de cítricos y de diferentes frutas tropicales); Corabastos, Mercasa y Codegar.

**12. CONSIDERACIONES GENERALES.**

**12.1. BASES DEL AVALÚO.-**

Para detectar el valor la Lonja adelantó investigación sobre el mercado de propiedad raíz en la zona rural de Belalcázar, Viterbo y La Virginia concretamente en el sector en donde está ubicado el predio.

La investigación se efectuó recurriendo a tres áreas: La información recolectada directamente en el sector, la información de las firmas afiliadas y la información del banco de datos de la Lonja de Risaralda.

**12.2. CRITERIOS DE AVALÚO.-**

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

- a) Las características intrínsecas y extrínsecas del terreno en cuanto a ubicación, topografía, forma geométrica, área, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, uso actual, destinación futura, porcentaje de utilización, etc.

De acuerdo a que es un predio rural suburbano este presenta una connotación agropecuaria (uso actual) toda vez que dada su conformación jurídica y su localización



con respecto al desarrollo de la vía (trocal de occidente) no es posible realizar ningún aprovechamiento urbanístico.

- b) El uso actual del sector caracterizado principalmente por la explotación agropecuaria y el desarrollo de vivienda campestre.
- c) La buena ubicación específica del inmueble con respecto al sector y del sector en el contexto regional.
- d) Las características intrínsecas del predio con factores positivos como ubicación, topografía, calidad de la tierra, etc.
- e) La normatividad urbanística del sector.
- f) La distancia del predio al centro poblado de Belalcázar y Viterbo, que son importantes centro de consumo.
- g) La buena infraestructura urbanística del sector, que cuenta con la prestación de los servicios públicos básicos y vías vehiculares de primer orden.
- h) La disponibilidad y acceso a la infraestructura comunitaria del sector y de los sectores circunvecinos.
- i) Se tomó en consideración el factor de comercialización de este tipo de predio en el mercado y se analizaron los precios de inmuebles de características similares.
- j) La situación del mercado inmobiliario en el municipio de La Virginia y específicamente en la zona rural en donde está ubicado el inmueble.

**Nota 1:** El presente inmueble fue objeto de valoración en el año 2.024. Dicho informe de avalúo se realizó a partir de la ficha predial aportada por la Concesión Pacífico 3, de fecha 24 de octubre de 2.023. En ella se describe que el área requerida es la total del predio rural-suburbano: 10,3200 hectáreas.

El predio valorado en el año 2.024 se localiza en suelo rural suburbano, sin posibilidad de desarrollo económico puesto que corresponde al área que ocupara la segunda calzada de la Concesión Pacífico Tres.

**Nota 2:** El presente informe de avalúo, se realiza a partir de la ficha predial aportada, por la Concesión Pacífico 3 de fecha 16 de junio de 2.025. En ella aparece un área parcial de compra de un terreno rural -suburbano, franja de 10,3200 hectáreas, de un predio en mayor extensión de 348,9700 hectáreas, predio al cual se le aplica la normatividad vigente.



Las áreas objeto de avalúo, 7,2324 hectáreas sin ronda de Río, 3,0777 hectáreas con Ronda de Río fueron definidas por la Concesión Pacífico 3, a través de correo enviado a la LPRR el día 10 de septiembre de 2025. Dichas áreas están determinadas por revisión de la norma y planos anexos del PBOT del municipio de la Virginia.

### **12.3. MERCADO INMOBILIARIO.-**

El mercado inmobiliario en el sector y en los sectores aledaños es equilibrado, con lo cual los precios de la propiedad raíz en estas zonas experimentan valorizaciones normales.

A nivel inmobiliario, el sector se convierte cada vez más en un polo de desarrollo, debido a su ubicación y a la infraestructura de servicios y de vías.

La oferta de predios en la zona es moderada y corresponde a terrenos y viviendas tipo campestre que proceden de parcelaciones o urbanizaciones y a una serie de predios en bruto con posibilidades de desarrollo.

Se observa un considerable rango de variación tanto en los valores de pedido como en las cabidas superficiales ofertadas.

La demanda es normal para inmuebles similares al estudiado, los cuales presentan buena ubicación, buenas vías de acceso, paisaje, clima y topografía aptos para este tipo de desarrollos y por las bondades de las normas urbanísticas relacionadas con las zonas suburbanas.

En general en el sector la demanda y a la oferta inmobiliaria son activas, pero se presenta el fenómeno que los propietarios de predios allí ubicados están dispuestos a vender únicamente a precios altos.

### **12.4. TRANSACCIONES EN LA ZONA.-**

En la zona la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda y sus miembros han avaluado algunos predios del sector, para créditos hipotecarios y para procesos de compraventa.

En los valores del sector se debe tener en cuenta muy especialmente las características de cada predio como ubicación, áreas, obras de infraestructura, dotación de servicios públicos, el grado de desarrollo urbanístico, etc.



### 13. RESULTADO DE AVALÚO.

#### 13.1. PROPIETARIO LA NACIÓN – MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL.-

TERRENO				
TERRENO SIN RONDA DE RÍO	HA	7,2423	\$ 568.051.554	\$ 4.113.999.770
TERRENO CON RONDA DE RÍO	HA	3,0777	\$ 171.000.000	\$ 526.286.700
<b>VALOR TERRENO</b>			<b>\$</b>	<b>4.640.286.470</b>

2 CONSTRUCCIONES				
2.1 CONSTRUCCIÓN N° 1	M2	133,3	\$ 1.181.217	\$ 157.456.226
<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>			<b>\$</b>	<b>157.456.226</b>

3 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
3.1	PORTADA EN ÁNGULO METÁLICO DE UNA NAVE DE 1.30 MT DE ALTO Y 3.50 MT DE ANCHO, SOPORTADO SOBRE UN RIEL METÁLICO Y UN MURO EN ADOBE DE 1.30 MT DE ALTO Y 1.40 MT DE ANCHO, UNA COLUMNA CIRCULAR DE 1.70 MT DE ALTO Y 10 CM DE DIÁMETRO.	UND	1	\$ 1.500.163	\$ 1.500.163
3.2	POSTE EN CERCHA METÁLICA	UND	1	\$ 899.291	\$ 899.291
3.3	ACCESO VEHICULAR EN TIERRA DE 2.70 MT DE ANCHO.	ML	38,86	\$ 18.752	\$ 728.703
3.4	ACCESO EN AFIRMADO DE 3.10 MT DE ANCHO APROX.	ML	27,71	\$ 33.672	\$ 933.051
3.5	ACCESO EN TIERRA DE 2.50 MT DE ANCHO APROX.	ML	34,28	\$ 13.535	\$ 463.980
3.6	CERCOS TRANSVERSALES EN MATARRATÓN DE 4 HILADAS	ML	141,66	\$ 25.584	\$ 3.624.229
3.7	CERCO PERIMETRAL A LA VÍA DE 4 HILADAS EN MATARRATÓN.	ML	1463,77	\$ 14.914	\$ 21.830.666
3.8	SALADERO CIRCULAR DE 3.0 MT DE DIÁMETRO, EN LADRILLO Y CONCRETO, UNA COLUMNA CIRCULAR QUE SOSTIENE UNA CUBIERTA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ZINC.	MT2	7,03	\$ 161.652	\$ 1.136.414
<b>VALOR MEJORAS</b>			<b>\$</b>	<b>31.116.497</b>	



4 CULTIVOS Y ESPECIES						
4.1	YARUMO	UN	11	\$ 68.523	\$ 753.753	
4.2	MATARRATÓN	UN	12	\$ 51.392	\$ 616.704	
4.3	LEUCAENA	UN	85	\$ 51.392	\$ 4.368.320	
4.4	GUAYABO	UN	2	\$ 68.523	\$ 137.046	
4.5	CEDRO	UN	6	\$ 411.136	\$ 2.466.816	
4.6	DONCEL	UN	5	\$ 102.784	\$ 513.920	
4.7	DINDE	UN	4	\$ 79.806	\$ 319.224	
4.8	SAMÁN	UN	9	\$ 411.136	\$ 3.700.224	
4.9	MADERABLE	UN	2	\$ 256.960	\$ 513.920	
4.10	PINO	UN	1	\$ 119.355	\$ 119.355	
4.11	HELICONIAS	UN	38	\$ 34.261	\$ 1.301.918	
4.12	PASTO	M2	48.114	\$ 685	\$ 32.958.090	
<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES</b>					<b>\$ 47.769.290</b>	
<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>					<b>\$ 4.876.628.483</b>	

**SON: CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.**



13.2. MEJORATARIA LUZ ADRIANA ORTIZ MARTÍNEZ.-

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
<b>1</b>	<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
1.1	RAMADA PARA COCINA, PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN GUADUA, CERRAMIENTO PARCIAL EN LONA, CUBIERTA EN GUADUA Y LAMINA DE ZINC, CONTIENE: LAVADERO PLÁSTICO SOPORTADO EN MADERA.	M2	7,84	\$ 65.669	\$ 514.845
1.2	BANO DOS SERVICIOS, PISO EN CONCRETO, CERRAMIENTO EN MADERA TRÍPLEX Y CUARTONERÍA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC CON CUARTONES EN MADERA, CONTIENE UNA PUERTA EN MADERA.	M2	2,88	\$ 694.747	\$ 2.000.871
1.3	KIOSCO, PISO EN LOSA EN CONCRETO DE 10 CM DE ESPESOR, ESTRUCTURA EN GUADUA Y CUBIERTA EN PALMILLA Y GUADUA.	M2	19,42	\$ 141.278	\$ 2.743.619
1.4	ESTANQUE PARA PESES EN CONCRETO CON UNA PROFUNDIDAD DE 0.80 MT APROX.	M2	55,23	\$ 118.245	\$ 6.530.671
1.5	UN GALPÓN, PISO EN CONCRETO, MUROS EN MAMPOSTERÍA, CERRAMIENTO EN MALLA PLÁSTICA Y CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC Y GUADUA.	ML	5,20	\$ 14.121	\$ 73.429
1.6	RAMADA PISO EN TIERRA, 4 COLUMNAS EN GUADUA Y CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC Y GUADUA CONTIENE: FOGÓN DE LEÑA EN CONCRETO DE 0.90*0.90 MT Y UN ALTO DE 0.65 MT.	M2	4,63	\$ 96.319	\$ 445.957
1.7	ZONA DURA EN CONCRETO CON ESPESOR DE 10 CM.	ML	34,84	\$ 55.499	\$ 1.933.585
1.8	UNA COCHERA, PISO EN CONCRETO, MURO MEDIANERO EN LADRILLO Y GUADUA, CUBIERTA CON ESTRUCTURA EN GUADUA Y TEJA EN LAMINA DE ZINC.	M2	10,00	\$ 180.947	\$ 1.809.470
<b>VALOR MEJORAS</b>					<b>\$ 16.052.447</b>
<b>2</b>	<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
2.1	MAMONCILLO	UN	1	\$ 137.045	\$ 137.045
2.2	PAPAYO	UN	3	\$ 30.835	\$ 92.505
2.3	LIMONES	UN	2	\$ 231.264	\$ 462.528
2.4	MANDARINO	UN	1	\$ 231.264	\$ 231.264
2.5	NARANJO	UN	1	\$ 231.264	\$ 231.264
2.6	PLÁTANOS	UN	7	\$ 30.835	\$ 215.845
2.7	GUAYABOS	UN	2	\$ 68.523	\$ 137.046
2.8	GUANÁBANO	UN	2	\$ 222.699	\$ 445.398
<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES</b>					<b>\$ 1.952.895</b>
<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>					<b>\$ 18.005.342</b>

SON: DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.



14. VALOR TOTAL PREDIO CP3-UF1-SC-011.

14.1 <u>TERRENO.-</u>	S 4'640'286.470
14.2 <u>CONSTRUCCIONES</u>	S 157.456.226
14.3 <u>CONSTRUCCIONES ANEXAS</u>	S 47.168.944
14.4 <u>CULTIVOS.-</u>	S 49.722.185
<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>	<b>S 4'894'633.825</b>

SON: CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.

  
FELIPE GÓMEZ JARAMILLO  
Gerente

  
CARLOS EDUARDO MEJÍA  
Presidente de Avalúos

  
JUAN DAVID SANTOS LOPEZ  
Avaluador

  
CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE  
Avaluador



**ANEXO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.**

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

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

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



ANEXO N° 1.

NOTARIADO Y REGISTRO.

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

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

**Fuente:** Resolución No. 00179 del 10 de enero de 2025 expedida por la Superintendencia de Notariado Y Registro “Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones” y Resolución No. 00585 del 24 de enero de 2025 expedida por la Superintendencia de Notariado Y Registro “Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”.

Escrituración:

A cargo del vendedor.

Valor avalúo \$ 4'876'628.483 del 10 de septiembre de 2025.

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF1-SC-011	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	4.876.628.483
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
<b>DERECHO NOTARIAL</b>		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 7.558.774	\$ 7.558.774
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 82.000	\$ 82.000
COPIA ORIGINAL (Promedio 500 hojas)	\$ 1.325.000	\$ 1.325.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$ 159.000	\$ 159.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS (Promedio 250 hojas)	\$ 325.000	\$ 325.000
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$ 9.449.774</b>	<b>\$ 9.449.774</b>
IVA 19%		\$ 3.590.914
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 46.000	\$ 46.000
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 46.000	\$ 46.000
<b>TOTAL DERECHO NOTARIAL</b>		<b>\$ 22.674.462</b>



DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 12.191.600	\$ 12.191.600
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 77.658	\$ 77.658
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 15.458.900	\$ 15.458.900
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 28.650	\$ 28.650
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 7.850	\$ 7.850
APERTURA E INSCRIPCIÓN FOLIOS DE MATRÍCULA	\$ 7.300	\$ 7.300
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 44.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 619.816	\$ 619.816
<b>TOTAL DERECHO REGISTRAL</b>		<b>\$ 56.827.747</b>
<b>TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO</b>		<b>\$ 79.502.209</b>

SON: SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE PESOS MONEDA CORRIENTE.

  
DIANA YASMID RAMÍREZ JARAMILLO  
Avaluator

  
FELIPE GÓMEZ JARAMILLO  
Gerente



REGISTRO FOTOGRÁFICO.

VÍAS DE ACCESO Y FACHADA.



CONSTRUCCIÓN N° 1.



CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO.

CA-1



CA-2



CA-3



CA-4



CA-5



CA-6



CA-7



CA-8



CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIAS

CA-9



CA-10



CA-11



CA-12



CA-13



CA-14



CA-15



CA-16



**ANEXO Nº 1A**  
**PRESUPUESTO DE OBRA COSTOS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN**

OBJETO	Vivienda 1 piso Costo de reposición				
DESCRIPCIÓN	Construcción de 1 piso				
ÁREA CUBIERTA M <sup>2</sup> 60	60	M2			
FECHA	0			PRESUPUESTO BASE	
ÍTEM	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	VALOR TOTAL BASE
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
1-01-06	Localización y replanteo	m2	60	1.503 \$	90.180
1-01-07	Descapote y nivelación	m2	60	11.315 \$	678.900
<b>2</b>	<b>CIMENTACIÓN</b>				
1-03-01	Excavación en tierra seca	m3	7	43.205 \$	311.070
G-01-11	Zarpa en concreto ciclópeo	m3	8	725.623 \$	5.804.984
1-04-10	Viga de enlance de cimentación en concreto	m3	5	1.047.512 \$	5.056.565
G-02-02	Acero de refuerzo	kg	1.500	7.440 \$	11.160.000
1-03-22	Llenos compactados	m3	7	39.349 \$	283.313
1-04-01	Solado en concreto de limpieza	m3	1	492.091 \$	442.882
1-01-10	Retiro de tierra y sobrantes	M3	7	22.189 \$	159.761
<b>3</b>	<b>DESAGUES</b>				
1-03-01	Excavación en tierra	m3	20	43.205 \$	864.100
1-13-12	Tubo SA PVC 4"	m	18	36.872 \$	663.696
1-04-03	Caja de inspección 60x60	un	2	472.556 \$	945.112
1-12-84	Punto SA PVC 2"	punto	4	106.832 \$	427.328
1-12-85	Punto SA PVC 3	punto	2	132.095 \$	264.190
1-12-73	Bajante ALL PVC 3	m	7	35.169 \$	246.183
<b>4</b>	<b>PISOS BASES</b>				
1-03-23	Afirmado compactado e=0,10 mt.	m2	60	12.714 \$	762.840
1-04-12	Placa piso concreto e=0,10 mt.	m2	60	94.084 \$	5.645.040
<b>5</b>	<b>MAMPOSTERÍA</b>				
1-05-09	Sobrecimiento en bloque	m2	12	122.094 \$	1.465.128
1-05-01	Muro en ladrillo	m2	122	64.344 \$	7.849.968
				\$	-
<b>6</b>	<b>ESTRUCTURA</b>				
1-04-19	Columna de amarre 15x20 inc. refuerzo	m	61	115.907 \$	7.070.327
1-04-34	Viga de amarre 15x25 inc. refuerzo	m	50	125.642 \$	6.282.100
	Placa en concreto	m2		123.525 \$	-
<b>7</b>	<b>CUBIERTA</b>				
1-08-04	Techo en teja de barro	m2	55	42.759 \$	2.351.745
1-09-20	Correa en guadua	KG	180	11.269 \$	2.028.420
1-08-24	Canal en lamina de hierro	m	12	117.457 \$	1.409.484
1-08-25	Flanche en lamina metálica	m	20	44.678 \$	893.560
1-08-05	Techo teja de zinc	m2		48.110 \$	-
				\$	-
<b>8</b>	<b>CIELO RASOS</b>				
1-08-16	Cielo raso en madera	m2	60	68.455 \$	4.107.300
				\$	-
<b>9</b>	<b>REVOQUES</b>				
1-05-28	Revoque muros	m2	182	35.602 \$	6.479.564
<b>10</b>	<b>ENCHAPES</b>				
1-06-53	Enchape de baños en cerámica	m2	10	75.713 \$	757.130
1-06-53	Enchape cocina en cerámica	m2	3	75.713 \$	227.139
1-06-53	Enchape zona de oficio en cerámica	m2	2	75.713 \$	151.426
<b>11</b>	<b>PISOS ACABADOS</b>				
1-06-01	Mortero de nivelación	m2	60	45.818 \$	2.749.080
1-06-17	Piso en cerámica	m2	40	80.515 \$	3.220.600
1-06-36	Guarda escoba en cerámica	m	60	27.193 \$	1.631.580
11.7	Charquero en cerámica	m	2.8	85.000 \$	238.000
<b>12</b>	<b>PINTURAS</b>				
1-07-01	Estuco y pintura de muros	m2	169	37.637 \$	6.360.653
1-07-15	Sikeplast fachada	m2	20	36.920 \$	738.400

**ANEXO N° 1A**  
**PRESUPUESTO DE OBRA COSTOS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN**

OBJETO	Vivienda 1 piso Costo de reposición				
DESCRIPCIÓN	Construcción de 1 piso				
ÁREA CUBIERTA M² 60	60	M2			
FECHA	0			PRESUPUESTO BASE	
ÍTEM	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	VALOR TOTAL BASE
<b>13</b>	<b>CARPINTERÍA</b>				
1-09-13.	Ventanas en lamina de hierro y vidrio	m2	5	388.636 \$	1.943.180
1-09-04	Puerta metálica en lamina de hierro	un	3	693.260 \$	2.079.780
1-10-01	Puerta interior en madera	un	1	548.727 \$	548.727
1-09-04	Puerta salida a patio	un	1	693.260 \$	693.260
1-09-22	Reja metálica ventanas	m2	5,73	255.935 \$	1.466.508
				\$	-
<b>14</b>	<b>APARATOS SANITARIOS Y COCINA</b>				
1-11-08.	Lavamanos de colgar	un	2	247.320 \$	494.640
1-11-13.	Sanitario bajo consumo	un	2	341.872 \$	683.744
14.03	juego de Incrustaciones	juego	2	220.000 \$	440.000
1-11-43.	Lavadero prefabricado en granito pulido	un	1	508.226 \$	508.226
1-11-41.	Rejilla plástica 3x2	un	1	65.623 \$	65.623
1-13-03.	Mesón en concreto enchapado	m2	4	617.317 \$	2.469.268
1-11-23.	mezclador lavaplatos	un	1	110.164 \$	110.164
mat 217.	Lavaplatos en acero inoxidable	un	1	104.900 \$	104.900
1-09-12.	División de baño en aluminio y acrílico	m2	3	160.000 \$	480.000
1-11-25	Ducha sencilla	un	1	177.984 \$	177.984
				\$	-
<b>15</b>	<b>INSTALACIONES HIDRÁULICAS</b>				
1-12-44	Punto hidráulico PR PVC 1/2"	punto	5	53.683 \$	268.415
1-12-55.	Llave de paso 1/2"	un	2	128.460 \$	256.920
1-12-57.	Llave terminal 1/2"	un	2	47.751 \$	95.502
1-12-30.	Tubería hidráulica 1/2"	m	50	9.489 \$	474.450
15.5	caja de contador	un	1	120.000 \$	120.000
1-12-23	contador de agua	un	1	173.763 \$	173.763
1-12-18.	acometida domiciliaria	un	1	85.994 \$	85.994
				\$	-
<b>16</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
03-04-03.	Salida alumbrado	un	10	184.214 \$	1.842.140
3-18-08.	salida interruptor sencillo	un	3	118.283 \$	354.849
3-18-13.	Salida Interruptor conmutable	un	2	138.349 \$	276.698
3-18-27.	Salida tomacorriente doble	un	10	147.313 \$	1.473.130
3-13-27.	Salida televisión	un	4	147.313 \$	589.252
03-03-01.	Tablero bifásico 8 circuitos	un	1	447.437 \$	447.437
03-03-13.	Breaker 1*20 Amp.	un	8	27.871 \$	222.968
03-02-12.	Acometida Eléctrica a Tablero.	m	30	64.317 \$	1.929.510
16.10	Contador monofásico	un	1	300.000 \$	300.000
16.11	Línea a Tierra	un	1	500.000 \$	500.000
16.12	Caja Contador	un	1	120.000 \$	120.000
16.13	Interruptor Pulsador Timbre	un	1	50.000 \$	50.000
16.14	Salida Timbre	un	1	80.000 \$	80.000
16.15	Campanilla Timbre	un	1	60.000 \$	60.000
				\$	-
	<b>SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS</b>			\$	<b>112.404.785</b>
	<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>0,15</b>	\$	<b>16.860.718</b>
	<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>			\$	<b>129.265.503</b>
			ÁREA CUBIERTA	\$	60
	VALOR METRO CUADRADO CONSTRUCCIÓN		PROMEDIO	\$	<b>2.154.425</b>

**ANEXO N° 2A**  
**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	EDAD	ESTADO	VIDA ÚTIL
Ca-1	Portales en ángulo metálicos de una nave de 1,30 m de alto y 3,30 m de ancho, soportados sobre un eje metálico y un muro en abeto de 1,30 m de alto y 1,40 m de ancho, una solombra circular de 1,70 m de alto y 10 m de diámetro.	Umd	1	\$ 2.176.934	11	2,5	30
Ca-2	Poste en columna metálica	Umd	1	\$ 1.304.980	11	2,5	30
Ca-3	Asientos tubulares en tierra de 2,30 m de ancho	m2	28,86	\$ 30.911	11	2	30
Ca-4	Asientos en alfilerado de 3,10 m de ancho apais	m2	27,71	\$ 79.072	6	2	10
Ca-5	Asientos en tierra de 2,30 m de ancho apais	m2	34,28	\$ 28.288	6	2,0	10
Ca-6	Cajas transmisoras en inauguración de 4 heladas	m2	141,06	\$ 33.023	11	2	30
Ca-7	Cajas perimetral a la vez de 4 heladas en inauguración	m2	1403,77	\$ 33.023	6	2	10
Ca-8	Helados circular de 3,0 m de diámetro, en ladrillo y concreto, una solombra circular que sostiene una cubierta con estructura en madera y tela de zinc	m2	7,03	\$ 306.260	11	2,5	20

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-1	Portales en ángulo metálicos de una nave de 1,30 m de alto y 3,30 m de ancho, soportados sobre un eje metálico y un muro en abeto de 1,30 m de alto y 1,40 m de ancho, una solombra circular de 1,70 m de alto y 10 m de diámetro.	Umd	1	\$ 2.176.934	\$ 2.176.934
1-01-07	desarrollo y instalación	m2	3,30	\$ 11.313	\$ 37.432,9
1-03-03	Ejecución en tierra	m2	2,30	\$ 43.208	\$ 99.544,5
1-04-03	lazo de alfilerado	m2	0,14	\$ 429.091	\$ 61.780,7
1-04-05	capota en concreto	m2	0,05	\$ 915.257	\$ 44.852,7
1-04-14	solombra en concreto	m2	0,05	\$ 1.290.031	\$ 38.457,3
1-02-02	muro de ladrillo	kg	5,00	\$ 7.440	\$ 37.200,0
1-06-21	capota tipo metálica	m2	5,95	\$ 255.933	\$ 1.522.803,3
1-04-06	Construcción muro en concreto	m2	0,13	\$ 915.257	\$ 117.642,4
1-01-03	muro en ladrillo	m2	1,82	\$ 107.029	\$ 196.702,8

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-2	Poste en columna metálica	Umd	1	\$ 1.304.980	\$ 1.304.980,1
1-01-07	desarrollo y instalación	m2	1	\$ 11.313	\$ 11.313,0
1-01-03	estructuras en tierra	m2	0,32	\$ 47.208	\$ 15.325
1-04-07	Zanjas en concreto para anclaje de columnas	m2	0,192	\$ 933.257	\$ 179.366,2
1-08-20	Cargas metálicas	m	8	\$ 137.333	\$ 1.098.260,0

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-3	Asientos tubulares en tierra de 2,30 m de ancho	m2	27	\$ 30.911	\$ 80.559,5
1-01-07	desarrollo y instalación	m2	2,7	\$ 11.313	\$ 30.556,5

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-4	Asientos en alfilerado de 3,10 m de ancho apais	m2	27,71	\$ 79.072	\$ 2.197,7
1-01-07	desarrollo y instalación	m2	3,1	\$ 11.313	\$ 35.076,5
1-03-22	lazo en alfilerado compactado	m2	0,02	\$ 70.960	\$ 61.995,2

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-5	Asientos tubulares en tierra de 2,30 m de ancho	m2	34,28	\$ 28.288	\$ 28.287,5
1-01-07	desarrollo y instalación	m2	3,3	\$ 11.313	\$ 28.287,5

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-6	Cajas transmisoras en inauguración de 4 heladas	m2		\$	\$ 33.023
mat 028	Alfilerado de paso	m	4	\$ 584	\$ 2.336,0
mat 054	Varillas	kg	0,012	\$ 10.960	\$ 130
MAY 314	Plancha	m	1,00	\$ 18.960	\$ 18.960,0
M08 013	Candado E	litro	0,03	\$ 248.302	\$ 12.415,3
042 002	Decoración muros	% m2	0,1	\$ 12.415	\$ 1.241,5

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-7	Cajas perimetral a la vez de 4 heladas en inauguración	m2		\$	\$ 33.023,4
mat 028	Alfilerado de paso	m	4	\$ 584	\$ 2.336,0
mat 054	Varillas	kg	0,01	\$ 10.960	\$ 1.096
MAY 314	Plancha	m	1	\$ 18.960	\$ 18.960,0
M08 013	Candado E	litro	0,03	\$ 248.302	\$ 12.415,3
042 002	Decoración muros	% m2	0	\$ 12.415	\$ 1.241,5

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-8	Helados circular de 3,0 m de diámetro, en ladrillo y concreto, una solombra circular que sostiene una cubierta con estructura en madera y tela de zinc	m2		\$	\$ 306.250,8
	Helados circular de 3,0 m de diámetro, en ladrillo y concreto, una solombra circular que sostiene una cubierta con estructura en madera y tela de zinc	m2	7,03	\$ 306.260	\$ 2.153.006,8
1-01-07	desarrollo y instalación	m2	7,03	\$ 11.313	\$ 79.544,5
1-03-22	lazo en alfilerado compactado	m2	7,03	\$ 12.714	\$ 90.179,8
1-04-12	lazo de concreto	m2	7,03	\$ 68.084	\$ 481.430,5
1-05-01	Muro en ladrillo	m2	6	\$ 94.544	\$ 567.264,0
mat 05	estructura madera	m	24	\$ 6.534	\$ 156.816,0
mat 334	plancha	m	2	\$ 5.180	\$ 10.360,0
1-06-08	cubierta tela de zinc	m2	5,63	\$ 36.863	\$ 207.841,0
M08 013	muro de obra	litro	1	\$ 248.302	\$ 248.302,0
042 002	Decoración muros (7% muro obra)	% m2	0,10000007	\$ 248.302	\$ 41.383,7

**ANEXO N° 2B**  
**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	EDAD	ESTADO	VIDA ÚTIL	
Ca-9	Ranada con piso en tierra, estructura en guadua, cerramiento parcial en lona, malla plástica de gallopero y lamina de zinc, cubierta en estructura de guadua y lamina de zinc.	m2	7,84	\$ 124.413	\$	11	2,5	20
Ca-10	Baño dos servicios, piso en concreto, cerramiento en madera triple y cartonera, cubierta en lamina de zinc con cuarterones en madera, contiene una puerta en madera.	m2	2,88	\$ 1.316.240	\$	11	2,5	20
Ca-11	Kiosco, piso en lona en concreto de 10 cm de espesor, estructura en guadua y cubierta en paliseta y guadua.	m2	19,42	\$ 252.728	\$	11	2	20
Ca-12	Estimpe para peces en concreto con una profundidad de 0,30 m de agua.	m2	35,23	\$ 161.874	\$	11	2	30
Ca-13	Un galpón, piso en concreto, muros en carpentería, cerramiento en malla plástica y cubierta en lamina de zinc y guadua.	m2	5,20	\$ 30.952	\$	11	3	20
Ca-14	Ranada piso en tierra, 4 columnas en guadua y cubierta en lamina de zinc y guadua (contiene: figura de leña en concreto de 0,80*0,90 m y un alto de 0,65 m).	m2	4,63	\$ 182.482	\$	11	2,5	20
Ca-15	Zona para en concreto con espesor de 10 cm.	m2	34,84	\$ 118.113	\$	11	3	20
Ca-16	Una cascha, piso en concreto, muros medianos en ladrillo y guadua, cubierta con estructura en guadua y teja en lamina de zinc.	m2	16,00	\$ 342.814	\$	11	2,5	20

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-9	Ranada con piso en tierra, estructura en guadua, cerramiento parcial en lona, malla plástica de gallopero y lamina de zinc, cubierta en estructura de guadua y lamina de zinc.	m2			\$ 124.413
	Ranada con piso en tierra, estructura en guadua, cerramiento parcial en lona, malla plástica de gallopero y lamina de zinc, cubierta en estructura de guadua y lamina de zinc.	m2	7,84	\$ 124.413	\$ 975.394
1-01-07	descapote e instalación	m2	7,84	\$ 11.315	\$ 88.710
MAT 176	guadua sobretienda	m	36,00	\$ 5.250	\$ 189.000
mat 334	perfora	ft	2,00	\$ 5.100	\$ 10.200
1-08-08	cubierta teja de zinc	m2	7,84	\$ 36.963	\$ 289.790
MAT 233	Malla de gallopero	m2	22,90	\$ 2.276	\$ 52.072
MOB 015	mano de obra	dia	1,20	\$ 248.302	\$ 297.962
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	% mo	0,17	\$ 297.962	\$ 49.660

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-10	Baño dos servicios, piso en concreto, cerramiento en madera triple y cartonera, cubierta en lamina de zinc con cuarterones en madera, contiene una puerta en madera.	m2			\$ 1.316.240
	Baño dos servicios, piso en concreto, cerramiento en madera triple y cartonera, cubierta en lamina de zinc con cuarterones en madera, contiene una puerta en madera.	m2	2,88	\$ 1.316.240	\$ 3.790.771
1-01-07	descapote e instalación	m2	2,88	\$ 11.315	\$ 32.807
1-03-23	leño en afirmado compactado	m2	2,88	\$ 12.714	\$ 36.616
1-04-12	placa de contrapiso	m2	2,88	\$ 94.084	\$ 270.962
Huacajimay	cuarteros en madera	m	10,00	\$ 28.980	\$ 289.800
mat 334	perfora	ft	2,00	\$ 5.100	\$ 10.200
Huacajimay	lamina de triple	m	4,00	\$ 40.380	\$ 161.520
1-12-83	pasos sanitarios 7"	m	2,00	\$ 106.832	\$ 213.664
1-12-87	pasos sanitarios de 4"	m	1,00	\$ 162.830	\$ 162.830
1-12-81	Tuberia sanitaria de 4"	m	12,00	\$ 36.872	\$ 442.464
1-12-31	Tuberia PVC presión de 1/2"	m	20,00	\$ 13.547	\$ 270.940
1-12-44	puerto hidráulico de 1/2"	m	7,00	\$ 53.653	\$ 375.571
1-11-13	Sanitario porcelánico	m	1,00	\$ 341.872	\$ 341.872
1-11-08	Lavamanos económico	m	2,00	\$ 247.320	\$ 494.640
1-08-08	cubierta teja de zinc	m2	2,88	\$ 36.963	\$ 106.453
MOB 015	mano de obra	dia	2,00	\$ 248.302	\$ 496.604
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	% mo	0,17	\$ 496.604	\$ 82.767

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-11	Kiosco, piso en lona en concreto de 10 cm de espesor, estructura en guadua y cubierta en paliseta y guadua.	m2			\$ 252.728
	Kiosco, piso en lona en concreto de 10 cm de espesor, estructura en guadua y cubierta en paliseta y guadua.	m2	19,42	\$ 252.728	\$ 4.907.971
1-01-07	descapote e instalación	m2	19,42	\$ 11.315	\$ 219.717
1-03-23	leño en afirmado compactado	m2	19,42	\$ 12.714	\$ 246.906
1-04-12	placa de contrapiso	m2	19,42	\$ 94.084	\$ 1.827.111
MAT 176	guadua sobretienda	m	150,00	\$ 5.250	\$ 787.500
mat 334	perfora	ft	5,00	\$ 5.100	\$ 25.500
MOB 015	mano de obra	dia	18,84	\$ 248.302	\$ 4.677.160
MOB 015	mano de obra	dia	3,00	\$ 248.302	\$ 744.906
EQU002	Herramienta menor (% mano obra)	% mo	0,17	\$ 744.906	\$ 124.151

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-12	Estribo para peso en concreto con una profundidad de 0.80 m <sup>2</sup> aprs.	m <sup>2</sup>			\$ 161.874
Ca-12	Estribo para peso en concreto con una profundidad de 0.80 m <sup>2</sup> aprs.	m <sup>2</sup>	53.23	\$ 161.874	\$ 8.540.328
1-01-05	locustacion y replanteo	m <sup>2</sup>	53.23	\$ 1.501	\$ 80.011
1-03-17	excavacion en tierra	m <sup>3</sup>	53.23	\$ 6.427	\$ 344.961
1-01-14	acido de sobras	m <sup>3</sup>	74.56	\$ 22.189	\$ 1.654.421
G-03-01	transporte de tierra	m <sup>3</sup> -km	177.80	\$ 2.081	\$ 776.548
1-04-47	muro en concreto ciclopon	m <sup>3</sup>	4.16	\$ 820.950	\$ 3.415.152
1-06-01	pisos en concreto	m <sup>2</sup>	53.23	\$ 43.818	\$ 2.350.528
mat 273	malla de galvanizo	m <sup>2</sup>	53.23	\$ 2.276	\$ 125.701

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-13	Un galpón, piso en concreto, muros en mampostería, cerramiento en malla plástica y cubierta en lamina de zinc y gualda.	m <sup>2</sup>			\$ 391.434
	Un galpón, piso en concreto, muros en mampostería, cerramiento en malla plástica y cubierta en lamina de zinc y gualda.	m <sup>2</sup>	5.20	\$ 391.434	\$ 2.035.562
1-01-07	descapeo y nivelacion	m <sup>2</sup>	5.20	\$ 11.315	\$ 58.838
1-03-23	lleno en afirmado compactado	m <sup>2</sup>	5.20	\$ 12.714	\$ 66.113
1-04-12	placa de contrapiso	m <sup>2</sup>	5.20	\$ 94.084	\$ 489.237
1-05-01	Muro en ladrillo	m <sup>2</sup>	7.80	\$ 64.344	\$ 501.863
suministr	malla plástica	m <sup>2</sup>	12.00	\$ 13.589	\$ 160.668
MAT 176	gualda sobretaba	m	28.00	\$ 1.440	\$ 40.320
mat 334	perilla	lb	3.00	\$ 5.900	\$ 17.700
1-08-08	cubierta teja de zinc	m <sup>2</sup>	5.20	\$ 44.185	\$ 229.762
MOB 013	mano de obra	dia	2.80	\$ 201.873	\$ 405.750
EQR.002	Herramienta menor (% mano obra)	% man	0.17	\$ 405.750	\$ 67.292

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-14	Rancho piso en tierra, 4 columnas en gualda y cubierta en lamina de zinc y gualda contiene: fujos de leña en concreto de 0.90*0.90 m <sup>2</sup> y un alba de 0.65 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			\$ 182.482
	Rancho piso en tierra, 4 columnas en gualda y cubierta en lamina de zinc y gualda contiene: fujos de leña en concreto de 0.90*0.90 m <sup>2</sup> y un alba de 0.65 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	4.63	\$ 182.482	\$ 844.891
1-01-07	descapeo y nivelacion	m <sup>2</sup>	4.63	\$ 11.315	\$ 52.388
MAT 176	gualda sobretaba	m	16.00	\$ 3.250	\$ 180.000
mat 334	perilla	lb	3.00	\$ 5.900	\$ 10.200
1-08-08	cubierta teja de zinc	m <sup>2</sup>	4.63	\$ 56.961	\$ 271.139
1-04-24	placa en concreto para fujos	m <sup>2</sup>	1.00	\$ 132.478	\$ 132.478
MOB 013	mano de obra	dia	3.00	\$ 248.302	\$ 248.302
EQR.002	Herramienta menor (% mano obra)	% man	0.17	\$ 248.302	\$ 41.384

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-15	Zona dura en concreto con espesor de 10 cm	m <sup>2</sup>			\$ 118.133
1-01-07	descapeo y nivelacion	m <sup>2</sup>	1.00	\$ 11.315	\$ 11.315
1-03-23	lleno en afirmado compactado	m <sup>2</sup>	1.00	\$ 12.714	\$ 12.714
1-04-12	placa de contrapiso	m <sup>2</sup>	1.00	\$ 94.084	\$ 94.084

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL
Ca-16	Una cascha, piso en concreto, muro mediante en ladrillo y gualda, cubierta con estructura en gualda y teja en lamina de zinc.	m <sup>2</sup>			\$ 342.814
	Una cascha, piso en concreto, muro mediante en ladrillo y gualda, cubierta con estructura en gualda y teja en lamina de zinc.	m <sup>2</sup>	10.00	\$ 342.814	\$ 3.428.141
1-01-07	descapeo y nivelacion	m <sup>2</sup>	10.00	\$ 11.315	\$ 113.150
1-03-23	lleno en afirmado compactado	m <sup>2</sup>	10.00	\$ 12.714	\$ 127.140
1-04-12	placa de contrapiso	m <sup>2</sup>	10.00	\$ 94.084	\$ 940.840
1-05-01	Muro en ladrillo	m <sup>2</sup>	16.00	\$ 64.344	\$ 1.029.504
MAT 176	gualda sobretaba	m	43.00	\$ 5.250	\$ 236.250
mat 334	perilla	lb	6.00	\$ 5.900	\$ 30.000
1-08-08	cubierta teja de zinc	m <sup>2</sup>	10.00	\$ 56.961	\$ 569.610
MOB 013	mano de obra	dia	2.00	\$ 248.302	\$ 496.604
EQR.002	Herramienta menor (% mano obra)	% man	0.17	\$ 496.604	\$ 84.423

Formulario: CPT- CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672

Fecha: 24/07/2025 06:20:59 p. m.

Usuario: karenmontoya

NIT/EMPRESA DESTINATARIO: 8001306324 | MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

CONTRACTUAL: SI

Fecha generación: 24/07/2025 06:22:43 p. m.



CPT05-PREDIAL138-20250724004672

Manizales, julio de 2025

Señor

**PEDRO ARNULFO SÁNCHEZ SUÁREZ**  
**MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL**

Dirección de notificación: Carrera 10 Nro. 26-71 Residencias Tequendama Torre sur Piso 7  
Teléfono: 601-3150111 Ext. 40811 – 40813  
Bogotá D.C.

Señores

**Dirección de Asuntos Legales -Grupo Procesos Ordinarios**  
**MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL**

Dirección correo electrónico: [procesosordinarios@mindefensa.gov.co](mailto:procesosordinarios@mindefensa.gov.co), [luis.tatalcha@mindefensa.gov.co](mailto:luis.tatalcha@mindefensa.gov.co),  
[elviay.Romero@mindefensa.gov.co](mailto:elviay.Romero@mindefensa.gov.co), [farley.cardona@mindefensa.gov.co](mailto:farley.cardona@mindefensa.gov.co), [sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co](mailto:sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co),  
[ceoju@buzonejercito.mil.co](mailto:ceoju@buzonejercito.mil.co), [sac@buzonejercito.mil.co](mailto:sac@buzonejercito.mil.co)

Dirección de notificación: Carrera 10 Nro. 26-71 Residencias Tequendama Torre sur Piso 7  
Teléfono: 601-3150111 Ext. 40811 – 40813  
Bogotá D.C.

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

**ASUNTO:** *Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Expediente con Ficha Predial Nro. CP3-UF1-SC-011 elaborada por la CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.*

Cordial Saludo,

La **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, como delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, entidad adscrita al Ministerio de Transporte, al amparo del Contrato de Concesión de la referencia, dentro del proceso de Gestión y Adquisición Predial, a la luz de la Resolución Nro. 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificada por la Resolución Nro. 1044 de 2014; de manera atenta le solicita a usted, en quien recae el derecho real de dominio del predio y posible beneficiario de la indemnización por concepto de **daño emergente y lucro cesante**, a fin de que remitan todos los documentos con la información tributaria y contable que soporten las actividades económicas que realizan en el inmueble denominado **"EL CAIRO" ubicado en el municipio de La Virginia del Departamento de Risaralda, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 290-12312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira (Risaralda), Ficha catastral 664000001000000010001000000000** y Ficha Predial elaborada por el Concesionario Nro. CP3-UF1-SC-011, a las oficinas de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicadas en la Calle 77 No. 21 – 43 del Barrio Milán de la ciudad de Manizales, igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos [contactenos@pacificotres.com](mailto:contactenos@pacificotres.com) y/o [karenmontoya@pacificotres.com](mailto:karenmontoya@pacificotres.com); dentro de los **diez (10) días hábiles** luego de recibida la presente comunicación<sup>1</sup>.

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

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, 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, Mejoratario, Poseedor, Heredero, Arrendador, Arrendatario, Usufructuario entre otros).

### **2. Contratos cuyo objeto dependa del predio.**

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

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

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

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

Para personas naturales que no declaren renta:

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

Personas naturales obligados a declarar renta:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2023 y 2024 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2023 y 2024.
- 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 2023 y 2024 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2023 y 2024.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del declarante o Copia del Representante Legal.

Para Establecimientos de Comercio legalmente constituidos:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2023 y 2024 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2023 y 2024.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del Representante Legal.
- Certificado de Inscripción como contribuyente de impuesto de Industria y Comercio.
- Declaración de Impuesto al Valor Agregado (IVA), cuando aplique.

#### 4. Impuesto Predial:

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

#### 5. Servicios Públicos Domiciliarios:

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

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

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

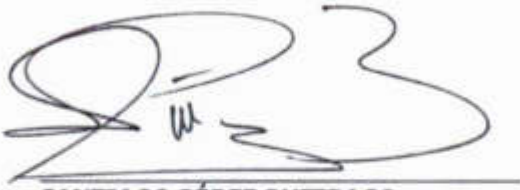
Lo anterior se solicita de conformidad con la **RESOLUCIÓN No. 898 DE 2014** proferida por **EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC**, modificada por la **RESOLUCIÓN No. 1044 DE 2014**, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013, en la cual se indica los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo, en concordancia

con lo establecido en la Resolución No. 4985 del 13 de abril de 2020 proferida por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

Se adjunta a la presente comunicación, copia simple de la Resolución Nro. 898 del 19 de agosto del 2014, modificada por la Resolución Nro. 1044 de 2014; así como la Ficha y Plano Predial Nro. **CP3-UF1-SC-011**.

Agradeciendo su pronta diligencia.

Atentamente,



**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**

**Gerente General Representante Legal Tipo A de la Concesión Pacifico Tres S.A.S.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

Anexo: Resolución Nro. 898 del 19 de agosto de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.  
Resolución Nro. 1044 del 29 de septiembre de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Elaboró: Karen Lorena Montoya – Profesional II Jurídico Predial. *KLM*  
Aprobó: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora 1 Gestión Predial. *LGM*

## Correspondencia Pacifico Tres

---

**De:** Correspondencia Pacifico Tres  
**Enviado el:** viernes, 25 de julio de 2025 3:03 p. m.  
**Para:** procesosordinarios@mindefensa.gov.co; luis.tutalcha@mindefensa.gov.co; elviay.Romero@mindefensa.gov.co; farley.cardona@mindefensa.gov.co; sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co; ceoju@buzonejercito.mil.co; sac@buzonejercito.mil.co  
**Asunto:** Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014  
**Datos adjuntos:** CPT05-PREDIAL138-20250724004672, MINISTERIO DE DEFENSA, SOLICITUD DOCUMENTAL RS 898.pdf

**Seguimiento:**

**Destinatario**

**Lectura**

procesosordinarios@mindefensa.gov.co  
luis.tutalcha@mindefensa.gov.co  
elviay.Romero@mindefensa.gov.co  
farley.cardona@mindefensa.gov.co  
sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co  
ceoju@buzonejercito.mil.co  
sac@buzonejercito.mil.co  
Karen Lorena Montoya Henao

Leído: 28/07/2025 8:06 a. m.

Buen día,

Señor

**PEDRO ARNULFO SÁNCHEZ SUÁREZ**  
**MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL**

Dirección de notificación: Carrera 10 Nro. 26-71 Residencias Tequendama Tor  
Teléfono: 601-3150111 Ext. 40811 – 40813  
Bogotá D.C.

Señores

**Dirección de Asuntos Legales -Grupo Procesos Ordinarios**  
**MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL**

Dirección correo electrónico: [procesosordinarios@mindefensa.gov.co](mailto:procesosordinarios@mindefensa.gov.co)  
[elviay.Romero@mindefensa.gov.co](mailto:elviay.Romero@mindefensa.gov.co), [farley.cardona@mindefensa.gov.co](mailto:farley.cardona@mindefensa.gov.co),  
[ceoju@buzonejercito.mil.co](mailto:ceoju@buzonejercito.mil.co), [sac@buzonejercito.mil.co](mailto:sac@buzonejercito.mil.co)

Dirección de notificación: Carrera 10 Nro. 26-71 Residencias Tequendama Tor  
Teléfono: 601-3150111 Ext. 40811 – 40813  
Bogotá D.C.

**Favor no responder a este mensaje**, este servicio es únicamente para notificación electrónica. Favor utilizar el siguiente correo electrónico [contactenos@pacificotres.com](mailto:contactenos@pacificotres.com)

**Cordialmente,**

**Área de Correspondencia**

Concesión Pacífico Tres S.A.S.

[correspondencia@pacificotres.com](mailto:correspondencia@pacificotres.com)

Teléfono (6) 8933766

Manizales – Caldas



**NOTA: Cualquier solicitud recibida en este correo NO será tramitada.**

## Correspondencia Pacifico Tres

---

**De:** Microsoft Outlook  
<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@elcondor.com>  
**Para:** ceoju@buzonejercito.mil.co; sac@buzonejercito.mil.co  
**Enviado el:** viernes, 25 de julio de 2025 3:04 p. m.  
**Asunto:** Retransmitido: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

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

[ceoju@buzonejercito.mil.co](mailto:ceoju@buzonejercito.mil.co) ([ceoju@buzonejercito.mil.co](mailto:ceoju@buzonejercito.mil.co))

[sac@buzonejercito.mil.co](mailto:sac@buzonejercito.mil.co) ([sac@buzonejercito.mil.co](mailto:sac@buzonejercito.mil.co))

**Asunto:** Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014



Radicado:  
CPT05-PREDIAL...

## Correspondencia Pacifico Tres

---

**De:** postmaster@mindefensa.gov.co  
**Para:** farley.cardona@mindefensa.gov.co  
**Enviado el:** viernes, 25 de julio de 2025 3:04 p. m.  
**Asunto:** Entregado: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

### **El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:**

[farley.cardona@mindefensa.gov.co](mailto:farley.cardona@mindefensa.gov.co) ([farley.cardona@mindefensa.gov.co](mailto:farley.cardona@mindefensa.gov.co))

Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

## Correspondencia Pacifico Tres

---

**De:** postmaster@mindefensa.gov.co  
**Para:** elviay.Romero@mindefensa.gov.co  
**Enviado el:** viernes, 25 de julio de 2025 3:04 p. m.  
**Asunto:** Entregado: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

### El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

[elviay.Romero@mindefensa.gov.co \(elviay.Romero@mindefensa.gov.co\)](mailto:elviay.Romero@mindefensa.gov.co)

Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

## Correspondencia Pacifico Tres

---

**De:** postmaster@mindefensa.gov.co  
**Para:** sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co  
**Enviado el:** viernes, 25 de julio de 2025 3:04 p. m.  
**Asunto:** Entregado: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

### **El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:**

[sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co](mailto:sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co) ([sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co](mailto:sergio.rodriguez@mindefensa.gov.co))

Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

## Correspondencia Pacifico Tres

---

**De:** postmaster@mindefensa.gov.co  
**Para:** luis.tatalcha@mindefensa.gov.co  
**Enviado el:** viernes, 25 de julio de 2025 3:04 p. m.  
**Asunto:** Entregado: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

### El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

[luis.tatalcha@mindefensa.gov.co](mailto:luis.tatalcha@mindefensa.gov.co) (luis.tatalcha@mindefensa.gov.co)

Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

## Correspondencia Pacifico Tres

---

**De:** postmaster@mindefensa.gov.co  
**Para:** procesosordinarios@mindefensa.gov.co  
**Enviado el:** viernes, 25 de julio de 2025 3:05 p. m.  
**Asunto:** Entregado: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

### El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

[procesosordinarios@mindefensa.gov.co](mailto:procesosordinarios@mindefensa.gov.co) (procesosordinarios@mindefensa.gov.co)

Asunto: Radicado: CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014

## Correspondencia Pacifico Tres

---

**De:** Contacto Pacifico III  
**Enviado el:** lunes, 28 de julio de 2025 8:18 a. m.  
**Para:** Correspondencia Pacifico Tres  
**Asunto:** RV: Radicación exitosa de la solicitud No. RE20250728033983

PSI

---

**De:** notificacion1.sgdea@mindefensa.gov.co <notificacion1.sgdea@mindefensa.gov.co>  
**Enviado:** lunes, 28 de julio de 2025 7:35 a. m.  
**Para:** Contacto Pacifico III <contactenos@pacificotres.com>  
**Asunto:** Radicación exitosa de la solicitud No. RE20250728033983

No suele recibir correo electrónico de notificacion1.sgdea@mindefensa.gov.co. [Por qué es esto importante](#)

**PRECAUCIÓN CORREO EXTERNO: No haga clic en los enlaces, ni abra archivos adjuntos a menos que reconozca al remitente y tenga conocimiento que el contenido es seguro.**

Respetado señor(a) CONCESION PACIFICO TRES -

Bienvenido(a) al Ministerio de Defensa Nacional.

Nos complace informarle que su requerimiento ha sido creado con éxito, con la siguiente información:

Número radicado: **RE20250728033983**.

Asunto: **CPT05-PREDIAL138-20250724004672 Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014**

Trámite: **CORRESPONDENCIA**

Fecha y hora de radicado: **28/07/2025 07:34:27**

Código de consulta (solo si es anónimo):

Recuerde contactarnos a través de [usuarios@mindefensa.gov.co](mailto:usuarios@mindefensa.gov.co).

¡Que tenga un excelente día!

Cordialmente,

SGDEA - Sistema de Gestión Documental Electrónica de Archivo

Ministerio de Defensa Nacional – MDN.

Este es un correo de notificaciones. Por favor no responda a este correo ni dirija notificaciones.  
COPYRIGHT © IOIP SAS - 2024



PIN de validación: ab5709H



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Jun 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
17 Jul 2023

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Jun 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
17 Jul 2023

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ah5708H



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
**Régimen Académico**

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

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Jun 2018

Régimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
17 Jul 2023

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab57098



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



### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ah5709H



### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Jul 2023

Régimen  
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-0280, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0186, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0115, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: SANTA ROSA DE CABAL, RISARALDA

Dirección: CALLE 12 #15 - 25

Teléfono: 3218013977

Correo Electrónico: carmo1ts@gmail.com

#### Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de validación: ab5709ff



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



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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab5709ff**

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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>24 Oct 2017</b>	Régimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>24 Mar 2022</b>	Régimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>24 Oct 2017</b>	Régimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>24 Mar 2022</b>	Régimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>31 Mar 2022</b>	Régimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------



720.000.000.000.000.000



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
31 Mar 2022

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
21 Mayo 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
24 Mar 2022

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
31 Mar 2022

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
31 Mar 2022

Régimen  
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-0279, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0185, vigente desde el 01 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0130, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA  
Dirección: CARRERA 7 # 16 - 50 OFIC 1201  
Teléfono: 3104155216  
Correo Electrónico: arquimeji@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b6fb0b05**



https://www.raa.gov.co/



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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



TIN de Validación: eb920a2b



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mar 2018

Régimen  
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 de inscripción  
23 Mar 2018

Régimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Mar 2019

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: 48823222



### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Mar 2019

Régimen  
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-0088, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0067, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0090, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0013, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA  
Dirección: CARRERA 7 # 16 - 50 OFIC 1201  
Teléfono: 3154091026  
Correo Electrónico: dianayasmid@yahoo.com

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

Contadora Pública - Universidad Libre.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA YASMID RAMIREZ JARAMILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 42107860.

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



1	PACÍFICO TRES	PREDIOCP3-UFI-SC-011. VEREDA LA VIRGINIA. MUNICIPIO LA VIRGINIA. DEPARTAMENTO DE RISARALDA			
<b>TEMA 1.</b>		<b>LOTE TERRENO, MEJORAS Y CULTIVOS.</b>			
PREDIOCP3-UFI-SC-011. VEREDA LA VIRGINIA. MUNICIPIO LA VIRGINIA. DEPARTAMENTO DE RISARALDA.					
<b>APROBACIÓN:</b> Después de amplio análisis y una vez estudiados todos los puntos del informe de avalúo presentado por la comisión de evaluadores conformada por los arquitectos Carlos E. Moreno Alzate, Carlos E. Mejía Gonzalez y el coordinador técnico de avalúos de la Lonja Juan D. Santos López, se aprobaron los siguientes valores:					
TERRENO - (De acuerdo a residual)					
<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$)</b>	<b>VALOR TOTAL(\$)</b>
TERRENO SIN RONDA DE RÍO		HA	7,2423	\$ 568.051.554	\$ 4.113.999.770
TERRENO CON RONDA DE RÍO		HA	3,0777	\$ 171.000.000	\$ 526.286.700
				<b>VALOR TERRENO</b>	<b>\$ 4.640.286.470</b>
<b>PROPIETARIO SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.</b>					
CONSTRUCCIÓN					
<b>C 1</b>		<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$)</b>	<b>VALOR TOTAL(\$)</b>
		M2	133,3	\$ 1.181.217	\$ 157.456.226
				<b>VALOR CONSTRUCCIÓN</b>	<b>\$ 157.456.226</b>
MEJORAS - (De acuerdo a Método de Reposición)					
<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$)</b>	<b>VALOR TOTAL(\$)</b>
PORTADA EN ÁNGULO METÁLICO DE UNA NAVE DE 1.30 MT DE ALTO Y 3.50 MT DE ANCHO, SOPORTADO SOBRE UN RIEL METÁLICO Y UN MURO EN ADObE DE 1.30 MT DE ALTO Y 1.40 MT DE ANCHO, UNA COLUMNA CIRCULAR DE 1.70 MT DE ALTO Y 10 CM DE DIÁMETRO.		UND	1	\$ 1.500.163	\$ 1.500.163
POSTE EN CERCHA METÁLICA		UND	1	\$ 899.291	\$ 899.291
ACCESO VEHICULAR EN TIERRA DE 2.70 MT DE ANCHO.		ML	38,86	\$ 18.752	\$ 728.703
ACCESO EN AFIRMADO DE 3.10 MT DE ANCHO APROX.		ML	27,71	\$ 33.672	\$ 933.051
ACCESO EN TIERRA DE 2,50 MT DE ANCHO APROX.		ML	34,28	\$ 13.535	\$ 463.980
CERCOS TRANSVERSALES EN MATARRATÓN DE 4 HILADAS		ML	141,66	\$ 25.584	\$ 3.624.229
CERCO PERIMETRAL A LA VÍA DE 4 HILADAS EN MATARRATÓN.		ML	1463,77	\$ 14.914	\$ 21.830.666
SALADERO CIRCULAR DE 3.0 MT DE DIÁMETRO, EN LADRILLO Y CONCRETO, UNA COLUMNA CIRCULAR QUE SÓSTIENE UNA CUBIERTA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ZINC.		MT2	7,03	\$ 161.652	\$ 1.136.414
				<b>VALOR MEJORAS</b>	<b>\$ 31.116.497</b>
CULTIVOS.- Concepto general de los peritos evaluadores miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda según presupuestos propios, viveros Jabará, Pava y Oasis, Comité de Cafeteros de Risaralda, Productores de cítricos y de diferentes frutas tropicales; Corabastos, Mercasa y C'odegar.					
<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$)</b>	<b>VALOR TOTAL(\$)</b>
YARUMO		UN	11	\$ 68.523	\$ 753.753
LIMÓN PEQUEÑO		UN	12	\$ 51.392	\$ 616.704
PALMA ORNAMENTAL		UN	85	\$ 51.392	\$ 4.368.320
PALMA COCO		UN	2	\$ 68.523	\$ 137.046
NOGAL		UN	6	\$ 411.136	\$ 2.466.816
ARAUCARIA		UN	5	\$ 102.784	\$ 513.920
PIÑA		UN	4	\$ 79.806	\$ 319.224
GUAYABO		UN	9	\$ 411.136	\$ 3.700.224
PAPAYO		UN	2	\$ 256.960	\$ 513.920
LIMÓN		UN	1	\$ 119.355	\$ 119.355
NARANJO		UN	38	\$ 34.261	\$ 1.301.918
NARANJA TANGELO		M2	48114	\$ 685	\$ 32.958.090
				<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES</b>	<b>\$ 47.769.290</b>
				<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 4.876.628.483</b>
SON: CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.					

1	PACÍFICO TRES	PREDIOCP3-UF1-SC-011, VEREDA LA VIRGINIA, MUNICIPIO LA VIRGINIA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA.			
<b>MEJORATARIA LUZ ADRIANA ORTÍZ MARTÍNEZ</b>					
MEJORAS.- (De acuerdo a Método de Reposición)					
	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$)</b>	<b>VALOR TOTAL(\$)</b>
	RAMADA PARA COCINA, PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN GUADUA, CERRAMIENTO PARCIAL EN LONA, CUBIERTA EN GUADUA Y LAMINA DE ZINC, CONTIENE: LAVADERO PLÁSTICO SOPORTADO EN MADERA.	M2	7,84	\$ 65.669	\$ 514.845
	BAÑO DOS SERVICIOS, PISO EN CONCRETO, CERRAMIENTO EN MADERA TRIPLEX Y CUARTONERÍA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC CON CUARTONES EN MADERA, CONTIENE UNA PUERTA EN MADERA.	M2	2,88	\$ 694.747	\$ 2.000.871
	KIOSCO, PISO EN LOSA EN CONCRETO DE 10 CM DE ESPESOR, ESTRUCTURA EN GUADUA Y CUBIERTA EN PALMILLA Y GUADUA.	M2	19,42	\$ 141.278	\$ 2.743.619
	ESTANQUE PARA PESES EN CONCRETO CON UNA PROFUNDIDAD DE 0,80 MT APROX.	M2	55,23	\$ 118.245	\$ 6.530.671
	UN GALPON, PISO EN CONCRETO, MUROS EN MAMPOSTERÍA, CERRAMIENTO EN MALLA PLÁSTICA Y RAMADA PISO EN TIERRA, 4 COLUMNAS EN GUADUA Y CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC Y GUADUA CONTIENE: FOGÓN DE LEÑA EN CONCRETO DE 0,90*0,90 MT Y UN ALTO DE 0,65 MT.	ML	5,2	\$ 14.121	\$ 73.429
		M2	4,63	\$ 96.319	\$ 445.957
	ZONA DURA EN CONCRETO CON ESPESOR DE 10 CM.	ML	34,84	\$ 55.499	\$ 1.933.585
	UNA COCHERA, PISO EN CONCRETO, MURO MEDIANERO EN LADRILLO Y GUADUA, CUBIERTA CON ESTRUCTURA EN GUADUA Y TEJA EN LAMINA DE ZINC.	M2	10	\$ 180.947	\$ 1.809.470
				<b>VALOR MEJORAS \$</b>	<b>16.052.447</b>
CULTIVOS.- Concepto general de los peritos evaluadores miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda según presupuestos propios; Viveros Jaihaná, Pava y Oasis; Comité de Cafeteros de Risaralda; Productores de cítricos y de diferentes frutas tropicales); Corabastos, Mercasa y Codegar.					
	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$)</b>	<b>VALOR TOTAL(\$)</b>
	MAMONCILLO	UN	1	\$ 137.045	\$ 137.045
	PAPAYO	UN	3	\$ 30.835	\$ 92.505
	LIMONES	UN	2	\$ 231.264	\$ 462.528
	MANDARINO	UN	1	\$ 231.264	\$ 231.264
	NARANJO	UN	1	\$ 231.264	\$ 231.264
	PLATANOS	UN	7	\$ 30.835	\$ 215.845
	GUAYABOS	UN	2	\$ 68.523	\$ 137.046
	GUANÁBANO	UN	2	\$ 222.699	\$ 445.398
				<b>VALOR CULTIVOS Y ESPECIES \$</b>	<b>1.952.895</b>
				<b>VALOR TOTAL \$</b>	<b>18.005.342</b>
				<b>VALOR TOTAL PREDIO \$</b>	<b>4.894.633.825</b>
SON: CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.					
	<b>NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$</b>	<b>79.502.209</b>
				<b>VALOR TOTAL</b>	<b>79.502.209</b>
SON: SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE PESOS MONEDA CORRIENTE.					

1	PACIFICO TRES	PREDIOCP3-UF1-SC-011, VEREDA LA VIRGINIA, MUNICIPIO LA VIRGINIA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA.
---	---------------	---

NOMBRE	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	VALOR TOTAL AVALÜO	VALOR DAÑO EMERGENTE	VALOR LUCRO CESANTE
PROPIETARIO	\$ 4.640.286.470	\$ 157.456.226	\$ 31.116.497	\$ 47.769.290	\$ 4.876.628.483	\$ 79.502.209	
MEJORATARIA LUZ ADRIANA ORTIZ MARTINEZ			\$ 16.052.447	\$ 1.932.895	\$ 18.005.342		
TOTAL	\$ 4.640.286.470	\$ 157.456.226	\$ 47.168.944	\$ 49.722.185	\$ 4.894.633.825	\$ 79.502.209	

SON: CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.

Se firma el 10 de septiembre de 2.025 por las personas designadas en la elaboración del avalüo pertenecientes al comité de avalüos.

  
CARLOS EDUARDO MEJÍA GONZALEZ  
Avalüador

  
JUAN DAVID SANTOS LÓPEZ  
Avalüador

  
CARLOS ENRIQUE MORENO A.  
Avalüador

  
DIANA YASMID RAMIREZ J.  
Avalüadora

  
ÓSCAR IVÁN ARIAS ARISTIZABAL  
Avalüador

  
FELIPE GÓMEZ JARAMILLO  
Gerente

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

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

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**LEY 1682 DE 2013, “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”.  
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### **Daño emergente y lucro cesante**

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

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

#### **I. Notariado y registro:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO III

### **Disposiciones finales**

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

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

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

