

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Fecha: Manizales, 12 FEB 2020

Señores: **JUAN DAVID PELAEZ CASTRO**
C.C. Nro. 10.278.038 de Manizales
INES CASTRO DE PELAEZ
C.C. Nro. 24.251.621 de Manizales

Identificación del predio: Folio de matrícula No. 110-14474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira y cédula catastral No. 1748600000000001080400000000

Municipio: Filadelfia.

Departamento: Caldas.

Entidad: Concesión Pacífico Tres S.A.S identificada con NIT. 900763957-2
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI -

Acto a notificar: Oficio **CPT – GP – 004 – 2020** del veinticuatro (24) de enero de 2020, 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 LOTE 1 EL SOCORRO ubicado en el Municipio de Filadelfia, Departamento Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 1748600000000001080400000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474. Predio identificado con la ficha predial No. CP3-UF3.1-CMSCN-003.

Notificados: **JUAN DAVID PELAEZ CASTRO**
C.C. Nro. 10.278.038 de Manizales
INES CASTRO DE PELAEZ
C.C. Nro. 24.251.621 de Manizales

Art. 69 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

Actuación que se notifica: Por medio del presente aviso se notifica el contenido del Oficio **CPT – GP – 004 – 2020** del veinticuatro (24) de enero de 2020, 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 LOTE 1 EL SOCORRO ubicado en el Municipio de Filadelfia, Departamento Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 1748600000000001080400000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474. Predio identificado con la ficha predial No. CP3-UF3.1-CMSCN-003.

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

Anexos: Oficio **CPT-GP-004-2020** del veinticuatro (24) de enero de 2020, copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelo, copia del Avalúo Comercial Corporativo, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

De acuerdo con lo establecido en el inciso primero del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, *si no pudiese 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.*

Los señores JUAN DAVID PELAEZ CASTRO identificado con C.C. Nro. 10.278.038 de Manizales e INES CASTRO DE PELAEZ identificada con C.C. Nro. 24.251.621 de Manizales, fueron citados para ser notificados personalmente del Oficio **CPT-GP-004-2020** del veinticuatro (24) de enero de 2020, citación que fue enviada por correo certificado el treinta (30) de enero de 2020, a la dirección que reposa en el expediente predial CP3-UF3.1-CMSCN-003, siendo esta Cerros de la Alambra Casa 18, Km 7 Vía al Magdalena, Manizales – Caldas, citación que fue recibida en el lugar de destino el treinta y uno (31) de enero de 2020 tal y como consta en la prueba de entrega generada por la empresa de correo Servientrega.

Dicho lo anterior y al tenor de lo consagrado en el artículo 69 inciso segundo de la Ley 1437 de 2011 y tras verificar que los señores JUAN DAVID PELAEZ CASTRO e INES CASTRO DE PELAEZ, recibieron la citación en la dirección que registra, y no comparecieron a recibir notificación personal, se dispone a realizar la notificación de este mediante este aviso.

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 los señores JUAN DAVID PELAEZ CASTRO identificado con C.C. Nro. 10.278.038 de Manizales e INES CASTRO DE PELAEZ identificada con C.C. Nro. 24.251.621 de Manizales, en calidad de propietarios de cuota parte del predio ubicado en el Municipio de Municipio de Filadelfia, Departamento Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174860000000000010804000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474. Predio identificado con la ficha predial No. CP3-UF3.1-CMSCN-003.

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

Notificador,

FIJADO:

12 FEB 2020

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

DESFIJADO

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

Elaboró: Lina Marcela Aristizábal Arias – Coordinadora 1 Jurídico Predial. *UMCA*

Manizales, veinticuatro (24) de enero de 2020

CPT – GP – 004 – 2020

Señores

JUAN DAVID PELAEZ CASTRO

C.C. Nro. 10.278.038 de Manizales

INES CASTRO DE PELAEZ

C.C. Nro. 24.251.621 de Manizales

OSCAR JOAQUIN CASTRO RAMIREZ

C.C. Nro. 10.285.756 de Manizales

Predio denominado LOTE 1 EL SOCORRO, Filadelfia (Caldas)

Dirección de Notificación: Cerros de la Alambra Casa 18, Km 7 Vía al Magdalena

Tel: 3182065017

Manizales (Caldas)

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

Asunto: *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 LOTE 1 EL SOCORRO ubicado en el Municipio de Filadelfia, Departamento Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 17486000000000001080400000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474. Predio identificado con la ficha predial No. CP3-UF3.1-CMSCN-003.*

Cordial saludo,

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 713 del 26 de mayo de 2014, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto Autopista Conexión Pacífico Tres La Virginia y La Manuela – La Pintada denominado "Autopistas para la Prosperidad".

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

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

Cabe resaltar que mediante los oficios **EPSCOLM-0063-19** del 28 de enero de 2019 y **EPSCOLM-0943-19** del 20 de septiembre de 2019, la firma interventora del Proyecto de Concesión Consorcio Épsilon Colombia dio la aprobación al expediente predial y al avalúo comercial correspondiente al predio identificado **CP3-UF3.1-CMSCN-003**. Igualmente, se surtió el procedimiento establecido en el numeral 7.2 – “Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas” - del Capítulo VII – “Etapa Preoperativa - Gestión Predial” - de la Parte General del contrato de la referencia, y mediante comité de previa aprobación No. 8 efectuado el día 29 de noviembre de 2019, se autorizó efectuar el fondeo de los recursos aprobados progresivamente.

En concordancia con lo enunciado, el corredor vial del proyecto se encuentra localizado en los departamentos de Risaralda, Caldas y Antioquia, iniciando desde la Virginia, la Manuela y terminando en la Pintada. Es así como el predio de su propiedad, denominado LOTE 1 EL SOCORRO, ubicado en el Municipio de Filadelfia, Departamento de Caldas, está incluido dentro del área de intervención del proyecto vial, para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión, denominado LOTE 1 EL SOCORRO, ubicado en el Municipio de Filadelfia, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174860000000000010804000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474 que de acuerdo con la Ficha y el Plano Predial No. CP3-UF3.1-CMSCN-003 se encuentra ubicado en la abscisa inicial 34+820,83 Km y finalizando en la abscisa 35+369,45 Km de la margen Izquierda con una longitud efectiva de 548,62 metros lineales; y en la abscisa inicial 34+806,81 Km y finalizando en la abscisa 35+968,6 Km de la margen Derecha con una longitud efectiva de 1161,79 metros lineales. Con un área total de terreno de 58,1700 Ha, Área Requerida 3,7179 Ha y Área Sobrante 54,4521 Ha.

INCLUIDAS LAS SIGUIENTES CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
CA-1	Corral de 6 hiladas en guadua con 8 puertas metálicas tubulares, piso en tierra y piedra	119	Mt
CA-2	Embarcadero con piso de cemento y laterales en guadua y madera	15,75	Mt ²
CA-3	Portada, puerta metálica de dos naves con dos columnas en concreto con dimensiones de 4 mts de ancho por 1,90 mts de alto.	1	Und
CA-4	Tanque de agua en cemento de 0,90 x 2,30 mt.	2	Und
CA-5	Puerta metálica tubular de 1.40 x 2 mts	1	Und
CA-6	Puerta vehicular metálica tubular con malla de 1,70 por 3,20 mts.	1	Und
CA-7	Puerta de madera con dos columnas en madera de 1,80 por 1,60 mts.	1	Und
CA-8	Puerta en madera con dos columnas en madera de 1.50 por 1,50 mts.	1	Und
CA-9	Cerco a borde de vía en alambre de pua de 4 hiladas con 183 postes de concreto.	1721	Mt
CA-10	Báscula con piso y cubierta en plancha de concreto, muros en mampostería de ladrillo a la vista con una puerta metálica	32	Mt ²

INCLUIDOS LOS SIGUIENTES CULTIVOS

CULTIVO	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto estrella	36308,01	Mt ²
Yarumo Ø 20 cms y h = 3 mts. Aprox	8	UND
Doncel Ø 20 cms h = 10 mts. Aprox.	98	UND
Ceiba Ø 1,50m h = 12m aprox	6	UND
Piñon de oreja Ø 1,50 m h = 12,0 m aprox	8	UND
Vainillo Ø 10 cms h = 10 mts aprox.	4	UND
Saman Ø 100 cms y h= 15 mts aprox.	18	UND
Nogal Ø 20 cms h = 5,0 m aprox.	18	UND
Arenillo Ø 50 cms y h= 10 mts. Aprox.	1	UND
Zurrumbo Ø 20 cms h = 6 mts aprox.	2	UND
Tachuelo Ø 20 cm y h = 20 mts aprox.	3	UND
Mangos Ø 30 cms h = 4,0 m aprox.	2	UND
Matarratón Ø 20 cm y h = 2,20 mts aprox.	296	UND
Papayo Ø 15 cms h = 4 mts. aprox.	3	UND
Dinde Ø 20 cm h= 5 mts aprox.	2	UND

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

Adquirió la señora INES CASTRO DE PELAEZ (cuota del 20.6%), y los señores OSCAR JOAQUIN CASTRO RAMIREZ (cuota del 39.7%), y JUAN DAVID PELAEZ CASTRO (cuota del 39.7%) por compraventa realizada al señor OMAR CASTRO GARCIA, mediante Escritura Pública No. 637 del 08 de abril de 2016 de la Notaría Primera de Manizales, registrada el 10 de agosto de 2016 en el folio No. 110-14474, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (Caldas).

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo a la Ficha Predial No. CP3-UF3.1-CMSCN-003:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial CP3-UF3.1-CMSCN-003	Total: 58,1700 Ha
	Requerida: 3,7179 Ha
	Remanente: 0,0000 Ha
	Sobrante: 54,4521 Ha
	Total Requerida: 3,7179 Ha

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de 3,7179 Ha, las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	21,99/20,31	JUAN DAVID PELÁEZ CASTRO (1-3) / CLARA INÉS CASTRO PELÁEZ (21-23)
SUR	27,8/24,81	AGRONUEVOMUNDO S.A (11-13) / (50-52)
ORIENTE	538,75/1171,75	VÍA NACIONAL MANIZALES – MEDELLÍN (3-11) / OMAR CASTRO GARCÍA (23-50)
OCCIDENTE	538,71/1161,62	OMAR CASTRO GARCÍA mismo predio (13-1) / VÍA NACIONAL MANIZALES – MEDELLÍN (52-21)

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN.

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. **8164 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2018**, elaborado por La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, es el siguiente:

AVALÚO COMERCIAL.

VALOR DEL TERRENO.

VALORACION DEL TERRENO			
ITEM	AREA Ha	Valor Ha	VALOR TOTAL
Area requerida	3,7179	\$100.000.000	\$371.790.000
VALOR TOTAL DEL TERRENO			

SON EN TOTAL: TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCT.

CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Corral de 6 hiladas en guadua con 8 puertas metálicas tubulares, piso en tierra y piedra	119	Ml	\$ 34.100	\$ 4.057.900
CA-2	Embarcadero con piso de cemento y laterales en guadua y madera	15,75	Mt²	\$ 128.100	\$ 2.017.575
CA-3	Portada, puerta metálica de dos naves con dos columnas en concreto con dimensiones de 4 mts de ancho por 1,90 mts de alto	1	Und	\$ 1.313.200	\$ 1.313.200
CA-4	Tanque de agua en cemento de 0,90 x 2,30 mt.	2	Und	\$ 821.800	\$ 1.643.600
CA-5	Puerta metálica tubular de 1.40 x 2 mts	1	Und	\$ 339.270	\$ 339.270
CA-6	Puerta vehicular metálica tubular con malla de 1,70 por 3,20 mts.	1	Und	\$ 439.191	\$ 439.191
CA-7	Puerta de madera con dos columnas en madera de 1,80 por 1,60 mts.	1	Und	\$ 163.639	\$ 163.639
CA-8	Puerta en madera con dos columnas en madera de 1.50 por 1,50 mts.	1	Und	\$ 157.096	\$ 157.096
CA-9	Cerco a borde de via en alambre de pua de 4 hiladas con 183 postes de concreto.	1721	Ml	\$ 22.182	\$ 38.175.222
CA-10	Báscula con piso y cubierta en plancha de concreto, muros en mampostería de ladrillo a la vista con una puerta metálica	32	Mt²	\$ 332.300	\$ 10.633.600
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 58.940.293

SON EN TOTAL: CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MCT.

CULTIVOS Y ESPECIES.

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto estrella	36308	Mt²	\$ 249	\$ 9.040.694
Yarumo Ø 20 cms y h = 3 mts. Aprox	8	UND	\$ 45.282	\$ 362.256
Doncel Ø 20 cms h = 10 mts. Aprox.	98	UND	\$ 65.830	\$ 6.451.340
Ceiba Ø 1,50m h = 12m aprox	6	UND	\$ 362.065	\$ 2.172.390
Piñon de oreja Ø 1,50 m h = 12,0 m aprox	8	UND	\$ 60.000	\$ 480.000
Vainillo Ø 10 cms h = 10 mts aprox.	4	UND	\$ 33.000	\$ 132.000
Saman Ø 100 cms y h= 15 mts aprox.	18	UND	\$ 283.014	\$ 5.094.252
Nogal Ø 20 cms h = 5,0 m aprox.	18	UND	\$ 274.292	\$ 4.937.256
Arenillo Ø 50 cms y h= 10 mts. Aprox.	1	UND	\$ 60.000	\$ 60.000
Zurrumbo Ø 20 cms h = 6 mts aprox.	2	UND	\$ 34.000	\$ 68.000
Tachuelo Ø 20 cm y h = 20 mts aprox.	3	UND	\$ 34.000	\$ 102.000
Mangos Ø 30 cms h = 4,0 m aprox.	2	UND	\$ 220.000	\$ 440.000
Matarratón Ø 20 cm y h = 2,20 mts aprox.	296	UND	\$ 33.000	\$ 9.768.000
Papayo Ø 15 cms h = 4 mts. aprox.	3	UND	\$ 20.000	\$ 60.000
Dinde Ø 20 cm h= 5 mts aprox.	2	UND	\$ 153.603	\$ 307.206
VALOR TOTAL				\$39.475.394

SON EN TOTAL: TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MCT.

VALOR DEL AVALÚO

TOTALES	
TOTAL AREA REQUERIDA	\$371.790.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ADICIONALES	\$58.940.293
TOTAL ESPECIES	\$39.475.394
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALÚO.....	\$470.205.687

SON EN TOTAL: CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MCT.

El precio total a pagar por la adquisición del predio es de: **CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$470.205.687,00), MONEDA CORRIENTE.**

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

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

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

Así mismo, el valor comercial 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.

D. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

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

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

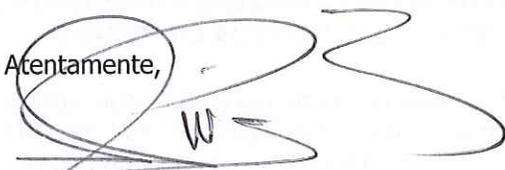
Así mismo, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta.

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

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

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

Atentamente,



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante Legal

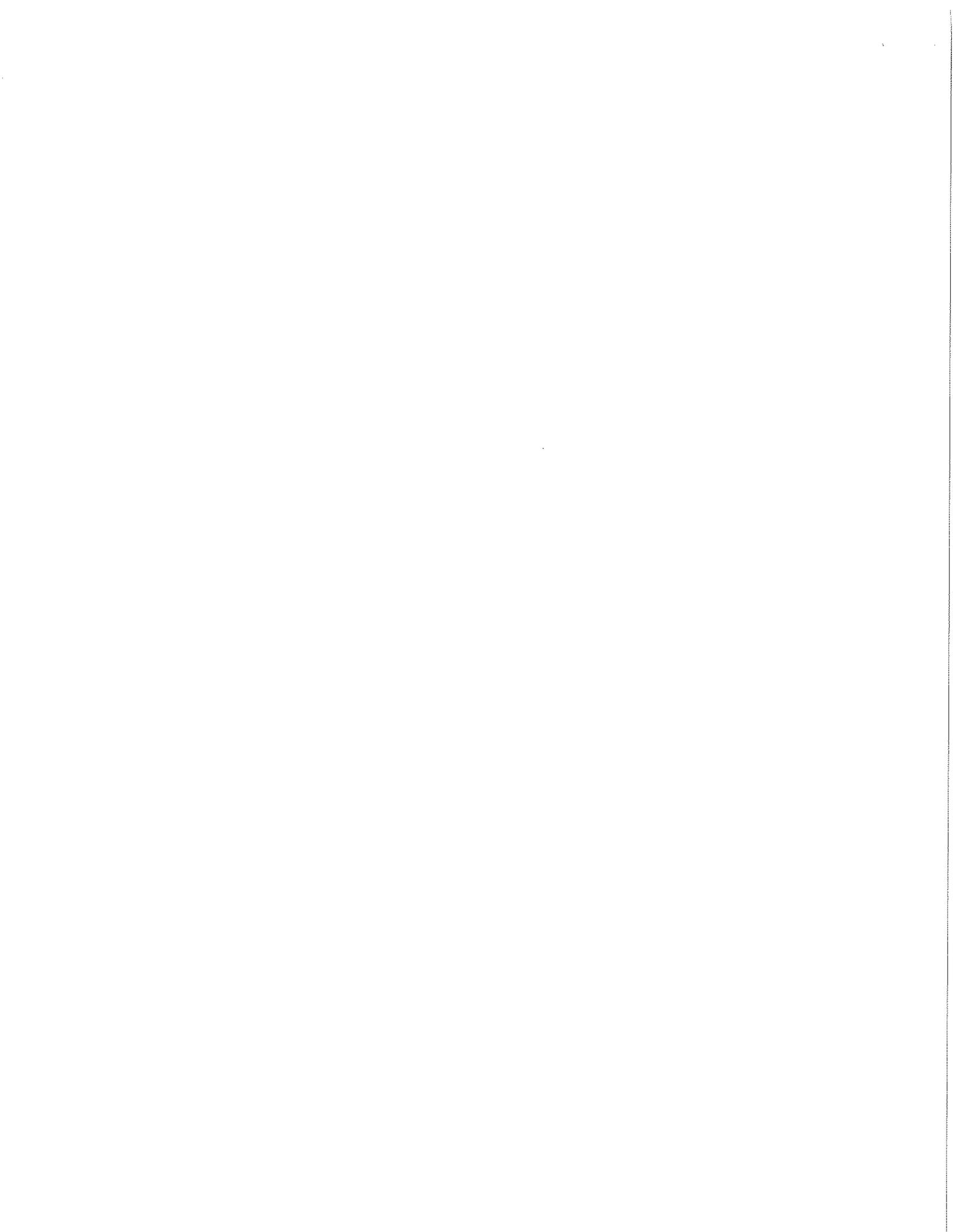
Concesión Pacífico Tres S.A.S.

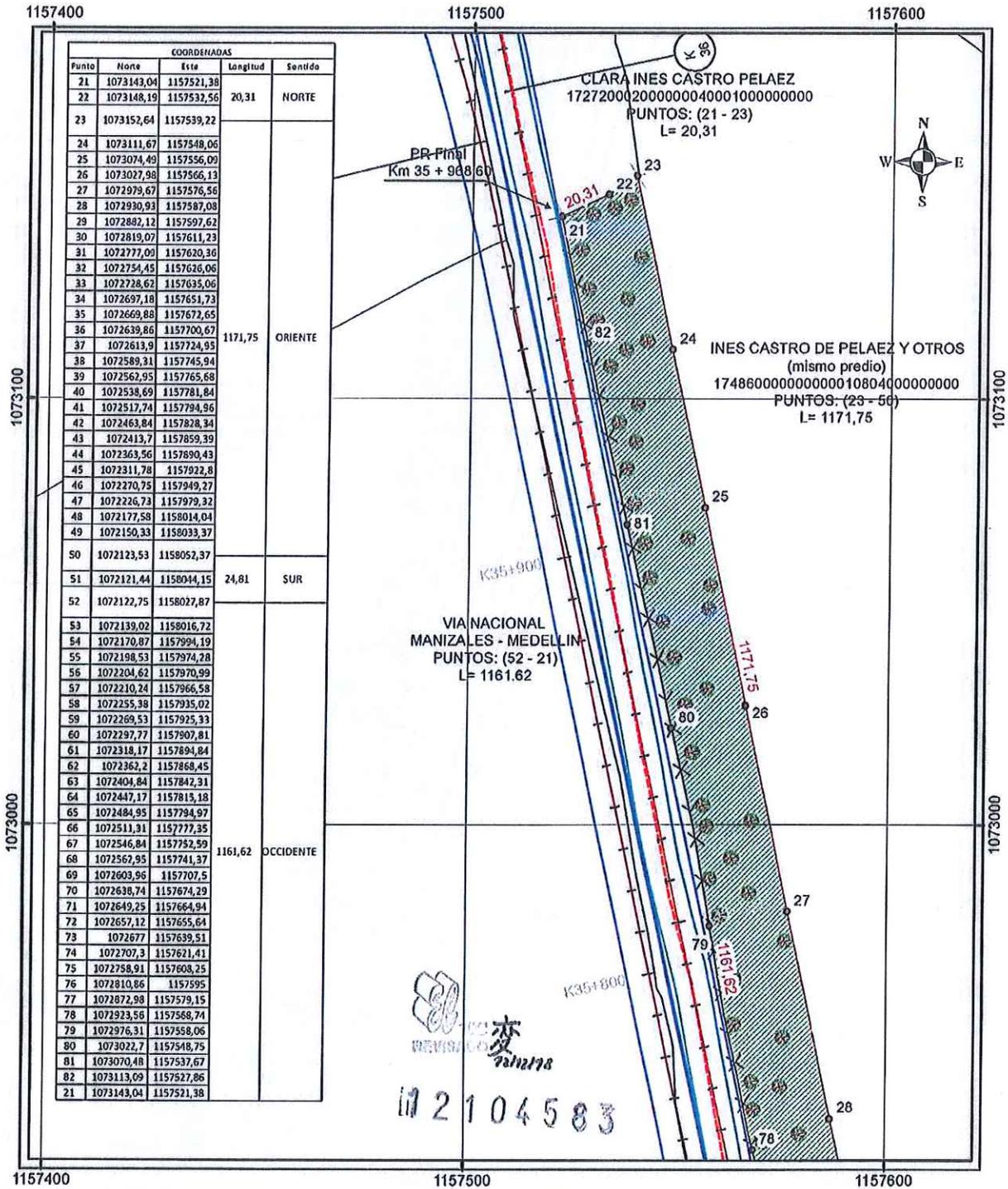
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI

Elaboró: Lina Marcela Aristizábal Arias – Coordinadora 1 Jurídico Predial

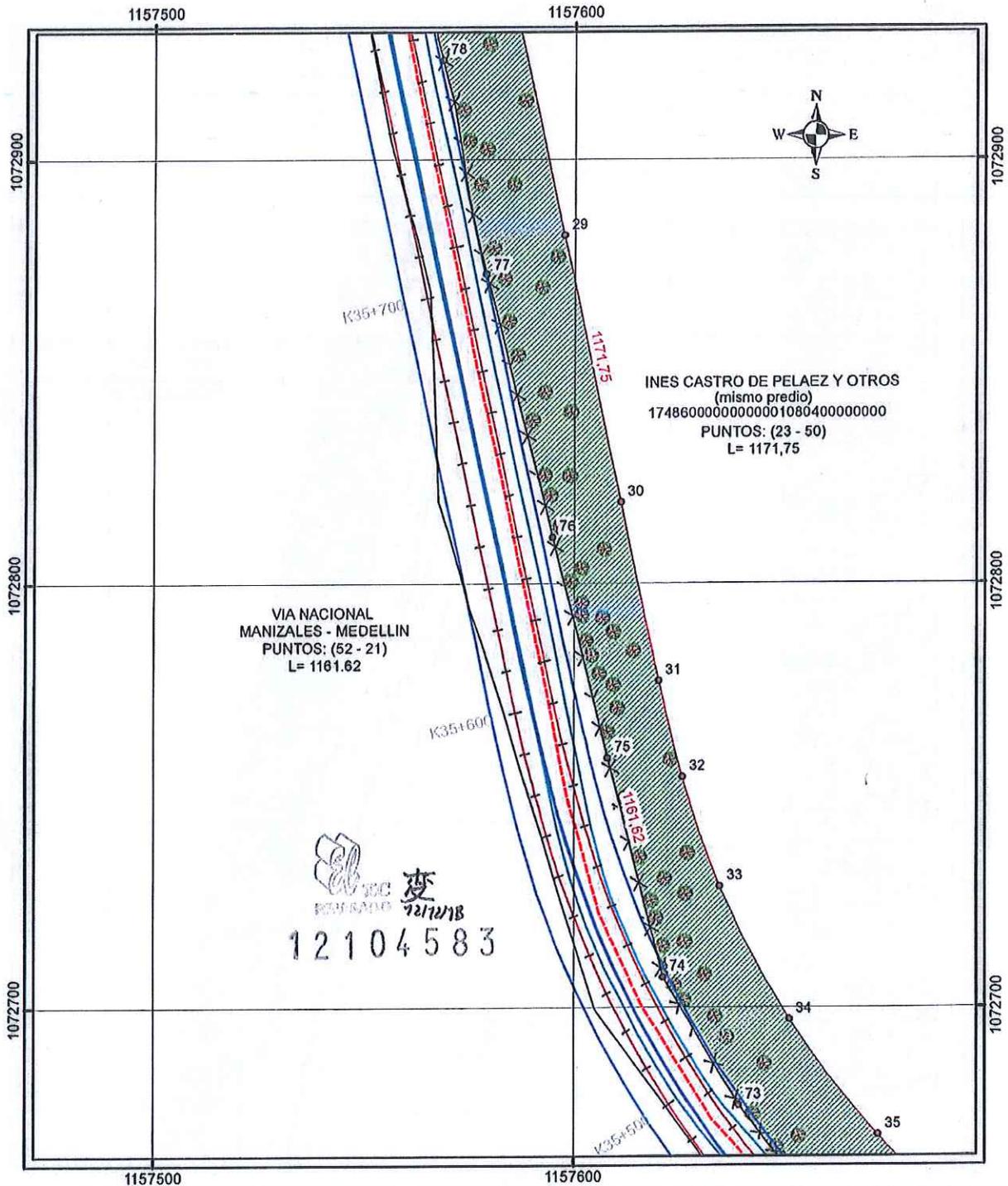
Revisó: Andrés Orozco Bedoya – Director Predial

Aprobó: Juan Manuel Aristizábal Soto – Director Jurídico





PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0		
 Agencia Nacional de Infraestructura				
DEPTO: CALDAS	MUNICIPIO: NEIRA	No PREDIO: CP3-UF3.1-CMSCN-003		
N. CATAST: 174860000000000010804000000000		PROPIETARIOS: INES CASTRO DE PELAEZ Y OTROS		
MAT. INMOBILIARIA: 110-14474				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
3,7179	58,1700	0,0	54,4521	0,0
UF: 3.1		FECHA ELAB: 20/11/2018	PLANO 1 de 5	
ESCALA: 1:1.250				
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda			V0 - 1	



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 0


Agencia Nacional de Infraestructura


DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: NEIRA No PREDIO: CP3-UF3.1-CMSCN-003

N. CATAST: 17486000000000010804000000000 PROPIETARIOS: INES CASTRO DE PELAEZ Y OTROS

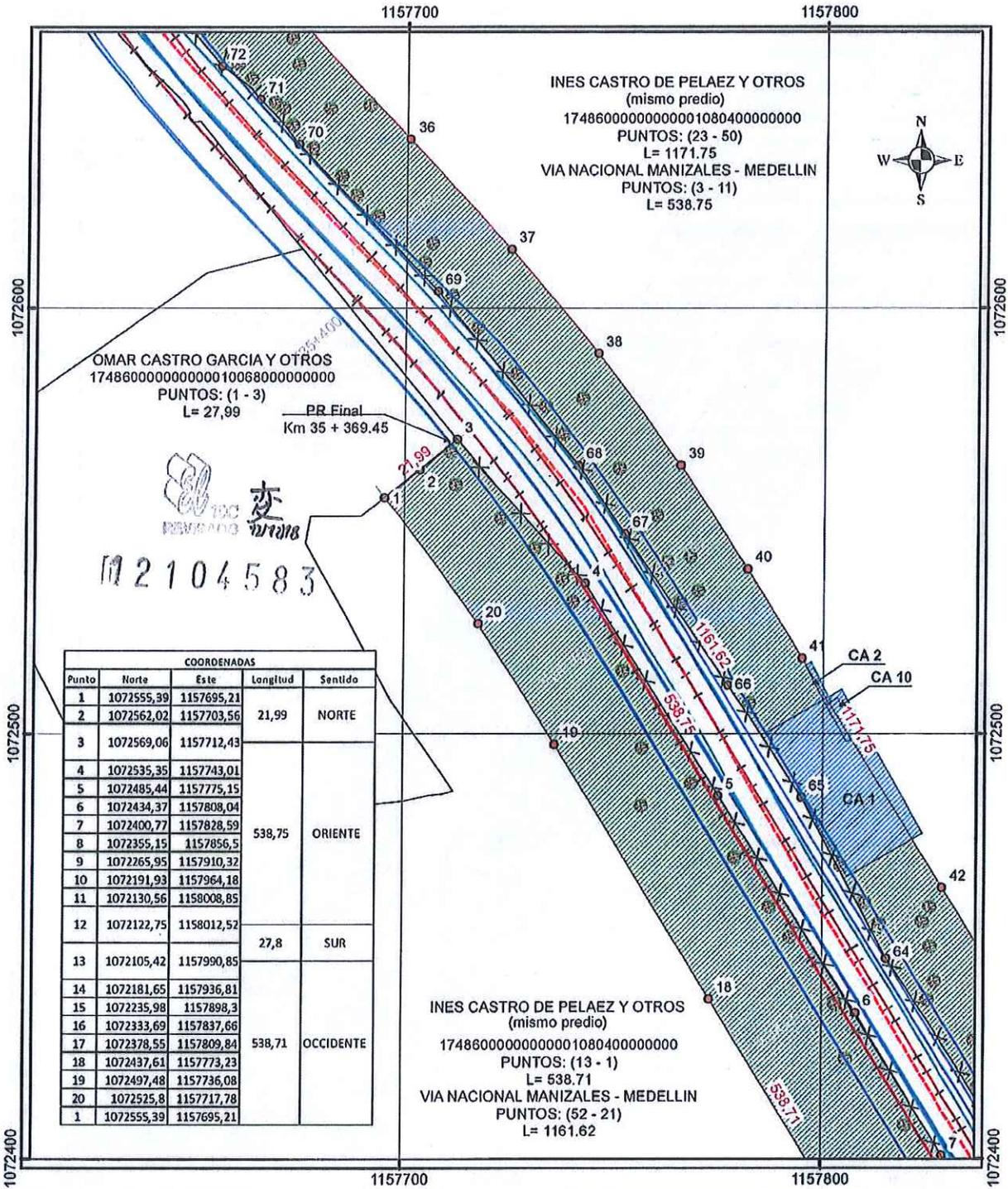
MAT. INMOBILIARIA: 110-14474

CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
3,7179	58,1700	0,0	54,4521	0,0

CONVENCIONES

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

UF: 3.1	FECHA ELAB: 20/11/2018	PLANO 2 de 5
ESCALA: 1:1.250		
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda		V0 - 1



COORDENADAS				
Punto	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1072555,39	1157695,21	21,99	NORTE
2	1072562,02	1157703,56		
3	1072569,06	1157712,43	538,75	ORIENTE
4	1072535,35	1157743,01		
5	1072485,44	1157775,15		
6	1072434,37	1157808,04		
7	1072400,77	1157828,59		
8	1072355,15	1157856,5		
9	1072265,95	1157910,32		
10	1072191,93	1157964,18		
11	1072130,56	1158008,85		
12	1072122,75	1158012,52			27,8	SUR
13	1072105,42	1157990,85	538,71	OCCIDENTE
14	1072181,65	1157936,81		
15	1072235,98	1157898,3		
16	1072333,69	1157837,66		
17	1072378,55	1157809,84		
18	1072437,61	1157773,23		
19	1072497,48	1157736,08		
20	1072525,8	1157717,78		
1	1072555,39	1157695,21		

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 0

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

DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: NEIRA No PREDIO: CP3-UF3.1-CMSCN-003

N. CATAST: 1748600000000010804000000000 PROPIETARIOS: INES CASTRO DE PELAEZ Y OTROS

MAT. INMOBILIARIA: 110-14474

CUADRO DE ÁREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
3,7179	58,1700	0,0	54,4521	0,0

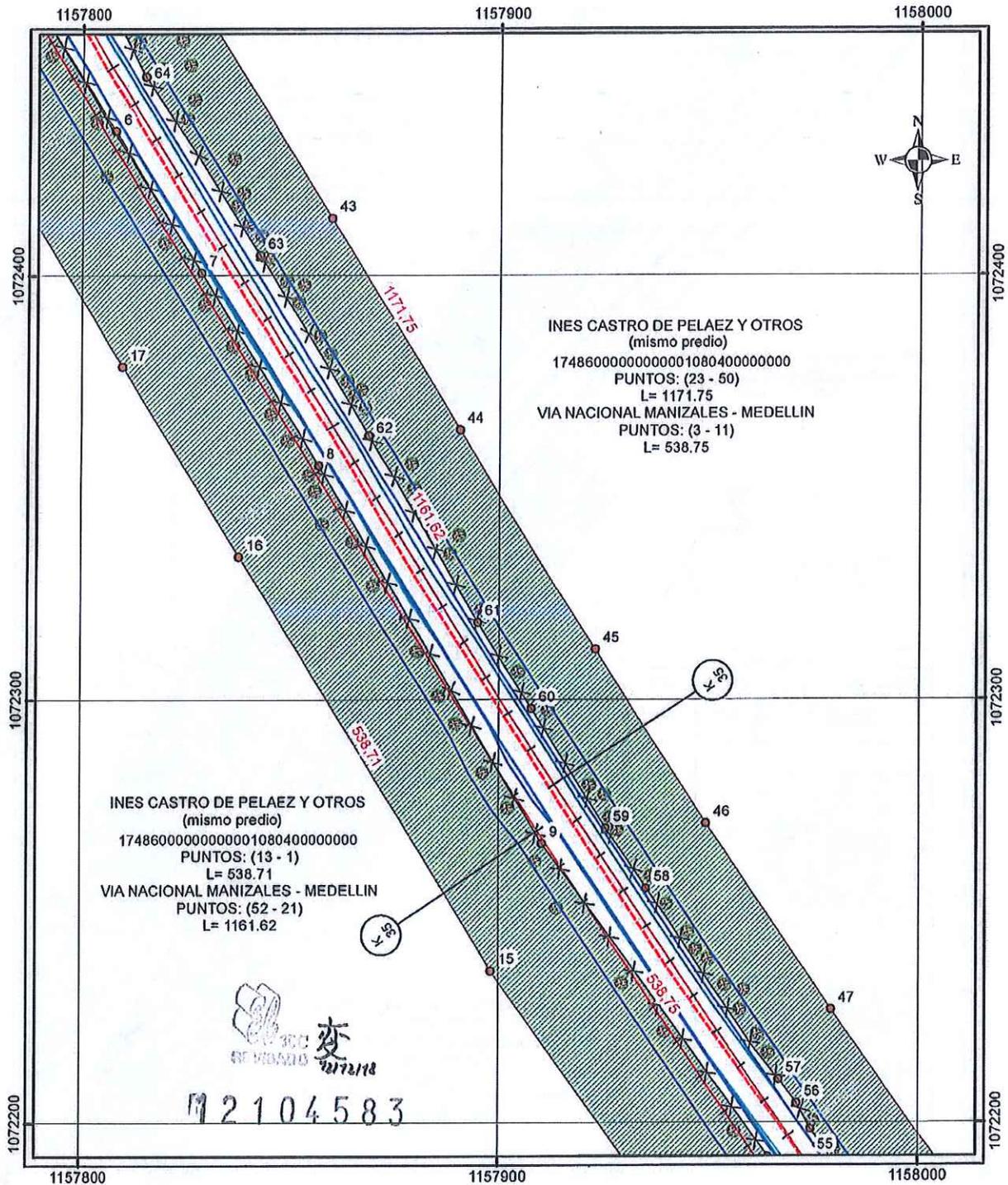
CONVENCIONES

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

UF: 3.1 FECHA ELAB: 20/11/2018 PLANO 3 de 5

ESCALA: 1:1.250

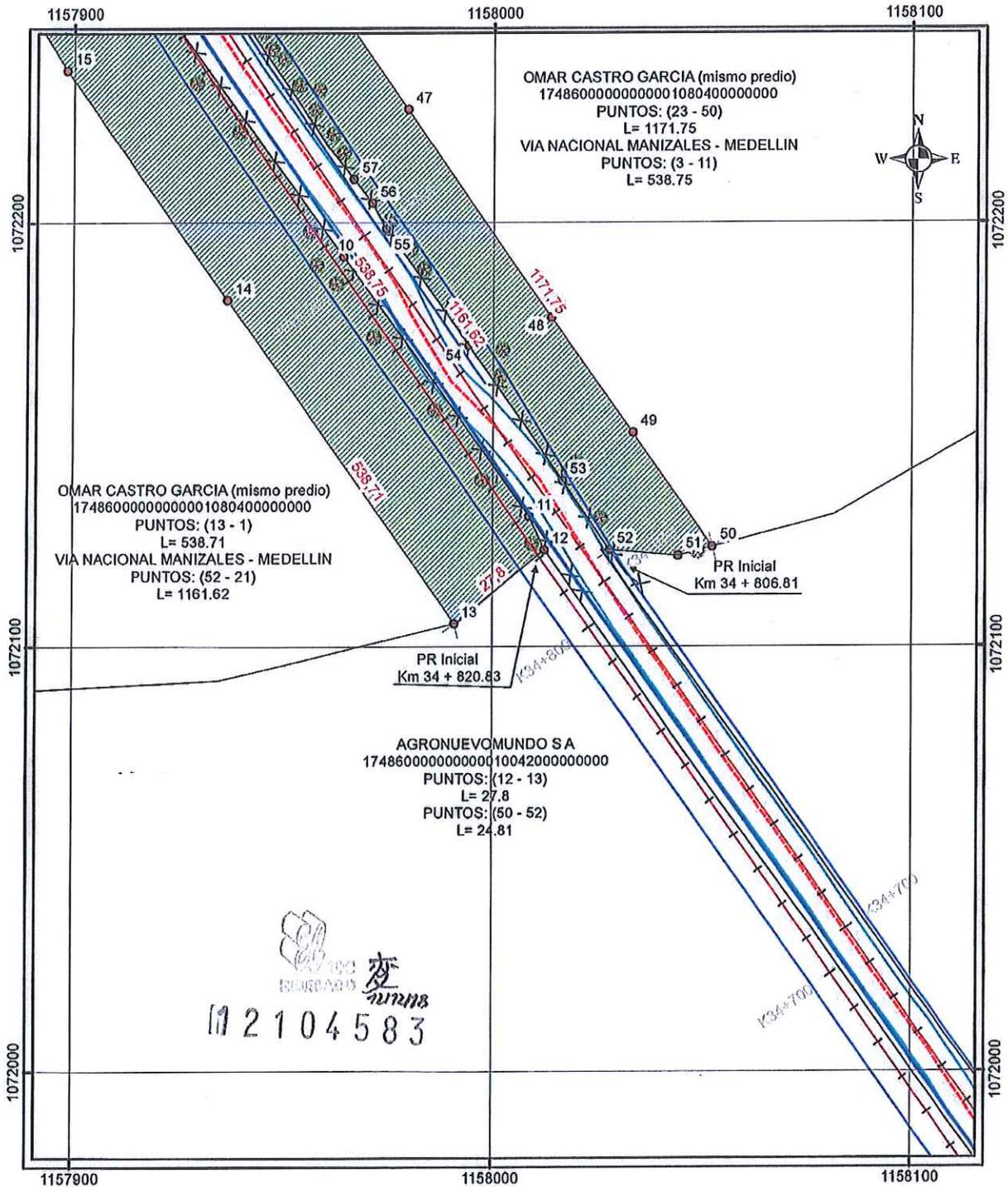
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda V0 - 1



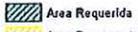
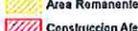
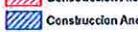
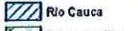
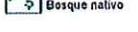
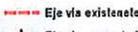
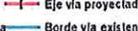
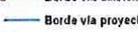
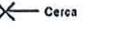
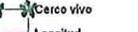
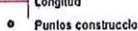
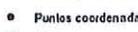
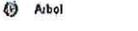
2172118
72104583

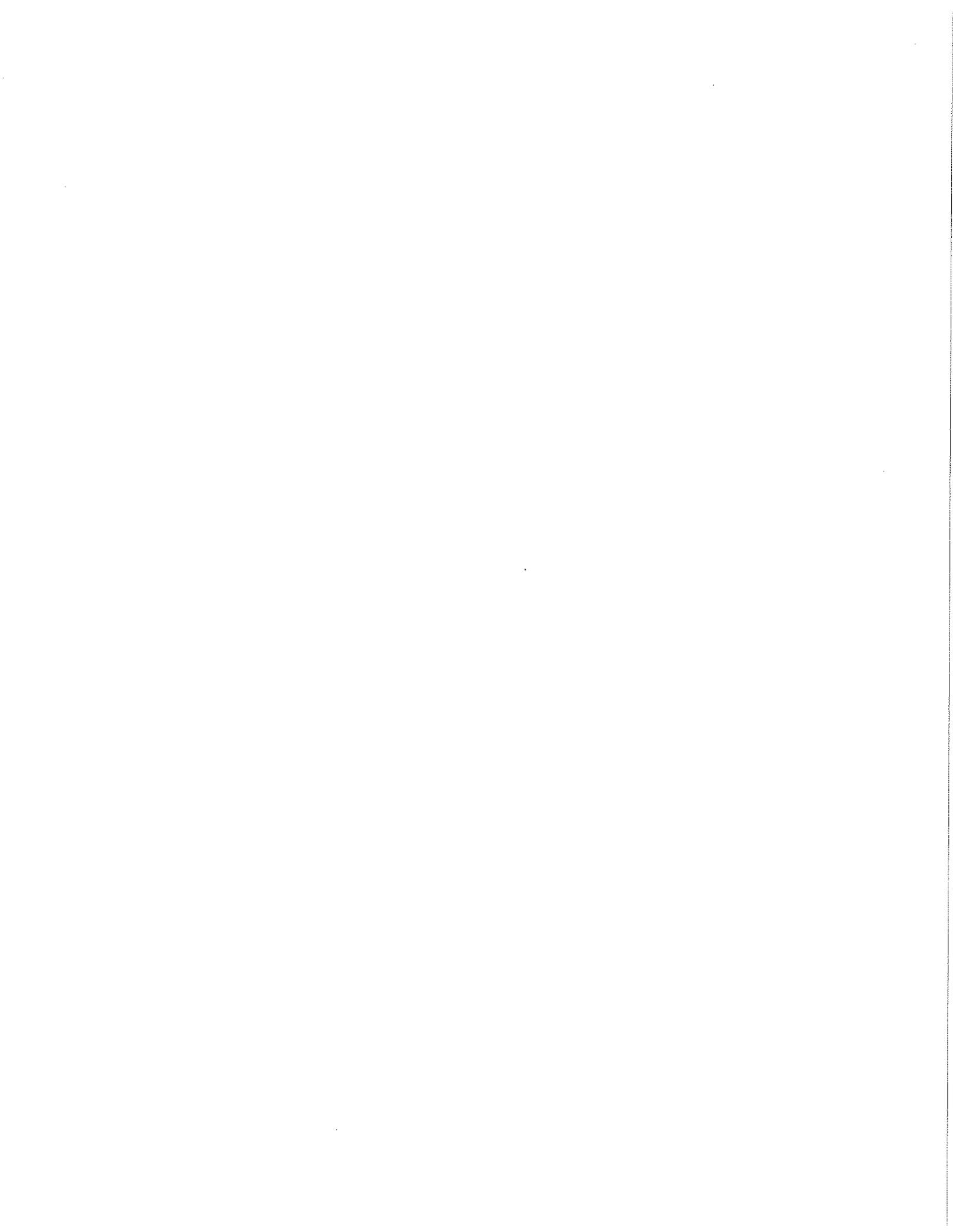
PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0		
Agencia Nacional de Infraestructura				
DEPTO: CALDAS	MUNICIPIO: NEIRA	No PREDIO: CP3-UF3.1-CMSCN-003		
N. CATAST: 174860000000000000001080400000000		PROPIETARIOS: INES CASTRO DE PELAEZ Y OTROS		
MAT. INMOBILIARIA: 110-14474				
CUADRO DE ÁREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
3,7179	59,1700	0,0	54,4521	0,0
UF: 3.1			FECHA ELAB: 20/11/2018	PLANO 4 de 5
ESCALA: 1:1.250				
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda				V0 - 1

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



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0		
 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONCESION PACIFICO TRES		
DEPTO: CALDAS	MUNICIPIO: NEIRA	No PREDIO: CP3-UF3.1-CMSCN-003		
N. CATAST: 1748600000000001080400000000		PROPIETARIOS: OMAR CASTRO GARCIA		
MAT. INMOBILIARIA: 110-14474				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
3,7179	58,1700	0,0	54,4521	0,0
UF: 3.1			FECHA ELAB: 04/01/2017	PLANO 4 de 5
ESCALA: 1:1.250				
DISEÑO Y CALCULÓ: S. Marulanda				V0 - 1

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



 <p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CALDAS MUNICIPIO DE NEIRA Alcaldía Municipal</p>	<i>"Por un Neira incluyente y con progreso"</i>			
	Dependencia/secretaría	Área	Proceso	Versión
	<i>Secretaría de Planeación Municipal</i>	<i>Planeación</i>	USO DE SUELOS	01

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO ECONÓMICO DEL MUNICIPIO DE NEIRA CALDAS**

CERTIFICA

CERTIFICADO ACLARATORIO DE USO DEL SUELO

Que de acuerdo con las disposiciones del Decreto 026 de 2000 (PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL), la Alcaldía Municipal asignó el siguiente uso de suelo al predio que a continuación se relaciona.

PROPIETARIO DEL PREDIO	JUAN DAVID PELAEZ CASTRO
FICHA CATASTRAL	174860000000000010058000000000
UBICACIÓN	EL SOCORRO-SECTOR LOS PLANES

USOS

Para la zona aledaña al río Tapias se establecen los siguientes usos:

ARTICULO 60: ZONA DE CONSERVACION ACTIVA "ZCA", son lugares donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible.

ARTICULO 61: Queda determinada como Zona de Conservación Activa, aquella que se encuentra aledaña a las orillas de los ríos y quebradas que atraviesan el municipio en una ronda de hasta 50 metros desde la última cota de inundación para los ríos y hasta de 30 metros para las quebradas. La zona de Conservación Activa con relación a la explotación de material de arrastre y otros minerales estará sujeta a lo dispuesto en el documento técnico anexo a este decreto en el numeral 3.4 de las áreas de producción agropecuaria, forestal y minera en el punto 3.4.6 y 3.4.7.

ARTICULO 62: En la Zona de conservación activa, se permitirán los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL

Recorridos turísticos
Recorridos agroecológicos
Reserva producción de agua para consumo y/o generación de energía.

2. USO COMPATIBLE

Zonas de recreación y esparcimiento.

"Por un Neira incluyente y con progreso"

Carrera 10 Calle 10 Esquina Piso 3

Tel: (6) 8 68 13 13 Fax: (6) 8 68 14 58 Email: alcaldia@neira-caldas.gov.co

 <p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CALDAS MUNICIPIO DE NEIRA Alcaldía Municipal</p>	<i>"Por un Neira Incluyente y con progreso"</i>			
	Dependencia/ secretaría	Área	Proceso	Versión
	<i>Secretaría de Planeación Municipal</i>	<i>Planeación</i>	USO DE SUELOS	01

3. USO CONDICIONADO

Explotación del subsuelo
Explotación minera y de material de arrastre

PARAGRAFO: Para toda explotación de los recursos naturales se tendrán en cuenta los lineamientos de la ley 99 de 1993, además de contar con el visto bueno de CORPOCALDAS.

Para el resto del predio se establece el siguiente uso:

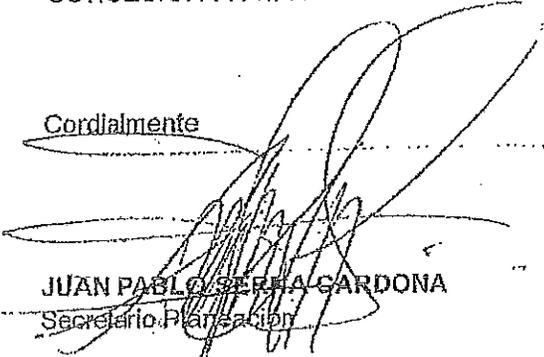
Clase de Inmueble: Predio Rural

USO PRINCIPAL

ARTICULO 54: SUELO RURAL "SR": Queda definido en el municipio para esta categoría, los terrenos no aptos para el uso urbano y que por razones de oportunidad son destinados a usos agrícolas, pecuarias, forestales, de explotación de recursos naturales y actividad análogas. El municipio cuenta con 39 veredas.

Dado en Neira Caldas a los dos (02) días del mes de Junio de 2016, a solicitud de la CONCESION PACIFICO TRES S.A.S.

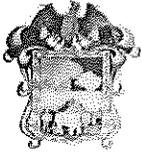
Cordialmente


JUAN PABLO SIERRA CARDONA
 Secretario Planeación

"Por un Neira Incluyente y con progreso"

Carrera 10 Calle 10 Esquina Piso 3

Tel: (61) 8 68 13 13 Fax: (61) 8 68 14 58 Email: alcaldia@neira-caldas.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CALDAS
MUNICIPIO DE NEIRA
Alcaldía Municipal

"Nuevas Ideas + Bienestar para Neira"

Dependencia/ secretaria

Área

Proceso

Versión

Secretaría de
Planeación Municipal

Planeación

USO DE SUELOS

01

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO ECONOMICO DEL MUNICIPIO DE
NEIRA CALDAS**

CERTIFICA

Que de acuerdo con las disposiciones del Decreto 026 de 2000 (PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL), la Alcaldía Municipal asignó el siguiente uso de suelo al predio que a continuación se relaciona:

PROPIETARIO DEL PREDIO

INES CASTRO PELAEZ

FICHA CATASTRAL

174860000000000010058000000000

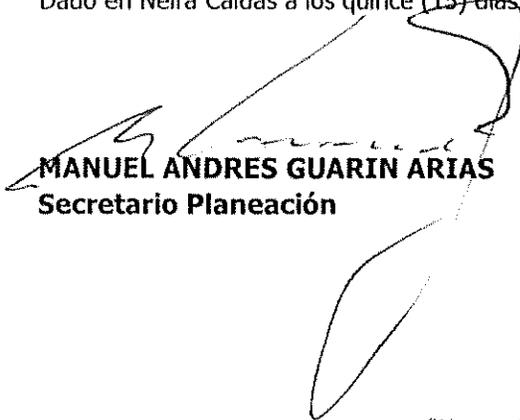
UBICACIÓN

**SECTOR LOS PLANES – FINCA EL
SOCORRO**

USOS

ARTICULO 54: ZONA RURAL Queda definido en el municipio para esta categoría, los terrenos no aptos para el uso urbano y que por razones de oportunidad son destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

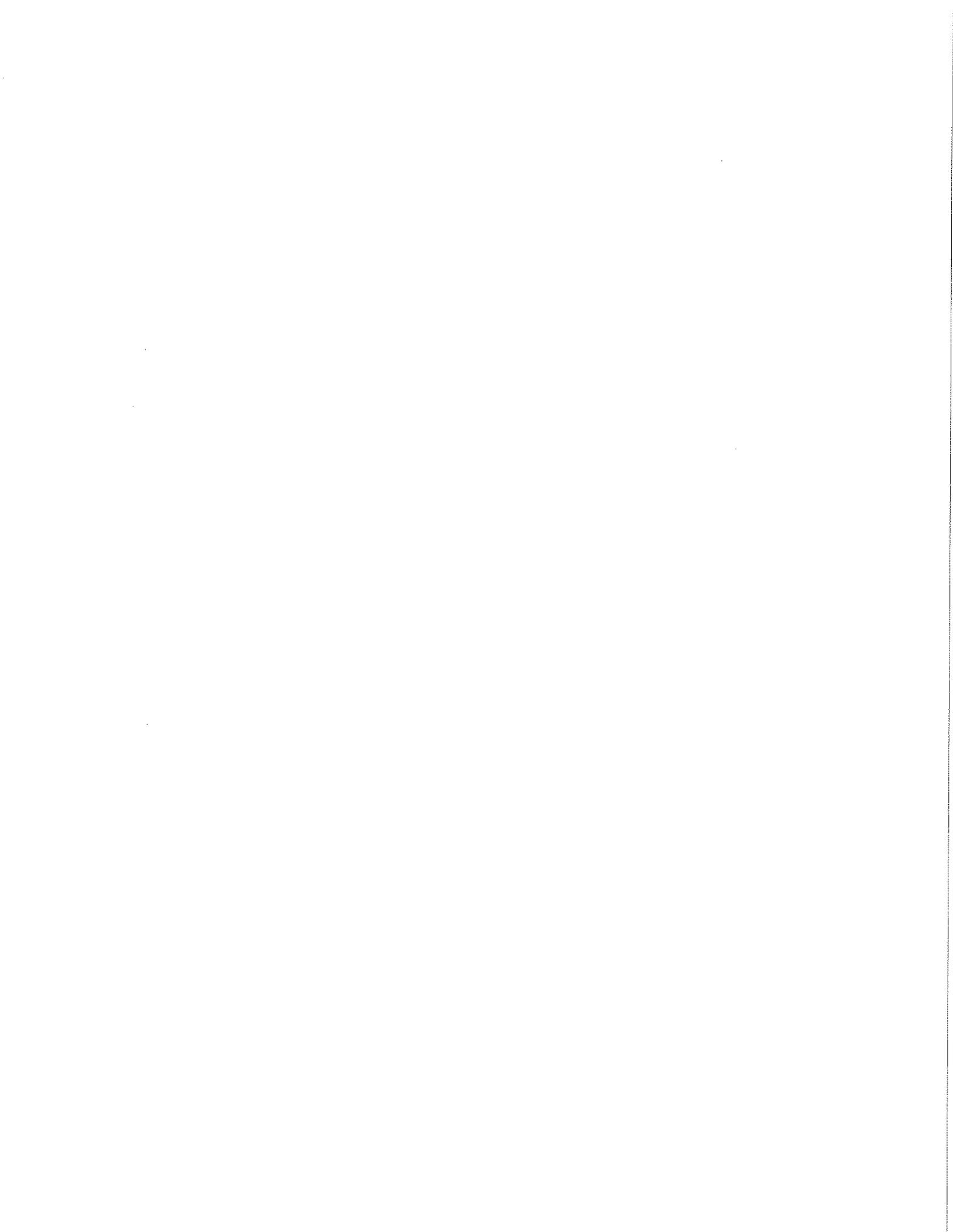
Dado en Neira Caldas a los quince (15) días del mes de Agosto de 2015.


MANUEL ANDRES GUARIN ARIAS
Secretario Planeación

"Nuevas Ideas + Bienestar para Neira"

Carrera 10 Calle 10 Esquina Piso 3

Tel: (6) 8 68 13 13 Fax: (6) 8 68 14 58 Email: alcaldia@neira-caldas.gov.co



Manizales, Agosto 20 de 2019
CA-359-19

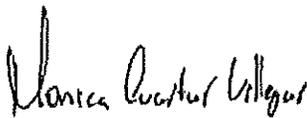
Avalúo No.8164

Doctor
SANTIAGO PEREZ BUITRAGO
GERENTE
CONCESION PACÍFICO TRES
Ciudad

Respetado doctor:

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORADO** de un lote de terreno que forma parte de otro del predio, **CP3-UF3.1-CMSCN-003** ubicado en la vereda Tapias, municipio de Neira, departamento de Caldas, propiedad de **INES CASTRO DE PELAEZ Y OTROS.**

Cordial saludo,


MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Vertical line of text or artifacts on the right edge of the page.

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No.8164

PREDIO RURAL
VEREDA TAPIAS
MUNICIPIO NEIRA / DEPARTAMENTO DE CALDAS

Solicitante
CONCESIÓN PACÍFICO TRES

Propietario
INES CASTRO DE PELAEZ Y OTROS

Fecha
20 de Agosto de 2.019

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

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

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

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

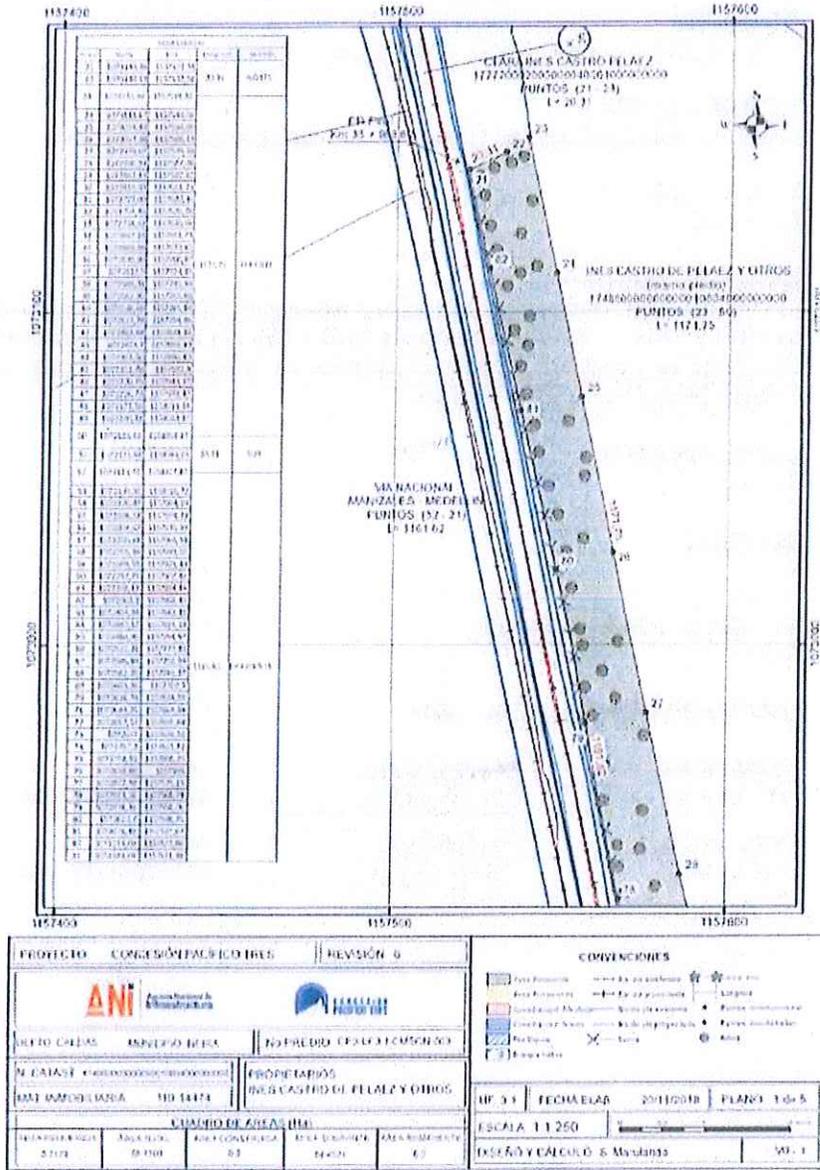
II. OBSERVACIONES

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

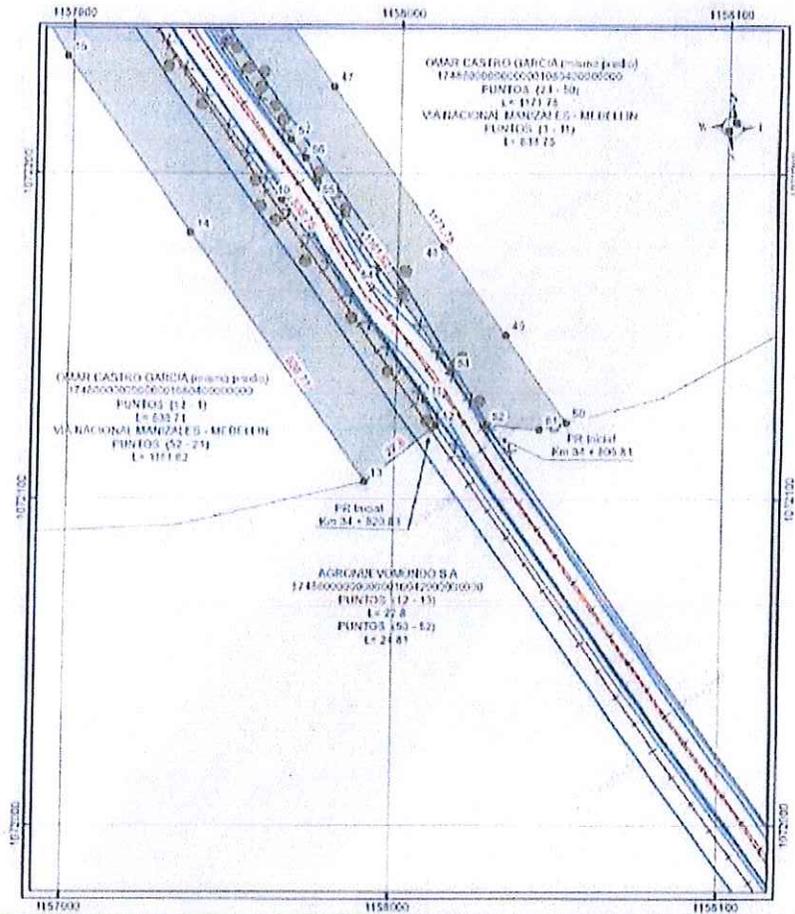
1. INFORMACION GENERAL

- 1.1 **SOLICITUD**
CONCESIÓN PACÍFICO TRES, 12 de Agosto de 2019
- 1.2 **TIPO DE INMUEBLE**
Lote de terreno localizado en suelo rural del municipio de Neira Caldas.
- 1.3 **TIPO DE AVALUO**
Comercial.
- 1.4 **MARCO NORMATIVO**
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Resoluciones 0193 y 898 del IGAC. El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.5 **DEPARTAMENTO**
Caldas.
- 1.6 **MUNICIPIO**
Neira
- 1.7 **VEREDA O CORREGIMIENTO**
Tapias
- 1.8 **ABSCISADO DE AREA REQUERIDA**

ABSC. INICIAL	34+820,83 Km	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	35+369,45 Km	LONGITUD EFECTIVA	548,62
ABSC. INICIAL	34+806,81 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	35+968,6 Km	LONGITUD EFECTIVA	1161,79



Concesión Pacifico Tres
 Predio CP3 – UF3.1 – CMSCN-003, Vereda Tapias
 Municipio de Neira - Caldas
 Avalúo No.8164



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0	CONVERSIONES	
MUNICIPIO: NEIRA		PREDIO: CP3 - UF3.1 - CMSCN-003		
MATERIA: D.E. 14174		PROPIETARIO: GRAN CASTRO GARCÍA		
Cuadro de Áreas (M ²)				
ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA SUJETA	ÁREA RESERVADA	
3750	62	5420	97	
FECHA ELAB: 04/10/17		PLANO: 4 de 4		
ESCALA: 1:250		DISEÑO Y CALCULO: M. Guzmán		

- 1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE**
Franja de terreno destinada a usos agropecuarios. Uso permitido por la normatividad ver numeral 5 e este informe.
- 1.10 INFORMACION CATASTRAL**
Número predial: 00-00-00-00-0001-0804-0-00-00-0000.
Área del terreno: 87 Ha 3345.98 m²
Área construida: 00,00 m².
Avalúo catastral: \$ 255, 141,000
- Fuente: Certificado catastral No. 1244-332053-55278-0 del IGAC, expedido el 03 de diciembre de 2018.
- 1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO**
12 de diciembre de 2018.
- 1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO**
20 de Agosto de 2.019.

2. DOCUMENTOS

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

- a. Certificado de Tradición No 110-14474, impreso el 26 de noviembre de 2.018, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Neira, Caldas.
- b. Certificado catastral No. 1244-332053-55278-0 del IGAC, expedido el 03 de diciembre de 2018.
- c. Certificado Uso del Suelo suscrito por el Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Económico del Municipio de Neira Caldas, Señor Manuel Andrés Guarín Arias, expedido el 15 del mes de agosto de 2015.
Certificado Aclaratorio de Uso del Suelo suscrito por el Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Económico del Municipio de Neira Caldas, Señor Juan Pablo Serna Cardona, expedido el 02 del mes de junio de 2016.
- d. Estudio de títulos del predio de fecha 11/12/2018 suscrito por el Abogado Lina Marcela Aristizábal Arias y suministrado por la Concesión Pacífico Tres
- e. Ficha de Identificación de las Áreas Requeridas y remanentes del predio, suministrada por el Concesión Pacífico Tres.
- f. Plano predial del Predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- g. Otros.
 - PBOT: Las normas vigentes de Construcciones y Urbanizaciones, incluidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Adoptado por decreto No. 026 de la Alcaldía Municipal de Neira, de agosto 16 de 2000, Vigente, aún sin Modificaciones.
 - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
 - Estudio Técnico de zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

INES CASTRO DE PELAEZ (cuota del 20,6%)
OSCAR JOAQUIN CASTRO RAMIREZ (cuota del 39,7%)
JUAN DAVID PELAEZ CASTRO (cuota del 39,7%)

Fuente: Certificado No 110-14474, impreso el 26 de noviembre, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Neira, Caldas. Estudio de títulos del predio de fecha 11/12/2018 suscrito por el Abogado Lina Marcela Aristizábal Arias y suministrado por la Concesión Pacífico Tres

3.2 TITULO DE ADQUISICION

Escritura No. 637 del 08 de abril de 2.016 de la Notaría Primera de Manizales.

Fuente: Certificado No 110-14474, impreso el 26 de noviembre, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Neira, Caldas. Estudio de títulos del predio de fecha 11/12/2018 suscrito por el Abogado Lina Marcela Aristizábal Arias y suministrado por la Concesión Pacífico Tres

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

No.110-14474

Fuente: Certificado de tradición, impreso el 26 de noviembre, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Neira, Caldas. Estudio de títulos del predio de fecha 11/12/2018 suscrito por el Abogado Lina Marcela Aristizábal Arias y suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS

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

• LIMITACIONES AL DOMINIO: A) Servidumbre de tránsito pasiva en mayor extensión, constituida por CLARA INÉS CASTRO DE PELÁ.EZ y OMAR CASTRO GARCÍA, a ELENA GARCÍA DE CASTRO, mediante sentencia sin número del 18 de diciembre de 1970 proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales (caldas), registrada el 29 de marzo de 1971 bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (caldas).

B) Servidumbre de acueducto pasiva en mayor extensión, constituida por CLARAINÉS CASTRO DE PELÁ.EZ y OMAR CASTRO GARCÍA, a ELENA GARCÍA DE CASTRO, mediante sentencia sin número del 18 de diciembre de 1970 proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales (caldas), registrada el 29 de marzo de 1971 bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (caldas).

C) Servidumbre de tránsito activa en mayor extensión, constituida por ELENA GARCIA DE CASTRO a CLARA INÉS CASTRO DE PELÁEZ, mediante sentencia sin número del 18 de diciembre de 1970 proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales (caldas), registrada el 29 de marzo de 1971 bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (caldas).

D) Servidumbre de acueducto activa en mayor extensión, constituida por ELENA GARCÍA DE CASTRO a CLARA INÉS CASTRO DE PELÁEZ y OMAR CASTRO GARCÍA, mediante sentencia sin número del 18 de diciembre de 1970 proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales (caldas), registrada el 29 de marzo de 1971 bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (caldas).

E) Servidumbre de acueducto pasiva en mayor extensión, constituida por CLARA INÉS CASTRO DE PELÁEZ y OMAR CASTRO GARCÍA a HEREDEROS DE CARLOS ESTRADA, mediante sentencia sin número del 18 de diciembre de 1970 proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales (caldas), registrada el 29 de marzo de 1971 bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (caldas).

F) Servidumbre de conducción de energía eléctrica y de tránsito con ocupación permanente sobre 21.855 M2, constituida por CLARA INES CASTRO DE PELAEZ y OMAR CASTRO GARCIA en favor de la CENTRAL HIDROELÉCTRICA DE CALDAS S.A. E.S.P., mediante Escritura Pública No. 1.817 otorgada el 30 de diciembre de 1996 ante la Notaría Única de Villamaría (caldas), registrada el 08 de noviembre de 1997 bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14744, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (caldas).

G) Servidumbre de conducción de energía y tránsito con ocupación permanente sobre 468X15M, constituida por CLARA INES CASTRO DE PELAEZ y OMAR CASTRO GARCIA en favor de la CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S.A. E.S.P., mediante Escritura Pública No. 1.807 otorgada el 27 de diciembre de 1996 ante la Notaría Única de Villamaría (caldas), registrada el 08 de enero de 1997 bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-14744, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (caldas).

H) Servidumbre de tránsito pasiva en mayor extensión, constituida por OMAR CASTRO GARCIA en favor de INÉS CASTRO DE PELÁEZ, mediante Escritura Pública No. 1.311 otorgada el 12 de agosto de 2010 ante la Notaría Primera de Manizales (caldas), registrada el 18 de noviembre de 2010 bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.110-14744, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira (caldas).

Fuente: Certificado No 110-14474, impreso el 26 de noviembre, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Neira, Caldas. Estudio de títulos del predio de fecha 11/12/2018 suscrito por el Abogado Lina Marcela Aristizábal Arias y suministrado por la Concesión Pacifico Tres

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector hace parte del área denominada "Los Planes" de Neira, un poco antes de donde confluyen los ríos Tapias y Tareas de éste Municipio.

Son terrenos que constituyen un área cercana al río, con partes planas, con ondulaciones y al comienzo lado derecho ligeramente deprimido, que constituyen la ribera a la margen izquierda del Río Tapias. El uso del suelo en el sector está destinado principalmente a explotación de levante de ganado, una explotación agro-industrial vecina y algunos cultivos intensivos de naranja, para venta al consumo nacional. Las fincas en el área disfrutan de vertientes de aguas que resumen la escorrentía de una topografía que empieza a empinarse un poco más aguas arriba y hacia el occidente.



Localización del inmueble – Vereda Los Planes, Municipio de Neira – Caldas

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Agropecuaria en tierras aptas para agricultura con pasto India, con cultivos como los cítricos y árboles como la ceiba, mangos, doncel, guácimo, carbonero, dinde, siete cueros, mestizo, balso, chaparro, yarumo, caucho, cedro, palma de corozo, guanábano, cítrico criollo.

4.3 TOPOGRAFÍA

Concesión Pacifico Tres
Predio CP3 – UF3.1 – CMSCN-003 ,Vereda Tapias
Municipio de Neira - Caldas
Avalúo No.8164

Moderadamente inclinado entre 7% y 12%, lado Derecho de la vía en dirección sur-norte, con algunas partes más planas, especialmente alrededor de la casa principal y construcciones aledañas.

4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Clima cálido. Precipitación: 2.500 mm/ año, Altitud: 850 metros sobre el nivel del mar.

4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS.

CLASE I: Son suelos planos o casi planos, cn pendientes entre 0 y 3%, con muy pocas limitaciones de uso. Son apropiados para cultivos limpios. Son suelos mecanizables, sin procesos erosivos, profundos, bien drenados y fáciles de trabajar. Poseen buena capacidad de retención de humedad y buen contenido de nutrientes.

CLASE II: Suelos con pendientes suaves entre el 3 y 7%, por lo que requieren prácticas moderadas de conservación. Tienen una tendencia moderada a la erosión hídrica y eólica, profundidad efectiva menor a la de un suelo ideal. Pueden o no tener, algún grado de impedimento como estructura desfavorable, contenido de sales o acidez moderada, fácilmente corregibles según el caso, pero con probabilidad de que vuelvan a aparecer. Son terrenos potencialmente inundables. Pueden tener drenaje moderadamente impedido pero fácil de corregir mediante obras simples.

En estos suelos las prácticas de manejo recomendadas son:

Siembras en contorno o/a través de la pendiente.

Manejo de coberturas vivas y muertas.

Drenaje simple, riego, adición de fertilizantes y enmiendas.

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

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

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

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

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

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

En zonas húmedas pueden cultivarse en ciclos largos de rotación, mientras que en zonas

Semiáridas solo son propicios para pastos, su uso más adecuado es para plantaciones forestales.

Fuente: Clasificación agrologica de los suelos adoptada por el IGAC y el INCORA

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS

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

4.7 SERVICIOS COMUNALES

Estos básicamente se ubican en el Municipio de Manizales, y en el KM 41.

4.8 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

ACCESO VIAL: Se toma la vía que de Manizales conduce hacia Medellín, pasa La Manuela, Tres Puertas, km 41, Vereda Juntas y unos 2 km adelante y se encuentra el acceso al predio "El Cuervo" Lote 5.

TRANSPORTE: Interdepartamental y departamental en buses, busetas y taxis con altas y medias frecuencias y, veredal en camperos con frecuencias bajas.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con las disposiciones del Decreto 026 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), la Alcaldía Municipal asignó el siguiente uso de suelo al predio objeto de estudio:

PREDIO RURAL

ARTICULO 54: SUELO RURAL "SR" Queda definido en el municipio para esta categoría, los terrenos no aptos para el uso urbano y que por razones de oportunidad son destinados a usos agrícolas, pecuarias, forestales, de explotación de recursos naturales y actividad análogas. El municipio cuenta con 39 veredas.

Teniendo en cuenta el plano de zonas de producción y/o explotación económica de uso mixto:

ÁREAS DE USO MIXTO (A.U.M.)

Gracias a la diversidad de climas en el municipio, todas las zonas de producción que a su vez han correspondido a las zonas de conservación activa, son zonas aptas de explotación en forma mixta, teniendo en cuenta los márgenes altitudinales para la producción forestal. Según las altitudes tenemos:

Zona silvo-pastoril: comprendida entre los 2000 y 2400 m.s.n.m., sitúa a la producción ganadera tipo leche y cría como la principal actividad y en donde el establecimiento de especies forestales que se adapten a esta zona pueden ser compatibles con la actividad antes mencionada. Se encuentran ubicadas para tal fin las siguientes veredas: parte baja de las

veredas Mangabonita y Chupaderos, la Cristalina, parte alta de las veredas Guacaica y Quebrada Negra, la vereda la Mesa y parte alta de la vereda Pueblo rico.

Zona agro-forestal: comprendida desde los 800 m.s.n.m. y hasta los 3000 m.s.n.m. ocupa una gran área que corresponde a la zona de conservación activa en el municipio. Gracias a la variedad en clima y topografía del municipio, lo convierten en un municipio potencial para estas dos actividades con especies que se adapten a este margen altitudinal, manejadas bajo los conceptos de sostenibilidad y ambas compatibles para la explotación y generación del desarrollo económico del Municipio y sus habitantes.

ARTICULO 60: ZONA DE CONSERVACION ACTIVA "ZCA", son lugares donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible.

ARTICULO 61: Queda determinada como Zona de Conservación Activa, aquella que se encuentra aledaña a las orillas de los ríos y quebradas que atraviesan el municipio en una ronda de hasta 50 metros desde la última cota de inundación para los ríos y hasta de 30 metros para las quebradas. La zona de Conservación Activa con relación a la explotación de material de arrastre y otros minerales estará sujeta a lo dispuesto en el documento técnico anexo a este decreto en el numeral 3.4 de las áreas de producción agropecuaria, forestal y minera en el punto 3.4.6 y 3.4.7.

ARTICULO 62: En la Zona de conservación activa, se permitirán los siguientes usos:

1. **USO PRINCIPAL**
 - Recorridos turísticos
 - Recorridos agroecológicos
 - Reserva producción de agua para consumo y/o generación de energía..
2. **USO COMPATIBLE**
 - Zonas de recreación y esparcimiento.
3. **USO CONDICIONADO**
 - Explotación del subsuelo
 - Explotación minera y de material de arrastre

PARAGRAFO: Para toda explotación de los recursos naturales se tendrán en cuenta los lineamientos de la ley 99 de 1993, además de contar con el visto bueno de CORPOCALDAS.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACION

El sector está ubicado por la vía que de Manizales conduce a Medellín, el predio está ubicado entre la Vereda Tapias y el Kilómetro 41.



6.2 AREA DEL TERRENO

AREA TOTAL TERRENO	58,1700	Ha
AREA REQUERIDA	3,7179	Ha
AREA REMANENTE	0,00	Ha
AREA SOBRANTE	54,4521	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	3,7179	Ha

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

6.3 LINDEROS

NORTE	21,99 / 20,31	JUAN DAVID PELAEZ CASTRO (1 - 3) / CLARA INES CASTRO PELAEZ (21 - 23)
SUR	27,8 / 24,81	AGRONEUOMUNDO S A (11 - 13) / (50 - 52)
ORIENTE	538,75 / 1171,75	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (3 - 11) / OMAR CASTRO GARCIA (23 - 50)
OCCIDENTE	538,71 / 1161,62	OMAR CASTRO GARCIA mismo predio (13 - 1) / VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (52 - 21)

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

6.4 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Vía Nacional Manizales - Medellín, sector Tres Puertas- Irra, Vereda Tapias

6.5 SERVICIOS PUBLICOS

El predio "Lote Roma-Segundo Lote" posee servicio de energía eléctrica

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDADES FISIOGRAFICAS	USO ACTUAL	NORMA	TOPOGRAFÍA	CLASES AGROLOGICAS
1	Agropecuario	Rural	Ondulada 7-12%	III y IV

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

Las prácticas de manejo recomendadas incluyen:

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

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

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

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

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

Fuente: Clasificación agrologica de los suelos adoptada por el IGAC y el INCORA.

6.7 AREAS CONSTRUIDAS

No aplica.

6.8 CARASTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

No aplica.

6.9 ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UND
CA-1	Corral de 6 hiladas en guadua con 8 puertas metálicas tubulares, piso en tierra y piedra	119	Mt
CA-2	Embarcadero con piso de cemento y laterales en guadua y madera	15,75	Mt ²
CA-3	Portada, puerta metálica de dos naves con dos columnas en concreto con dimensiones de 4 mts de ancho por 1,90 mts de alto	1	Und
CA-4	Tanque de agua en cemento de 0,90 x 2,30 mt.	2	Und
CA-5	Puerta metálica tubular de 1.40 x 2 mts	1	Und
CA-6	Puerta vehicular metálica tubular con malla de 1,70 por 3,20 mts.	1	Und
CA-7	Puerta de madera con dos columnas en madera de 1,80 por 1,60 mts.	1	Und
CA-8	Puerta en madera con dos columnas en madera de 1.50 por 1,50 mts.	1	Und
CA-9	Cerco a borde de vía en alambre de pua de 4 hiladas con 183 postes de concreto.	1721	Mt
CA-10	Báscula con piso y cubierta en plancha de concreto, muros en mampostería de ladrillo a la vista con una puerta metálica	32	Mt ²

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

6.10 CULTIVOS Y ESPECIES

Los cultivos en general se encuentran en buen estado.

DESCRIPCION	CANT	UND
Pasto estrella	36308,01	Mt ²
Yarumo Ø 20 cms y h = 3 mts. Aprox	8	UND
Doncel Ø 20 cms h = 10 mts. Aprox.	98	UND
Ceiba Ø 1,50m h = 12m aprox	6	UND
Piñon de oreja Ø 1,50 m h = 12,0 m aprox	8	UND
Vainillo Ø 10 cms h = 10 mts aprox.	4	UND
Saman Ø 100 cms y h= 15 mts aprox.	18	UND
Nogal Ø 20 cms h = 5,0 m aprox.	18	UND
Arenillo Ø 50 cms y h= 10 mts. Aprox.	1	UND
Zurrumbo Ø 20 cms h = 6 mts aprox.	2	UND
Tachuelo Ø 20 cm y h = 20 mts aprox.	3	UND
Mangos Ø 30 cms h = 4,0 m aprox.	2	UND
Matarratón Ø 20 cm y h = 2,20 mts aprox.	296	UND
Papayo Ø 15 cms h = 4 mts. aprox.	3	UND
Dinde Ø 20 cm h= 5 mts aprox.	2	UND

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

7. METODOS VALUATORIOS

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

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Para el caso que nos ocupa, solo pudimos encontrar en la zona una oferta de predio en venta confiable, por lo que nos apoyamos en una encuesta con Valuadores para completar y deducir el valor adoptado.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Para efectos de la investigación indirecta de esta zona, sólo se lograron establecer ofertas de lotes en condominios. Por lo anterior, y siguiendo las normas de la resolución 620 de 2008 del IGAC en su artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector.

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO

Para efectos de la investigación indirecta de esta zona se obtuvo muy poca información que evidencie valores reales de terrenos, sólo se lograron establecer ofertas de lotes en condominios.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

Debido a no haberse encontrado datos de transacciones de lotes de terreno en el sector, con características comparables o similares con el predio objeto del avalúo, se procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Hilda María Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$ 98.000.000
Eduardo Salazar Echeverry	Avaluador	3136582030	\$ 100.000.000
Francisco J. Londoño Grajales	Avaluador	3127767539	\$ 100.000.000
Eugenio Salazar Mejía	Avaluador	3148141626	\$ 102.000.000

Yo Patricia Lopez Villegas con identificación cc 24.328.772, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (METODO DE COMPARACIÓN)

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

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	VALOR Ha
Hilda María Saenz Montoya	Avaluador	\$ 98.000.000
Eduardo Salazar Echeverry	Avaluador	\$ 100.000.000
Francisco J. Londoño Grajales	Avaluador	\$ 100.000.000
Eugenio Salazar Mejía	Avaluador	\$ 102.000.000
PROMEDIO		\$100.000.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		1.632.993,16
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,63%
LIMITE SUPERIOR		\$101.632.993,16
LIMITE INFERIOR		\$98.367.006,84

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo rural del municipio de Neira, Caldas, vereda Los Planes, el cual se encuentra destinado a actividades netamente agropecuarias, el inmueble cuenta con una topografía ondulada entre el 7% y 12%.

Por cuanto el área a adquirir no es la totalidad del predio ya que se trata de una franja, factor que incide en el valor, haciendo énfasis en que este tipo de transacciones no son comunes en el mercado inmobiliario, lo que hace que una franja de terreno tenga un valor mayor por unidad de área que el valor total de un predio de la zona.

Analizada esta información, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas

Procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor. De acuerdo con lo anterior el valor adoptado es de: \$100.000.000 por hectárea.

VALOR DEL TERRENO

VALORACION DEL TERRENO			
ITEM	AREA Ha	Valor Ha	VALOR TOTAL
Area requerida	3,7179	\$100.000.000	\$371.790.000
VALOR TOTAL DEL TERRENO			

SON EN TOTAL: TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCT.

- 10.3 **EJERCICIOS RESIDUALES**
No aplica.

11. CALCULOS VALOR DE LA CONSTRUCCION

- 11.1 **VALOR DE REPOSICION**
No Aplica.
- 11.2 **DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)**
No Aplica.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1 VALOR DE REPOSICION

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Corral de 6 hileras en guadua con 8 puertas metálicas tubulares, piso en tierra y piedra	119	Ml	\$ 34.100	\$ 4.057.900
CA-2	Embarcadero con piso de cemento y laterales en guadua y madera	15,75	M ²	\$ 128.100	\$ 2.017.575
CA-3	Portada, puerta metálica de dos naves con dos columnas en concreto con dimensiones de 4 mts de ancho por 1,90 mts de alto	1	Und	\$ 1.313.200	\$ 1.313.200
CA-4	Tanque de agua en cemento de 0,90 x 2,30 ml.	2	Und	\$ 821.800	\$ 1.643.600
CA-5	Puerta metálica tubular de 1.40 x 2 mts	1	Und	\$ 339.270	\$ 339.270
CA-6	Puerta vehicular metálica tubular con malla de 1,70 por 3,20 mts.	1	Und	\$ 439.191	\$ 439.191
CA-7	Puerta de madera con dos columnas en madera de 1,80 por 1,60 mts.	1	Und	\$ 163.639	\$ 163.639
CA-8	Puerta en madera con dos columnas en madera de 1.50 por 1,50 mts.	1	Und	\$ 157.093	\$ 157.096
CA-9	Cerco a borde de via en alambre de pua de 4 hileras con 183 postes de concreto.	1721	Ml	\$ 22.182	\$ 38.175.222
CA-10	Báscula con piso y cubierta en plancha de concreto, muros en mampostería de ladrillo a la vista con una puerta metálica	32	M ²	\$ 332.300	\$ 10.633.600
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 58.940.293

SON EN TOTAL: CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MCT.

12.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

Está incluida dentro de la valoración.

13. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

13.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

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

Los Cultivos y especies en general se encuentran en buen estado.

ESPECIE Y/O CULTIVO	VALOR	ESTADO		
		BUENO	REGULAR	MALO
		100%	70%	50%
Pasto estrella	\$ 249	\$ 249	\$ 174	\$ 125
Yarumo Ø 20 cms y h = 3 mts. Aprox	\$ 45.282	\$ 45.282	\$ 31.698	\$ 22.641
Doncel Ø 20 cms h = 10 mts. Aprox.	\$ 65.830	\$ 65.830	\$ 46.081	\$ 32.915
Ceiba Ø 1,50m h = 12m aprox	\$ 362.065	\$ 362.065	\$ 253.446	\$ 181.033
Piñon de oreja Ø 1,50 m h = 12,0 m aprox	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 42.000	\$ 30.000
Vainillo Ø 10 cms h = 10 mts aprox.	\$ 33.000	\$ 33.000	\$ 23.100	\$ 16.500
Saman Ø 100 cms y h= 15 mts aprox.	\$ 283.014	\$ 283.014	\$ 198.110	\$ 141.507
Nogal Ø 20 cms h = 5,0 m aprox.	\$ 274.292	\$ 274.292	\$ 192.004	\$ 137.146
Arenillo Ø 50 cms y h= 10 mts. Aprox.	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 42.000	\$ 30.000
Zurrumbo Ø 20 cms h = 6 mts aprox.	\$ 34.000	\$ 34.000	\$ 23.800	\$ 17.000
Tachuelo Ø 20 cm y h = 20 mts aprox.	\$ 34.000	\$ 34.000	\$ 23.800	\$ 17.000
Mangos Ø 30 cms h = 4,0 m aprox.	\$ 220.000	\$ 220.000	\$ 154.000	\$ 110.000
Matarratón Ø 20 cm y h = 2,20 mts aprox.	\$ 33.000	\$ 33.000	\$ 23.100	\$ 16.500
Papayo Ø 15 cms h = 4 mts. aprox.	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 14.000	\$ 10.000
Dinde Ø 20 cm h= 5 mts aprox.	\$ 153.603	\$ 153.603	\$ 107.522	\$ 76.802

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto estrella	36308	Mt²	\$ 249	\$ 9.040.694
Yarumo Ø 20 cms y h = 3 mts. Aprox	8	UND	\$ 45.282	\$ 362.256
Doncel Ø 20 cms h = 10 mts. Aprox.	98	UND	\$ 65.830	\$ 6.451.340
Ceiba Ø 1,50m h = 12m aprox	6	UND	\$ 362.065	\$ 2.172.390
Piñon de oreja Ø 1,50 m h = 12,0 m aprox	8	UND	\$ 60.000	\$ 480.000
Vainillo Ø 10 cms h = 10 mts aprox.	4	UND	\$ 33.000	\$ 132.000
Saman Ø 100 cms y h= 15 mts aprox.	18	UND	\$ 283.014	\$ 5.094.252
Nogal Ø 20 cms h = 5,0 m aprox.	18	UND	\$ 274.292	\$ 4.937.256
Arenillo Ø 50 cms y h= 10 mts. Aprox.	1	UND	\$ 60.000	\$ 60.000
Zurrumbo Ø 20 cms h = 6 mts aprox.	2	UND	\$ 34.000	\$ 68.000
Tachuelo Ø 20 cm y h = 20 mts aprox.	3	UND	\$ 34.000	\$ 102.000
Mangos Ø 30 cms h = 4,0 m aprox.	2	UND	\$ 220.000	\$ 440.000
Matarratón Ø 20 cm y h = 2,20 mts aprox.	296	UND	\$ 33.000	\$ 9.768.000
Papayo Ø 15 cms h = 4 mts. aprox.	3	UND	\$ 20.000	\$ 60.000
Dinde Ø 20 cm h= 5 mts aprox.	2	UND	\$ 153.603	\$ 307.206
VALOR TOTAL				\$39.475.394

SON EN TOTAL: TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MCT.

14. CONSIDERACIONES GENERALES

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo rural del municipio de Neira, vereda Los Planes, el cual se encuentra destinado a usos agropecuarios.

El inmueble cuenta con una topografía moderadamente inclinada entre el 7% y 12%. Por cuanto al área a adquirir no es la totalidad del predio ya que se trata de una franja, factor que incide en el valor, haciendo énfasis en que este tipo de transacciones no son comunes en el mercado inmobiliario, lo que hace que una franja de terreno tenga un valor mayor por unidad de área al valor total de un predio de la zona. Adicionalmente, tiene frente a la vía nacional de Categoría 1 denominada "Tres Puertas-Km 41-Irra (Categoría 1)" para lo cual deberá cumplir con lo establecido en la Ley 1228 del 15 de Julio de 2008.

Analizada esta información, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas Procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

El inmueble cuenta con servidumbres de tránsito pasiva y activa y de acueducto pasiva y activa en mayor extensión, constituidas mediante Sentencia sin número del 18 de diciembre de 1970 por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, así mismo una servidumbre de conducción de energía eléctrica y de tránsito con ocupación permanente sobre 21.855 M2, constituida por CLARA INES CASTRO DE PELAEZ y OMAR CASTRO GARCIA en favor de la CENTRAL HIDROELÉCTRICA DE CALDASS.A. E.S.P., mediante Escritura Pública No. 1.817 otorgada el 30 de diciembre de 1996 ante la Notaría Única de Villamaría (Caldas) y una servidumbre de conducción, de energía y tránsito con ocupación permanente sobre 468X15M, constituida por CLARA INES CASTRO DE PELAEZ y OMAR CASTRO GARCÍA en favor de la CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S.A. E.S.P., mediante Escritura Pública No. 1.807 otorgada el 27 de diciembre de 1996 ante la Notaría Única de Villamaría (Caldas), adicionalmente, cuenta con una servidumbre de tránsito pasivo en mayor extensión, constituida por OMAR CASTRO GARCÍA en favor de INÉS CASTRO DE PELÁEZ, mediante Escritura Pública No. 1.311 otorgada el 12 de agosto de 2010 ante la Notaría Primera de Manizales (Caldas), las cuales no se encuentran dentro del área requerida, por lo cual, estas no afectan ni modifican el valor adoptado en el avalúo comercial.

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

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

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

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

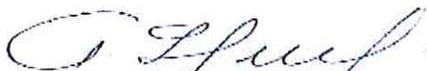
El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

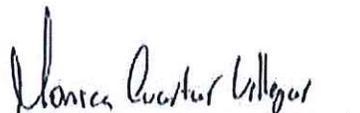
15. RESULTADOS DE AVALUO

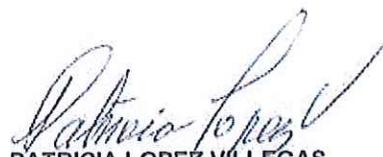
Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

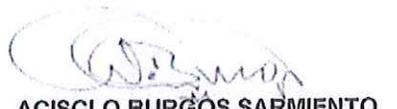
TOTALES	
TOTAL AREA REQUERIDA	\$371.790.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ADICIONALES	\$58.940.293
TOTAL ESPECIES	\$39.475.394
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALÚO.....	\$470.205.687

SON EN TOTAL: CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MCT.


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente


PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
Avaluador RAA- AVAL 24328772


ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Representante Comité de Avalúos

Manizales agosto 20 de 2.019

16. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE				
RESOLUCIÓN 898 1044 DE 2014 DEL IGAC				
ITEM	DESCRIPCION	Aplica	No Aplica	Anexos
Artículo 17 - Daño Emergente				
1	Notariado y Registro	X		
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	Adecuaciones de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
Artículo 17 - Lucro Cesante				
1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Perdida de utilidad por otras actividades económicas		X	

16.1 NOTARIADO Y REGISTRO

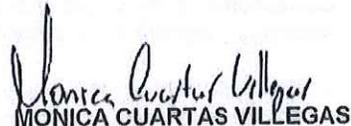
Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registró entre otros a los siguientes trámites:

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

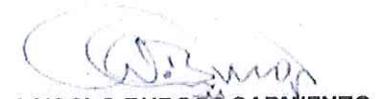
ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	UF3.1-CMSCN-003	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	470.205.687
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 705.309	\$ 705.309
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 9.850	\$ 9.850
COPIA ORIGINAL (Promedio 50 hojas)	\$ 77.700	\$ 77.700
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 10 hojas)	\$ 25.900	\$ 25.900
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 818.759	\$ 818.759
IVA 19%		\$ 311.128
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 7.050	\$ 7.050
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 7.050	\$ 7.050
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 1.976.845
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 1.175.514	\$ 1.175.514
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 55.200	\$ 55.200
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 1.069.718	\$ 1.069.718
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 20.850	\$ 20.850
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 417	\$ 417
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 4.672.198
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 6.649.044
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS MCT.


 GUILLERMO HURTADO MEJIA
 Representante Legal


 MONICA CUARTAS VILLEGAS
 Gerente


 PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
 Avaluador RRA-AVAL-24328772


 ACISCLO BURGOS SARMIENTO
 Representante Comité de Avalúos

Manizales, Agosto 20 del 2019

17 DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN ANEXA
ANEXO FOTOGRÁFICO

Registro No. 1



Descripción : Ca-1 CORRAL

Registro No. 2



Descripción Ca-1 PUERTA TUBULAR CORRAL

Registro No. 3



Descripción Ca-1 PUERTA TUBULAR CORRAL

Registro No. 4



Descripción Ca-1 INTERIOR BASCULA CORRAL

Registro No. 5



Descripción Ca-2 EMBARCADERO

Registro No. 6



Descripción : Ca-3 PUERTA PORTADA

Registro No. 7



Descripción: : Ca-7 PUERTA TUBULAR CORRAL

Registro No. 8



Descripción: Ca-4 TANQUE DE AGUA

Registro No. 9



Descripción Ca-5 PUERTA TUBULAR

Registro No. 10



Descripción Ca-6 PUERTA VEHICULAR TUBULAR

Registro No. 11



Descripción VAINILLO Y Ca9 CERCO

Registro No.12



Descripción MATARATON

Registro No. 13



Descripción: CEIBA

Registro No. 14



Descripción: PIÑON Y YARUMO

Registro No. 15



Descripción: PAPAYO Y ZURRUMBO

Registro No. 16



Descripción SAMAN

ANEXO 1
CUDRO DE INSUMOS DE CONSTRUCCIONES ANEXASPREDIO CP3- UF3.1-CMSCN-003

CA-1. Corral de 6 hiladas en guadua con 8 puertas metálicas tubulares, piso en tierra y piedra.						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuelle
1,01	Rocería y limpieza	m2	1,00	\$ 1.558,00	\$ 1.558,00	
1,02	Postes en madera vara corredor 3m	un	0,60	\$ 7.894,00	\$ 4.736,40	
1,03	Guadua rolliza 3m	un	1,30	\$ 9.167,00	\$ 11.917,00	
1,04	Grapas	lb	0,15	\$ 2.581,00	\$ 387,00	
1,05	Mampostería en ladrillo farol	m2	0,03	\$ 38.982,00	\$ 1.109,00	
1,06	Placa de concreto 3000 psi , malla electrosoldada , entrepiso	m2	0,01	\$ 95.175,00	\$ 952,00	
1,07	Tubo de cerramiento galvanizado 2"	ml	0,73	\$ 13.049,00	\$ 9.525,00	pag 139 const. 187
	MANO DE OBRA	jornal	0,10	\$ 58.244,00	\$ 5.824,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 36.008,4	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 41.409,7	
	VALOR TOTAL DE LA OBRA				\$ 41.409,7	

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-1	10	40	25,00%	2	17,76%	\$ 41.409,66	\$ 7.354,36	\$ 34.055,30	\$ 34.100,00

CA-2. Embarcadero con piso de cemento y laterales en guadua y madera.						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuelle
1,01	Rocería y limpieza	m2	15,75	\$ 1.558,00	\$ 24.539,00	
1,02	Localización y replanteo	m2	15,75	\$ 2.046,00	\$ 32.225,00	
1,03	Postes en madera vara corredor 3m	un	14,00	\$ 7.894,00	\$ 110.516,00	pag 139 const. 187
1,04	Rampa en concreto	m3	5,51	\$ 332.323,00	\$ 1.831.930,54	
1,05	Guadua rolliza 3m	un	14,00	\$ 9.167,00	\$ 128.338,00	
	MANO DE OBRA	jornal	0,10	\$ 58.244,00	\$ 5.824,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 2.133.372,5	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 2.453.378,4	
	VALOR TOTAL DE LA OBRA				\$ 2.453.378,4	
	VALOR TOTAL DE LA OBRA	m2			\$ 155.770,1	

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-2	10	40	25,00%	2	17,76%	\$ 155.770,06	\$ 27.664,76	\$ 128.105,30	\$ 128.100,00

CA-3. Portada, puerta metálica de dos naves con dos columnas en concreto con dimensiones de 4 mts de ancho por 1,90 mts de alto.

ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuentes
1,01	Roceria y limpieza	m2	4,00	\$ 1.558,00	\$ 6.232,00	
1,02	Columnas en concreto	ml	3,60	\$ 198.470,00	\$ 714.492,00	
1,03	Tubo de cerramiento galvanizado 2"	ml	3,80	\$ 13.048,00	\$ 49.582,00	pag 139 const. 187
1,04	Puerta metálica en ángulo	un	2,00	\$ 217.208,00	\$ 434.416,00	
	MANO DE OBRA	jornal	1,60	\$ 58.244,00	\$ 93.190,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 1.297.912,0	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 1.492.598,8	
	VALOR TOTAL DE LA OBRA				\$ 1.492.598,8	

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-3	10	50	20,00%	1,5	12,02%	\$ 1.492.598,80	\$ 179.410,38	\$ 1.313.188,42	\$ 1.313.200,00

CA-4. Tanque de agua en cemento de 0,90 x 2,30 ml.

ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
1,01	Roceria y limpieza	m2	2,07	\$ 1.558,00	\$ 3.225,00
1,02	Excavación manual en tierra	m3	0,62	\$ 19.570,00	\$ 12.153,00
1,03	Descapote y nivelación manual del terreno a -0,20 m	m3	1,45	\$ 10.844,00	\$ 15.713,00
1,04	Placa en concreto de 3000 psi	m3	1,45	\$ 332.323,00	\$ 481.536,00
1,05	Mamostería en ladrillo farol	m2	4,48	\$ 36.982,00	\$ 165.679,00
1,06	Suministro transporte e instalación revoques 1:3	m2	8,96	\$ 23.000,00	\$ 206.080,00
	MANO DE OBRA	jornal	1,00	\$ 58.244,00	\$ 58.244,00
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 942.630,0
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 1.084.024,5
	VALOR TOTAL DE LA OBRA				\$ 1.084.024,5

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-4	20	60	33,33%	2	24,19%	\$ 1.084.024,50	\$ 262.225,53	\$ 821.798,97	\$ 821.800,00

CA-5. Puerta metálica tubular de 1,40 x 2 mts

ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuentes
1,01	Tubo de cerramiento galvanizado 2"	un	14,15	\$ 13.048,00	\$ 184.603,00	pag 159 const 187
	MANO DE OBRA	jornal	2,00	\$ 55.207,00	\$ 110.414,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 295.017,0	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 339.269,6	
	VALOR TOTAL				\$ 339.269,6	

CA-6. Puerta vehicular metálica tubular con malla de 1,70 por 3,20 mls.						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuelle
1.01	Tubo de cerramiento galvanizado 2"	un	9,80	\$ 13.048,00	\$ 127.870,00	pag 159 const 187
1.02	Malla eslabonada 1,5x10M	rl	0,36	\$ 241.839,00	\$ 87.061,00	
1.03	Riel perforado 3M	un	2,00	\$ 28.280,00	\$ 56.560,00	
	MANO DE OBRA	jornal	2,00	\$ 55.207,00	\$ 110.414,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 381.905,0	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 439.190,8	
	VALOR TOTAL				\$ 439.190,8	

CA-7. Puerta de madera con dos columnas en madera de 1,80 por 1,60 mls.						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuelle
1.01	Roceria y limpieza	m2	1,80	\$ 1.558,00	\$ 2.804,00	
1.02	Postes en madera vara corredor 3m	un	1,20	\$ 7.894,00	\$ 9.473,00	pag 139 const. 187
1.03	Tabla burra 10x 2,9	un	3,45	\$ 10.568,00	\$ 36.441,00	
1.04	Grapas	lb	0,15	\$ 2.581,00	\$ 387,00	
	MANO DE OBRA	jornal	1,60	\$ 58.244,00	\$ 93.190,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 142.295,0	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 163.639,3	
	VALOR TOTAL DE LA OBRA				\$ 163.639,3	

CA-8. Puerta en madera con dos columnas en madera de 1,50 por 1,50 mls.						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuelle
1.01	Roceria y limpieza	m2	1,50	\$ 1.558,00	\$ 2.337,00	
1.02	Postes en madera vara corredor 3m	un	1,00	\$ 7.894,00	\$ 7.894,00	pag 139 const. 187
1.03	Tabla burra 10x 2,9	un	3,10	\$ 10.568,00	\$ 32.797,00	
1.04	Grapas	lb	0,15	\$ 2.581,00	\$ 387,00	
	MANO DE OBRA	jornal	1,60	\$ 58.244,00	\$ 93.190,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 136.605,0	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 157.095,8	
	VALOR TOTAL DE LA OBRA				\$ 157.095,8	

CA-9. Cerco a borde de via en alambre de pua de 4 hiladas con 183 postes de concreto.						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuelle
1.01	Postes para cerca 1,5 m	un	0,50	\$ 23.115,00	\$ 11.558,00	
1.02	Alambre de púas	m	4,00	\$ 500,00	\$ 2.000,00	
1.03	Grapas y otros	gl	0,10	\$ 2.100,00	\$ 210,00	
	MANO DE OBRA	jornal	0,10	\$ 55.207,00	\$ 5.521,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 19.289,0	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 22.182,4	
	VALOR TOTAL				\$ 22.182,4	

CA-10. Báscula con piso y cubierta en plancha de concreto, muros en mampostería de ladrillo a la vista con una puerta metálica.						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	fuelle
1,01	Rocería y limpieza	m2	32,00	\$ 1.558,00	\$ 49.856,00	
1,02	Localización y replanteo	m2	32,00	\$ 2.046,00	\$ 65.472,00	
1,03	Placa en concreto de 3000 psi	m3	4,80	\$ 332.323,00	\$ 1.595.150,00	
1,04	Mampostería en ladrillo farol	m2	55,80	\$ 36.982,00	\$ 2.063.596,00	
1,05	Suministro transporte e instalación revoques 1:3	m2	111,60	\$ 22.281,00	\$ 2.484.328,00	
1,06	Ventana	un	1,00	\$ 95.968,00	\$ 95.968,00	
1,07	Puerta en lámina	un	1,00	\$ 311.845,00	\$ 311.845,00	
1,08	Placa de concreto 3000 psi, malla electrosoldada, entrepiso	m2	32,00	\$ 95.175,00	\$ 3.045.600,00	
1,09	Suministro transporte e instalación salida para iluminación	un	2,00	\$ 56.075,00	\$ 112.150,00	
1,10	Suministro transporte e instalación salida tomacorriente	un	2,00	\$ 95.150,00	\$ 190.300,00	
	MANO DE OBRA	jornal	1,00	\$ 58.244,00	\$ 58.244,00	
	VALOR COSTOS DIRECTOS DE OBRA				\$ 10.072.509,0	
	VALOR CON AIU	%	15		\$ 11.583.385,4	
	VALOR TOTAL DE LA OBRA				\$ 11.583.385,4	
	VALOR TOTAL DE LA OBRA	m2			\$ 361.980,8	

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-10	10	70	14,29%	1,5	8,19%	\$ 361.980,79	\$ 29.646,23	\$ 332.334,57	\$ 332.300,00

ANEXO 2
CUDRO DE INSUMOS DE CONSTRUCCIONES Y CONSTRUCCIONES ANEXAS
PREDIO CP3- UF3.1-CMSCN-003

Descripción	Unidad	Valor	Fecha	PROVEEDOR
Cemento gris tipo x 50 kg	kg	\$ 480	feb-2019	Almacén Paris - 8956805 ; ARMETALES - 8842227
Arena	m3	\$ 65.000	feb-2019	Rubén Darío Pérez Varelas - 3113892035
Triturado	m3	\$ 70.000	feb-2019	.
Afirmado	m3	\$ 80.000	feb-2019	.
Mixto de 3/4"	m3	\$ 75.000	feb-2019	.
Piedra	m3	\$ 65.000	feb-2019	.
Retiro volqueta sin paleros	m3	\$ 22.000	feb-2019	.
Agua	lt	\$ 25.0	feb-2019	Urna de cristal -Manizales
Guadua sobrepasa x 3,20m	un	\$ 3.500	feb-2019	Maderas San José (Car. 16 No. 25-24) - 8730773
Guadua Alfarda x 4,5m	un	\$ 3.800	feb-2019	.
Lata de guadua	un	\$ 800	feb-2019	.
Guadua cepa x 4,80m	un	\$ 5.000	feb-2019	.
Tabla de formalela	un	\$ 9.000	feb-2019	.
Tabla de forro	un	\$ 6.500	feb-2019	.
Cuartones	un	\$ 8.000	feb-2019	.
Listones	un	\$ 4.000	feb-2019	.
Varillones	un	\$ 1.800	feb-2019	.
Viguetas de chanul de 12x4	un	\$ 25.000	feb-2019	.
Cuarlones de chanul 8x4	un	\$ 16.000	feb-2019	.
Listones de chanul	un	\$ 8.000	feb-2019	.
Esterilla	Bulto	\$ 15.500	feb-2019	.
Acero chipa de 3/8"	kg	\$ 2.958	feb-2019	Almacén Paris - 8956805 ; ARMETALES - 8842227
Acero chipa de 1/4"	kg	\$ 2.988	feb-2019	.
Varilla de 3/8" x 6m	un	\$ 10.079	feb-2019	.
Varilla de 1/2" x 6m	un	\$ 17.173	feb-2019	.
Varilla de 5/8" x 6m	un	\$ 27.198	feb-2019	.
Varilla de 3/4" x 6m	un	\$ 39.001	feb-2019	.
Acero de refuerzo 60000PSI	kg	\$ 2.930	feb-2019	.
Malla electrosoldada 15x15x4,0mm	m2	\$ 4.980	feb-2019	.
Malla electrosoldada 15x15x4,5mm	m2	\$ 6.005	feb-2019	.
Malla electrosoldada 15x15x5mm	m2	\$ 7.687	feb-2019	.
Alambre negro. Cal. 18	kg	\$ 3.672	feb-2019	.
Alambre de púas Cal. 12.5 (Rollo de 200m)	m	\$ 376	feb-2019	Almacén Paris - 8956805
Alambre de púas Cal. 14 (Rollo de 200m)	m	\$ 312	feb-2019	.
Grapas	Lb	\$ 2.581	feb-2019	.
Malla electrosoldada 15x15x6mm	m2	\$ 10.805	feb-2019	ARMETALES - 8842227
Malla electrosoldada 15x15x6,5mm	m2	\$ 12.255	feb-2019	.
Tubo poste de 2" cal. 14	m	\$ 13.850	feb-2019	.
Malla de gallinero a=1,8m	m	\$ 2.313	feb-2019	.
Soldadura E60-13, delgada x 3/32	kg	\$ 9.500	feb-2019	Almacén Paris - 8956805 ; ARMETALES - 8842227
Soldadura E60-13, delgada x 1/8	kg	\$ 9.100	feb-2019	Almacén Paris - 8956805 ; ARMETALES - 8842227
Tubo recto de 3"x1 1/2" cal.14	m	\$ 12.007	feb-2019	Almacén Paris - 8956805
Perfil en C 150x50cm cal. 14	m	\$ 21.913	feb-2019	.
Ladrillo macizo recocido 20x10x6 o similar de primera calidad	un	\$ 850	feb-2019	Todo Arcillas y Acabados - 8722251
Ladrillo de arcilla, 10x20x30 (Farol)	un	\$ 900	feb-2019	.

Ladrillo de arcilla, 12x20x30 (Farol)	un	\$ 1.000	feb-2019	.
Ladrillo de arcilla, cara lisa 12x20x30 (Farol)	un	\$ 1.350	feb-2019	.
Ladrillo estructural, perforación vertical	un	\$ 1.700	feb-2019	.
Teja de barro española 42x21x23cm	un	\$ 1.100	feb-2019	.
Gravilla lavada No. 2 x 40kg	Bulto	\$ 11.000	feb-2019	.
Pintura vinillex de pintuco Ref. 1501	Galón	\$ 55.900	feb-2019	Pintugama - Gonzalo Zuluaga (Car. 18 No. 24-46) - 8821144
Pintura esmalte domestico	Galón	\$ 42.900	feb-2019	.
Intervinilo blanco de pintuco - fondos	Galón	\$ 32.900	feb-2019	HOMECENTER - MANIZALES - 018000115150
Carburo (bolsa x 10kg - \$5000)	kg	\$ 510	feb-2019	La Casa de la pintura 8848725 - Surfcolor 8840424
Masilla (bolsa x 10kg - \$5000)	Kg	\$ 510	feb-2019	Pintugama - Gonzalo Zuluaga (Car. 18 No. 24-46) - 8821144
Estuco plástico	Kg	\$ 1.600	feb-2019	.
Pintura Koraza - color básico	Galón	\$ 58.900	feb-2019	.
Anticorrosivo gris	Galón	\$ 39.900	feb-2019	.
Acronal Ligante	Galón	\$ 20.500	feb-2019	.
Thiner	Galón	\$ 15.500	feb-2019	.
Lija No. 120 - No. 150	Pilego	\$ 1.200	feb-2019	.
Cinta de enmascarar de 11/2"	Rollo	\$ 4.200	feb-2019	.
Brocha de 2"	un	\$ 4.000	feb-2019	.
Brocha de 3"	un	\$ 6.500	feb-2019	.
Rodillo de felpa - grande	un	\$ 7.900	feb-2019	.
Rodillo de felpa 6" - pequeño	un	\$ 4.900	feb-2019	.
Laca Pintulaca de Pintuco	Galón	\$ 57.900	feb-2019	HOMECENTER - MANIZALES - 018000115150
Barniz de Pintuco	Galón	\$ 48.900	feb-2019	.
Sellador Sellomax de Pintuco	Galón	\$ 59.900	feb-2019	.
Tintilla Kolor	Galón	\$ 111.200	feb-2019	.
Bisagra omega 3" - Pavonada	un	\$ 1.900	feb-2019	.
Cerradura de madera Schlage	un	\$ 28.900	feb-2019	.
Puerta triplex Okume a=60 a 75cm - con acabado	un	\$ 129.900	feb-2019	.
Puerta triplex Okume a=76 a 100cm - con acabado	un	\$ 134.900	feb-2019	.
Marco de pino terminado de 12x215-240x60-100x3cm	un	\$ 82.900	feb-2019	.
Wash primer verde PINTUCO	Galón	\$ 91.600	feb-2019	.
Sikaflex 1A Plus x 300ml	Cartucho	\$ 27.900	feb-2019	.
Espejo de 4mm, flotado, biselado	m2	\$ 112.000	feb-2019	Vidrieria Nacional - 8840731
Vidrio claro x 4mm	m2	\$ 24.000	feb-2019	.
Baldosa plana de cemento de primera calidad	m2	\$ 36.500	feb-2019	Baldosas del norte - Calle 26 No. 17-33 - 8836369
Cerámica piso pared NATAL Corona Blanco o similar	m2	\$ 18.800	feb-2019	Almacén Paris - 8956805
Cerámica piso Nevado Blanco 45,8x45,8cm	m2	\$ 20.900	feb-2019	.
Cerámica piso Tikal Beige 45,8x45,8cm	m2	\$ 15.600	feb-2019	.
Cerámica piso Goa Beige 45,8x45,8cm	m2	\$ 16.900	feb-2019	.
Sanitario LAGUNA blanco o similar	un	\$ 135.000	feb-2019	.
Acople para sanitario	un	\$ 3.443	feb-2019	.
Lavamanos de colgar MILANO blanco o similar	un	\$ 55.900	feb-2019	.
Llave BALTA crucela para lavamanos	un	\$ 73.900	feb-2019	.
Grapas para lavamanos	par	\$ 6.000	feb-2019	.
Desagüe sencillo +Silón	un	\$ 15.700	feb-2019	.
Llave terminal de 1/2"	un	\$ 15.000	feb-2019	.

Lavaplatos en acero inoxidable para empollar, 1 Poceta 62x48 cm, socoda o similar	un	\$ 78.000	feb-2019	Almacén Paris - 8956805
Lavaplatos en acero inoxidable para empollar, 1 Poceta 53x43 cm, socoda o similar	un	\$ 88.000	feb-2019	.
Llave Mezclador aluvia para lavaplatos	un	\$ 82.900	feb-2019	.
Llave sencilla aluvia para lavaplatos	un	\$ 64.900	feb-2019	.
Acople para lavaplatos lavamanos	un	\$ 3.443	feb-2019	.
Canastilla 4" + Sifón para lavaplatos	un	\$ 17.000	feb-2019	.
Ducha sencilla piscis	un	\$ 44.000	feb-2019	.
Juego NILO de incrustaciones	un	\$ 78.000	feb-2019	.
Válvula de 1/2" de Regulación plástica	un	\$ 10.200	feb-2019	.
Poceta de aseo prefabricada de 40x40cm	un	\$ 75.000	feb-2019	Ferretería Construcaldas - 8832266
Lavadero prefabricado a=84cm (sin bases)	un	\$ 90.000	feb-2019	.
Lavadero prefabricado de 64x84cm (incluye bases)	un	\$ 170.000	feb-2019	.
Lavadero prefabricado de 64x64cm (incluye bases)	un	\$ 160.000	feb-2019	.
Rejilla Aluminio 3"	un	\$ 5.900	feb-2019	.
Rejilla Acero Inx. Grival 3"	un	\$ 27.000	feb-2019	.
Dióxido de titanio	lb	\$ 5.800	feb-2019	.
Mineral rojo o amarillo	lb	\$ 3.800	feb-2019	.
Piragua plástica	ml	\$ 1.250	feb-2019	.
Piragua en aluminio color natural	ml	\$ 1.750	feb-2019	.
Dilatación PVC plástica	ml	\$ 1.500	feb-2019	.
Malla de gallinero a=1,5m	ml	\$ 2.700	feb-2019	.
SIKA-1 (Impermeabilizante)	kg	\$ 12.180	feb-2019	Almacén Paris - 8956805
SIKASET L	kg	\$ 11.378	feb-2019	.
SIKADUR 32 PRIMER	kg	\$ 76.920	feb-2019	.
SIKADUR 42 ANCLAJE	kg	\$ 32.038	feb-2019	.
SIKADUR PANEL	kg	\$ 44.150	feb-2019	.
SIKA TRANSPARENTE 10	Galón	\$ 58.250	feb-2019	.
Antisol blanco	kg	\$ 4.933	feb-2019	.
Masilla joint compound	kg	\$ 1.308	feb-2019	.
Pega enchape sika blanco	kg	\$ 720	feb-2019	.
Binda boquilla blanco	kg	\$ 4.555	feb-2019	.
Alambre galvanizado cal. 12	kg	\$ 4.530	feb-2019	.
Remache pop	un	\$ 50	feb-2019	.
Cinta PVC de 10 cm	ml	\$ 9.570	feb-2019	.
Cinta PVC de 15 cm	ml	\$ 17.223	feb-2019	.
Teja ondulada de fibrocemento P7 (5 canales)	m2	\$ 15.200	feb-2019	.
Teja ondulada de fibrocemento P7 (5 canales) No. 6	un	\$ 25.635	feb-2019	.
Teja ondulada de fibrocemento P7 (5 canales) No. 8	un	\$ 34.375	feb-2019	.
Teja tipo zinc No. 10 3,05x0,82m	un	\$ 29.783	feb-2019	.
Gancho para estructura de madera o metálica	un	\$ 229	feb-2019	.
Caballele de cemento P7 (5 canales)	un	\$ 28.500	feb-2019	.
Amarras	un	\$ 80	feb-2019	.
Cemento blanco	kg	\$ 1.546	feb-2019	.
Caballele fijo P7	ml	\$ 27.400	feb-2019	.

Soldadura PVC	Galón	\$ 285.500	feb-2019	Almacén Paris - 8956805
Soldadura CPVC	Galón	\$ 306.100	feb-2019	.
Limpiador PVC	Galón	\$ 137.700	feb-2019	.
Tubería PVC 2" ventilación	ml	\$ 5.637	feb-2019	.
Tubería PVC 3" ventilación	ml	\$ 7.523	feb-2019	.
Tubería PVC 4" ventilación	ml	\$ 12.973	feb-2019	.
Tubería PVC 2" sanitaria	ml	\$ 8.603	feb-2019	.
Tubería PVC 3" sanitaria	ml	\$ 12.650	feb-2019	.
Tubería PCV 4" sanitaria	ml	\$ 17.908	feb-2019	.
Tubería PCV 6" sanitaria	ml	\$ 37.922	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 1/2" x 315lbs	ml	\$ 1.974	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 3/4" x 200lbs	ml	\$ 2.448	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 1" x 315lbs	ml	\$ 4.876	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 1 1/4" x 200lbs	ml	\$ 6.183	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 1 1/2" x 200lbs	ml	\$ 8.074	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 2" x 200lbs	ml	\$ 12.388	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 2 1/2" x 200lbs	ml	\$ 20.054	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 3" x 200lbs	ml	\$ 26.789	feb-2019	.
Tubería PVC presión de 4" x 200lbs	ml	\$ 45.623	feb-2019	.
Codo St de 2"x90° CxE	un	\$ 2.855	feb-2019	Almacén Paris - 8956805
Codo St de 3"x90° CxE	un	\$ 6.206	feb-2019	.
Codo St de 4"x90° CxE	un	\$ 11.388	feb-2019	.
Unión St de 2"	un	\$ 1.867	feb-2019	.
Unión St de 3"	un	\$ 2.695	feb-2019	.
Unión St de 4"	un	\$ 5.382	feb-2019	.
Yee St de 2"	un	\$ 5.310	feb-2019	.
Yee St de 3"	un	\$ 16.997	feb-2019	.
Yee St de 4"	un	\$ 18.806	feb-2019	.
Codo de 1/2"x45° presión	un	\$ 743	feb-2019	.
Codo de 1/2"x90° presión	un	\$ 456	feb-2019	.
Codo de 3/4"x45° presión	un	\$ 1.188	feb-2019	.
Codo de 3/4"x90° presión	un	\$ 721	feb-2019	.
Codo de 1"x45° presión	un	\$ 2.283	feb-2019	.
Codo de 1"x90° presión	un	\$ 1.408	feb-2019	.
Unión de 1/2" presión	un	\$ 288	feb-2019	.
Unión de 3/4" presión	un	\$ 454	feb-2019	.
Unión de 1" presión	un	\$ 743	feb-2019	.
Tapón de 1/2" presión	un	\$ 351	feb-2019	.
Tapón de 3/4" presión	un	\$ 1.030	feb-2019	.
Tee de 1/2" presión	un	\$ 594	feb-2019	.
Tee de 3/4" presión	un	\$ 1.003	feb-2019	.
Tee de 1" presión	un	\$ 1.950	feb-2019	.
Adaptador hembra de 1/2" presión	un	\$ 350	feb-2019	.
Adaptador macho de 1/2" presión	un	\$ 310	feb-2019	.
Adaptador hembra de 3/4" presión	un	\$ 631	feb-2019	.
Adaptador macho de 3/4" presión	un	\$ 562	feb-2019	.
Registro red white de 1/2"	un	\$ 31.286	feb-2019	.
Registro red white de 3/4"	un	\$ 43.578	feb-2019	.

Registro red white de 1"	un	\$ 66.864	feb-2019	.
Tapa registro 15x15cm	un	\$ 4.011	feb-2019	.
Tapa registro 20x20cm	un	\$ 5.985	feb-2019	.
Abrazadera en acero	un	\$ 2.050	feb-2019	.
Tapón de 1/2" cpvc	un	\$ 1.049	feb-2019	.
Tubería CPVC de 1/2"	ml	\$ 5.028	feb-2019	.
Codo de 1/2"x90" cpvc	un	\$ 1.103	feb-2019	.
Tee de 1/2" cpvc	un	\$ 1.463	feb-2019	.
Unión de 1/2" cpvc	un	\$ 801	feb-2019	.
Tubo galvanizado de 3"	m	\$ 55.289	feb-2019	.
Unión galvanizada de 3"	un	\$ 7.672	feb-2019	.
Codo galvanizado de 3"x45	un	\$ 20.936	feb-2019	.
Canal Amazonas PVC blanca	m	\$ 24.780	feb-2019	Almacén París - 8956805
Tapa externa izquierda PVC blanca	un	\$ 7.047	feb-2019	.
Tapa externa derecha PVC blanca	un	\$ 7.047	feb-2019	.
Unión canal Amazonas PVC blanca	un	\$ 14.487	feb-2019	.
Unión canal a bajantes Amazonas PVC blanca	un	\$ 19.540	feb-2019	.
SopORTE canal Amazonas PVC blanca	un	\$ 2.572	feb-2019	.
Tablero trifilar con barraje de neutro y tierra independientes (8 circuitos), con puerta	un	\$ 84.030	feb-2019	La Casona Eléctrica - 8847345
Tablero trifilar con barraje de neutro y tierra independientes (12 circuitos), con puerta	un	\$ 95.000	feb-2019	.
Breakers o lacos (1x15A; 1x20A; 1x30A)	un	\$ 9.500	feb-2019	.
Breakers o lacos (1x40A; 1x50A)	un	\$ 18.500	feb-2019	.
Breaker o laco 2x20A	un	\$ 28.900	feb-2019	.
Varilla copperweld de 5/8" x 2,40m	un	\$ 145.000	feb-2019	.
Conector TGC para varilla copperweld	un	\$ 19.900	feb-2019	.
Alambre cu No. 12 THHN Centelsa o similar	ml	\$ 1.100	feb-2019	.
Alambre cu No. 10 THHN Centelsa o similar	ml	\$ 2.600	feb-2019	.
Alambre cu No. 8 THHN Centelsa o similar	ml	\$ 4.100	feb-2019	.
Cable THW AWG No 8	ml	\$ 3.000	feb-2019	.
Interruptor sencillo Schneider o similar	un	\$ 3.800	feb-2019	.
Interruptor conmutable Schneider o similar	un	\$ 4.500	feb-2019	.
Toma doble Schneider o similar	un	\$ 4.500	feb-2019	.
Toma GFCI GC2 Gállica o similar	un	\$ 33.000	feb-2019	.
Toma pala trabada codelca 2x20	un	\$ 6.900	feb-2019	.
Plafón plástico	un	\$ 2.500	feb-2019	.
Caja para contador con visor de vidrio	un	\$ 30.000	feb-2019	.
Caja PVC 2" x 4"	un	\$ 350	feb-2019	.
Caja PVC 4" x 4"	un	\$ 450	feb-2019	.
Suplemento para caja	un	\$ 388	feb-2019	.
Conector resorte amarillo (empalmes)	un	\$ 180	feb-2019	.
Cinta aislante de 3/4	Rollo	\$ 3.800	feb-2019	.
Bombillo ahorrador espiral 26W Luz cálida o fría	un	\$ 8.000	feb-2019	HOMECENTER - MANIZALES - 018000115150
Adaptador terminal conduit de 1/2"	un	\$ 322	feb-2019	Almacén París - 8956805
Adaptador terminal conduit de 3/4"	un	\$ 428	feb-2019	.
Adaptador terminal conduit de 1"	un	\$ 803	feb-2019	.
Curva PVC de 1/2"	un	\$ 835	feb-2019	.

Curva PVC de 3/4"	un	\$ 1.333	feb-2019	.
Curva PVC de 1"	un	\$ 2.627	feb-2019	.
Tubería conduit de 1/2'	ml	\$ 1.413	feb-2019	.
Tubería conduit de 3/4"	ml	\$ 1.857	feb-2019	.
Tubería conduit de 1"	ml	\$ 2.573	feb-2019	.
Superboard de 6mm (lámina de 2,44 x 1,22m)	m2	\$ 14.580	feb-2019	Almacén París - 8956805
Superboard de 8mm (lámina de 2,44 x 1,22m)	m2	\$ 19.930	feb-2019	.
Superboard de 10mm (lámina de 2,44 x 1,22m)	m2	\$ 24.654	feb-2019	.
Gyplac estándar de 1/2' (12mm, lámina de 2,44 x 1,22m)	m2	\$ 6.782	feb-2019	.
Láminas para cielo raso en PVC a=0,25m	m2	\$ 30.000	feb-2019	HOMECENTER - MANIZALES
Perfil de remate en U para cielo raso en PVC x 3m	un	\$ 7.300	feb-2019	.
Placa de icopor texturizado (0,6x1,20m) 18mm	un	\$ 3.150	feb-2019	Isopor - Calle 37 No. 26-47 - 8808435
Angulo de aluminio 1"x1"x6m	un	\$ 9.400	feb-2019	.
Tee de aluminio 1"x1"x6m	un	\$ 9.400	feb-2019	.
Cinta malla x 90m	Rollo	\$ 6.000	feb-2019	Almacén París - 8956805
Cinta papel x 75m	Rollo	\$ 6.500	feb-2019	.
Canal 90 cal. 26 (x 2,44m)	un	\$ 3.834	feb-2019	.
Paral 89 cal. 26 (x 2,44m)	un	\$ 4.531	feb-2019	.
Perfil omega cal. 26 (x 2,44m)	un	\$ 3.085	feb-2019	.
Angulo cal.26 (x 2,44m)	un	\$ 1.760	feb-2019	.
Vgueta 38 cal. 26 (x 2,44m)	un	\$ 2.892	feb-2019	.
Tomillo auto perforante estructura 7/16"	un	\$ 25	feb-2019	.
Tomillo auto perforante yeso 6x1"	un	\$ 29	feb-2019	.
Tomillo punta de broca extrapl. Estructura 8x1/2"	un	\$ 25	feb-2019	.
Tomillo extraplano cielo raso en PVC de 8x1/2" punta aguda	un	\$ 19	feb-2019	.
Puerta metálica de 1,00 x 2m cal. 22, incluye chapa INAFER	un	\$ 270.000	feb-2019	Rodrigo Mera - 3116096883
Puerta metálica de 1,00 x 2m cal. 20, incluye chapa INAFER	un	\$ 305.000	feb-2019	.
Puerta metálica de 0,80 x 2m cal. 22, incluye chapa INAFER	un	\$ 215.000	feb-2019	.
Puerta metálica de 0,80 x 2m cal. 20, incluye chapa INAFER	un	\$ 250.000	feb-2019	.
Marco metálico a=15cm cal. 22	un	\$ 65.000	feb-2019	.
Marco metálico a=15cm cal. 20	un	\$ 75.000	feb-2019	.
Canal metálica	m	\$ 38.000	feb-2019	.
Pasadores puertas	un	\$ 4.500	feb-2019	.
Suministro e instalación ventana lámina cal. 20 y reja metálica en varilla cuadrada de 1"	m2	\$ 120.000	feb-2019	.
Ventana lámina cal. 20	m2	\$ 109.000	feb-2019	.
Ventana metálica en ángulo 1"x1"x1/8"	m2	\$ 75.000	feb-2019	.
TANQUE SEPTICO 1000L	un	\$ 215.479	feb-2019	Almacén París - 8956805
Tanque filtro anaeróbico ovoide 1000L	un	\$ 620.552	feb-2019	.
Trampa de grasas de 250L	un	\$ 123.588	feb-2019	.
Accesorios para filtro anaeróbico	gib	\$ 50.000	feb-2019	.
Tablilla de pino	m2	\$ 13.000	feb-2019	Molduras y Tablillas - Calle 17 No. 22-48 - 8848231

Tablilla en zapan	m2	\$ 33.600	feb-2019	*
Esquinero de madera	m	\$ 1.333	feb-2019	*
Guardaluz de 3x1cm	m	\$ 2.000	feb-2019	*
Instalaciones redes de gas en vivienda (incluye matrícula, suministro e instalación acometida de gas, 2 salidas de gas controladas para puntos, suministro e instalación de calentador de gas de tiro forzado de 6lts, llaves de bola para regulación y 1 tapa registro)	glb	\$ 2.550.000	feb-2019	Alfredo Valencia Rojas - 3103809184
Contador eléctrico 2F 120VISKRA	un	\$ 320.500	feb-2019	Urna de cristal -Manizales
Contador eléctrico 1F 120VISKRA	un	\$ 123.700	feb-2019	*
Certificación RETIE de la instalación	m2	\$ 4.365	feb-2019	*
Servicio de agua	mes	\$ 58.048	feb-2019	*
Servicio de energía	mes	\$ 51.597	feb-2019	*

ANEXO 3
RAA – AVALUADOR - PATRICIA LOPEZ VILLEGAS



Identificación: 44007509



Identificación: 44007509



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 000790614-2

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

El señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24328772, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24328772.

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Intangibles Especiales
- Daño emergente, lucro cesante.
- Daño moral.
- Demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.
- Derechos herenciales y litigiosos.
- Servidumbres.
- Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

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 vigente hasta el 30 de Junio de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R N A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2021.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 22 # 23-33 OFICINA 604
Teléfono: 3146791730
Correo Electrónico: paeu123@hotmail.com

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

Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia.
Abogada - Universidad de Manizales.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)

Página 1 de 2

Concesión Pacifico Tres
Predio CP3 – UF3.1 – CMSCN-003, Vereda Tapias
Municipio de Neira - Caldas
Avalúo No.8164



señor(a) **PATRICIA LOPEZ VILLEGAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24328772.

El(ta) señor(a) **PATRICIA LOPEZ VILLEGAS** 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 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

a2020915

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 Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA – AVALUADOR - GUILLERMO HURTADO MEJIA



Entidad Reconocida de Autorregulación

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

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

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

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Avances de obras.

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 Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores **R.N.A.**, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2020.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

Página 1 de 2

Concesión Pacifico Tres
Predio CP3 – UF3.1 – CMSCN-003, Vereda Tapias
Municipio de Neira - Caldas
Avalúo No.8164



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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

b0a90a74

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 01 (01) días del mes de Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA – AVALUADOR
ACISCLO BURGOS SARMIENTO



Página de Validación: [aval0042](#)



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

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

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

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Estructuras especiales para proceso
- Puentes
- Túneles
- Acueductos y conducciones
- Aeropuertos, muelles
- Y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
- Presas
- Avances de obras.

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.

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

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a)

Concesión Pacifico Tres
Predio CP3 – UF3.1 – CMSCN-003 ,Vereda Tapias
Municipio de Neira - Caldas
Avalúo No.8164



PIN de Validación: ac850a59



señor(a) ACISCLO BURGOS SARMIENTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía N°. 10215950.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ac850a59

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 Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Concesión Pacifico Tres
Predio CP3 – UF3.1 – CMSCN-003 ,Vereda Tapias
Municipio de Neira - Caldas
Avalúo No.8164



ACTA COMITÉ DE AVALUOS

Código: R-32
Versión: 01
Fecha: 26/11/07

ACTA No. 031-19	TEMA: AVALUOS R.N.A	AÑO	MES	DÍA
		2.019	08	20
HORA INICIAL: 5:00 P.M. HORA FINAL: 7:00 P.M.				

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

GENERALIDADES DE LA REUNIÓN / DESARROLLO AGENDA

Reunión ordinaria del comité de avalúos.

Orden del día:

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

DESARROLLO:

1 Verificación del quórum.

Habiendo quórum se dio inicio a la reunión.

2 Temas pendientes del comité anterior

3. Presentación de los diferentes avalúos al comité

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

AVALUO PACIFICO TRES PREDIO UF3.1-CMSCN-003

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

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	VALOR Ha
Hilda María Saenz Montoya	Avaluador	\$ 98.000.000
Eduardo Salazar Echeverry	Avaluador	\$ 100.000.000
Francisco J. Londoño Grajales	Avaluador	\$ 100.000.000
Eugenio Salazar Mejía	Avaluador	\$ 102.000.000
PROMEDIO		\$100.000.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		1.632.993,16
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,63%
LIMITE SUPERIOR		\$101.632.993,16
LIMITE INFERIOR		\$98.367.006,84

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

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo rural del municipio de Neira, Caldas, vereda Los Planes, el cual se encuentra destinado a actividades netamente agropecuarias, el inmueble cuenta con una topografía ondulada entre el 7% y 12%.

Por cuanto el área a adquirir no es la totalidad del predio ya que se trata de una franja, factor que incide en el valor, haciendo énfasis en que este tipo de transacciones no son comunes en el mercado inmobiliario, lo que hace que una franja de terreno tenga un valor mayor por unidad de área que el valor total de un predio de la zona.

Analizada esta información, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, Procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor. De acuerdo con lo anterior el valor adoptado es de: \$100.000.000 por hectárea.

VALOR DEL TERRENO

VALORACION DEL TERRENO			
ITEM	AREA Ha	Valor Ha	VALOR TOTAL
Area requerida	3,7179	\$100.000.000	\$371.790.000
VALOR TOTAL DEL TERRENO			

SON EN TOTAL: TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCT.

VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS PREDIO UF3.1-CMSCN-003

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Corral de 6 hiladas en guadua con 8 puertas metálicas tubulares, piso en tierra y piedra	119	Mt	\$ 34.100	\$ 4.057.900
CA-2	Embarcadero con piso de cemento y laterales en guadua y madera	15,75	MI ²	\$ 128.100	\$ 2.017.575
CA-3	Portada, puerta metálica de dos naves con dos columnas en concreto con dimensiones de 4 mts de ancho por 1,90 mts de alto	1	Und	\$ 1.313.200	\$ 1.313.200
CA-4	Tanque de agua en cemento de 0,90 x 2,30 mt.	2	Und	\$ 821.800	\$ 1.643.600
CA-5	Puerta metálica tubular de 1.40 x 2 mts	1	Und	\$ 339.270	\$ 339.270
CA-6	Puerta vehicular metálica tubular con malla de 1,70 por 3,20 mts.	1	Und	\$ 439.191	\$ 439.191
CA-7	Puerta de madera con dos columnas en madera de 1,80 por 1,60 mts.	1	Und	\$ 163.639	\$ 163.639
CA-8	Puerta en madera con dos columnas en madera de 1.50 por 1,50 mts.	1	Und	\$ 157.096	\$ 157.096
CA-9	Cerco a borde de via en alambre de pua de 4 hiladas con 183 postes de concreto.	1721	MI	\$ 22.182	\$ 38.175.222
CA-10	Báscula con piso y cubierta en plancha de concreto, muros en mampostería de ladrillo a la vista con una puerta metálica	32	MI ²	\$ 332.300	\$ 10.633.600
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 58.940.293

SON EN TOTAL: CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MCT.

VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES PREDIO UF3.1-CMSCN-003

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto estrella	36308	MI ²	\$ 249	\$ 9.040.694
Yarumo Ø 20 cms y h = 3 mts. Aprox	8	UND	\$ 45.282	\$ 362.256
Doncel Ø 20 cms h = 10 mts. Aprox.	98	UND	\$ 65.830	\$ 6.451.340
Ceiba Ø 1,50m h = 12m aprox	6	UND	\$ 362.065	\$ 2.172.390
Pifon de oreja Ø 1,50 m h = 12,0 m aprox	8	UND	\$ 60.000	\$ 480.000
Vainillo Ø 10 cms h = 10 mts aprox.	4	UND	\$ 33.000	\$ 132.000
Saman Ø 100 cms y h= 15 mts aprox.	18	UND	\$ 283.014	\$ 5.094.252
Nogal Ø 20 cms h = 5,0 m aprox.	18	UND	\$ 274.292	\$ 4.937.256
Arenillo Ø 50 cms y h= 10 mts. Aprox.	1	UND	\$ 60.000	\$ 60.000
Zurrumbo Ø 20 cms h = 6 mts aprox.	2	UND	\$ 34.000	\$ 68.000
Tachuelo Ø 20 cm y h = 20 mts aprox.	3	UND	\$ 34.000	\$ 102.000
Mangos Ø 30 cms h = 4,0 m aprox.	2	UND	\$ 220.000	\$ 440.000
Mataratón Ø 20 cm y h = 2,20 mts aprox.	296	UND	\$ 33.000	\$ 9.768.000
Papayo Ø 15 cms h = 4 mts. aprox.	3	UND	\$ 20.000	\$ 60.000
Dinde Ø 20 cm h= 5 mts aprox.	2	UND	\$ 153.603	\$ 307.206
VALOR TOTAL				\$39.475.394

SON EN TOTAL: TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MCT.



VALOR TOTAL DEL AVALUO PREDIO UF3.1-CMSCN-003

TOTALES	
TOTAL AREA REQUERIDA	\$371.790.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ADICIONALES	\$58.940.293
TOTAL ESPECIES	\$39.475.394
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALÚO.....	\$470.205.687

SON EN TOTAL: CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MCT.

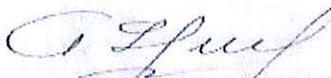
VALOR DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO PREDIO UF3.1-CMSCN-003

VALOR DAÑO EMERGENTE	
NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 6.649.044
TOTAL AVALUO	\$ 6.649.044

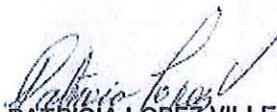
SON EN TOTAL: SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS MCT.

4. PROPOSICIONES Y VRIOS

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

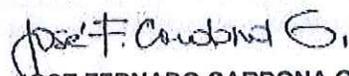

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal


MARCELO GIRALDO HURTADO
Representante Comité de Avalúos


PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
Avaluador RRA-AVAL-24328772


JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RRA-AVAL - 10283593


ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Avaluador RRA-AVAL- 10215950


JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RRA-AVAL-10236586

VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS PREDIO UF3.1-CMSCN-003

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Corral de 6 hiladas en guadua con 8 puertas metálicas tubulares, piso en tierra y piedra	119	Mt	\$ 34.100	\$ 4.057.900
CA-2	Embarcadero con piso de cemento y laterales en guadua y madera	15,75	Ml ²	\$ 128.100	\$ 2.017.575
CA-3	Portada, puerta metálica de dos naves con dos columnas en concreto con dimensiones de 4 mts de ancho por 1,90 mts de alto	1	Und	\$ 1.313.200	\$ 1.313.200
CA-4	Tanque de agua en cemento de 0,90 x 2,30 ml.	2	Und	\$ 821.800	\$ 1.643.600
CA-5	Puerta metálica tubular de 1.40 x 2 mts	1	Und	\$ 339.270	\$ 339.270
CA-6	Puerta vehicular metálica tubular con malla de 1,70 por 3,20 mts.	1	Und	\$ 439.191	\$ 439.191
CA-7	Puerta de madera con dos columnas en madera de 1,80 por 1,60 mts.	1	Und	\$ 163.639	\$ 163.639
CA-8	Puerta en madera con dos columnas en madera de 1.50 por 1,50 mts.	1	Und	\$ 157.096	\$ 157.096
CA-9	Cerco a borde de via en alambre de pua de 4 hiladas con 183 postes de concreto.	1721	Mt	\$ 22.182	\$ 38.175.222
CA-10	Báscula con piso y cubierta en plancha de concreto, muros en mampostería de ladrillo a la vista con una puerta metálica	32	Ml ²	\$ 332.300	\$ 10.633.600
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 58.940.293

SON EN TOTAL: CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MCT.

VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES PREDIO UF3.1-CMSCN-003

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto estrella	36308	Mt ²	\$ 249	\$ 9.040.694
Yarumo Ø 20 cms y h = 3 mts. Aprox	8	UND	\$ 45.282	\$ 362.256
Doncel Ø 20 cms h = 10 mts. Aprox.	98	UND	\$ 65.830	\$ 6.451.340
Ceiba Ø 1,50m h = 12m aprox	6	UND	\$ 362.065	\$ 2.172.390
Piñon de oreja Ø 1,50 m h = 12,0 m aprox	8	UND	\$ 60.000	\$ 480.000
Vainillo Ø 10 cms h = 10 mts aprox.	4	UND	\$ 33.000	\$ 132.000
Saman Ø 100 cms y h= 15 mts aprox.	18	UND	\$ 283.014	\$ 5.094.252
Nogal Ø 20 cms h = 5,0 m aprox.	18	UND	\$ 274.292	\$ 4.937.256
Arenillo Ø 50 cms y h= 10 mts. Aprox.	1	UND	\$ 60.000	\$ 60.000
Zurrumbo Ø 20 cms h = 6 mts aprox.	2	UND	\$ 34.000	\$ 68.000
Tachuelo Ø 20 cm y h = 20 mts aprox.	3	UND	\$ 34.000	\$ 102.000
Mangos Ø 30 cms h = 4,0 m aprox.	2	UND	\$ 220.000	\$ 440.000
Matarratón Ø 20 cm y h = 2,20 mts aprox.	296	UND	\$ 33.000	\$ 9.768.000
Papayo Ø 15 cms h = 4 mts. aprox.	3	UND	\$ 20.000	\$ 60.000
Dinde Ø 20 cm h= 5 mts aprox.	2	UND	\$ 153.603	\$ 307.206
VALOR TOTAL				\$39.475.394

SON EN TOTAL: TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MCT.



VALOR TOTAL DEL AVALUO PREDIO UF3.1-CMSCN-003

TOTALES	
TOTAL AREA REQUERIDA	\$371.790.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ADICIONALES	\$58.940.293
TOTAL ESPECIES	\$39.475.394
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALÚO.....	\$470.205.687

SON EN TOTAL: CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MCT.

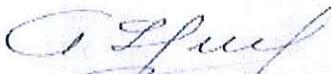
VALOR DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO PREDIO UF3.1-CMSCN-003

VALOR DAÑO EMERGENTE	
NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 6.649.044
TOTAL AVALUO	\$ 6.649.044

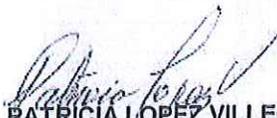
SON EN TOTAL: SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS MCT.

4. PROPOSICIONES Y VRIOS

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

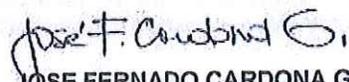

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal


MARCELO GIRALDO HURTADO
Representante Comité de Avalúos


PATRICIA LÓPEZ VILLEGAS
Avaluador RRA-AVAL-24328772


JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RRA-AVAL - 10283593


ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Avaluador RRA-AVAL- 10215950


JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RRA-AVAL-10236586



Jaime Cardenas Jaramillo
JAIME CARDENAS JARAMILLO
 Avaluador RRA-AVAL - 10212274

Francisco Londoño Grajales
FRANCISCO LONDOÑO GRAJALES
 Avaluador RRA-AVAL - 1595533

Hilda Maria Saenz Montoya
HILDA MARIA SAENZ MONTOYA
 Avaluador RRA-AVAL- 24319075

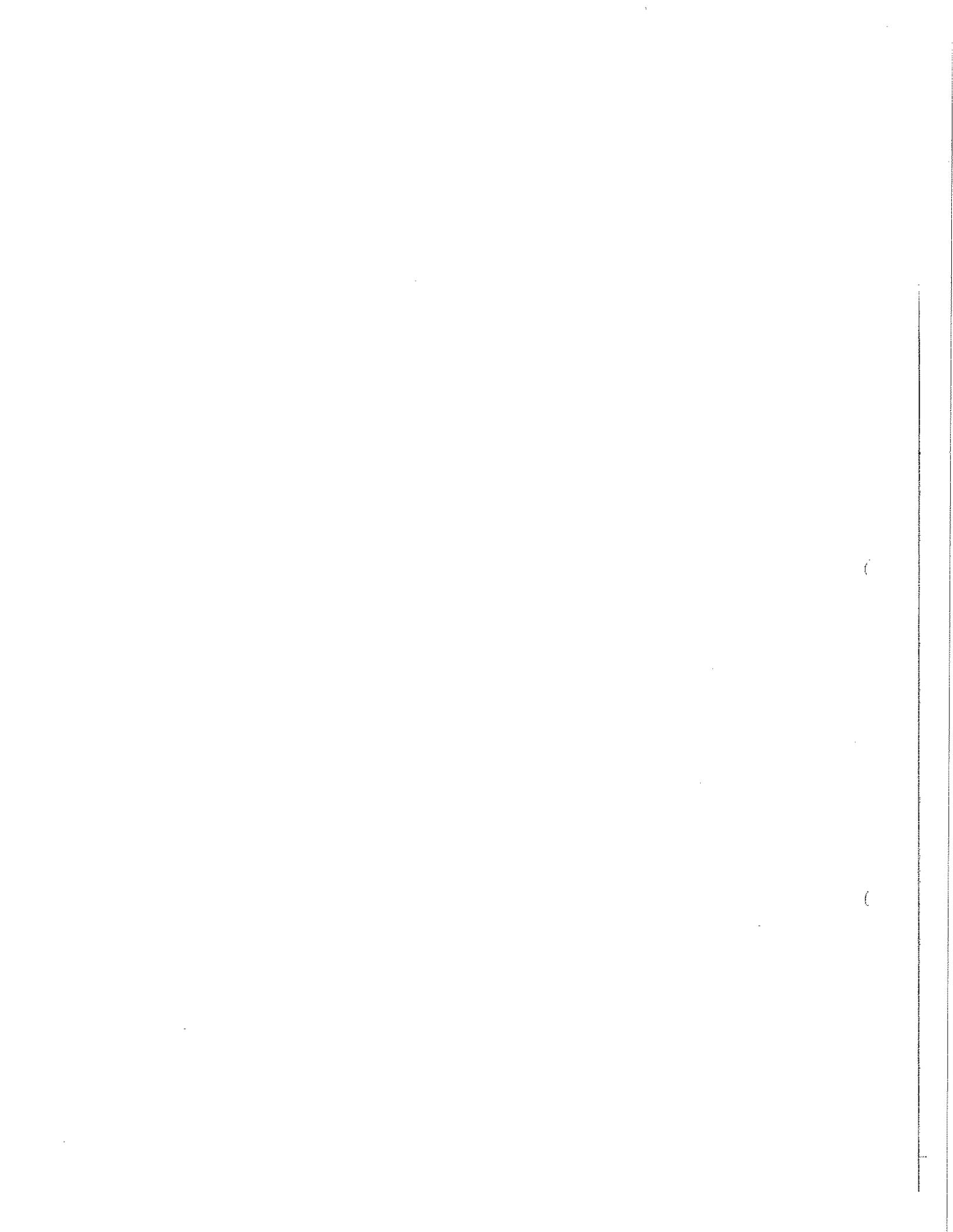
Maria Cecilia Villegas Botero
MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO
 Avaluador RRA-AVAL - 24305865

Monica Cuartas Villegas
MONICA CUARTAS VILLEGAS

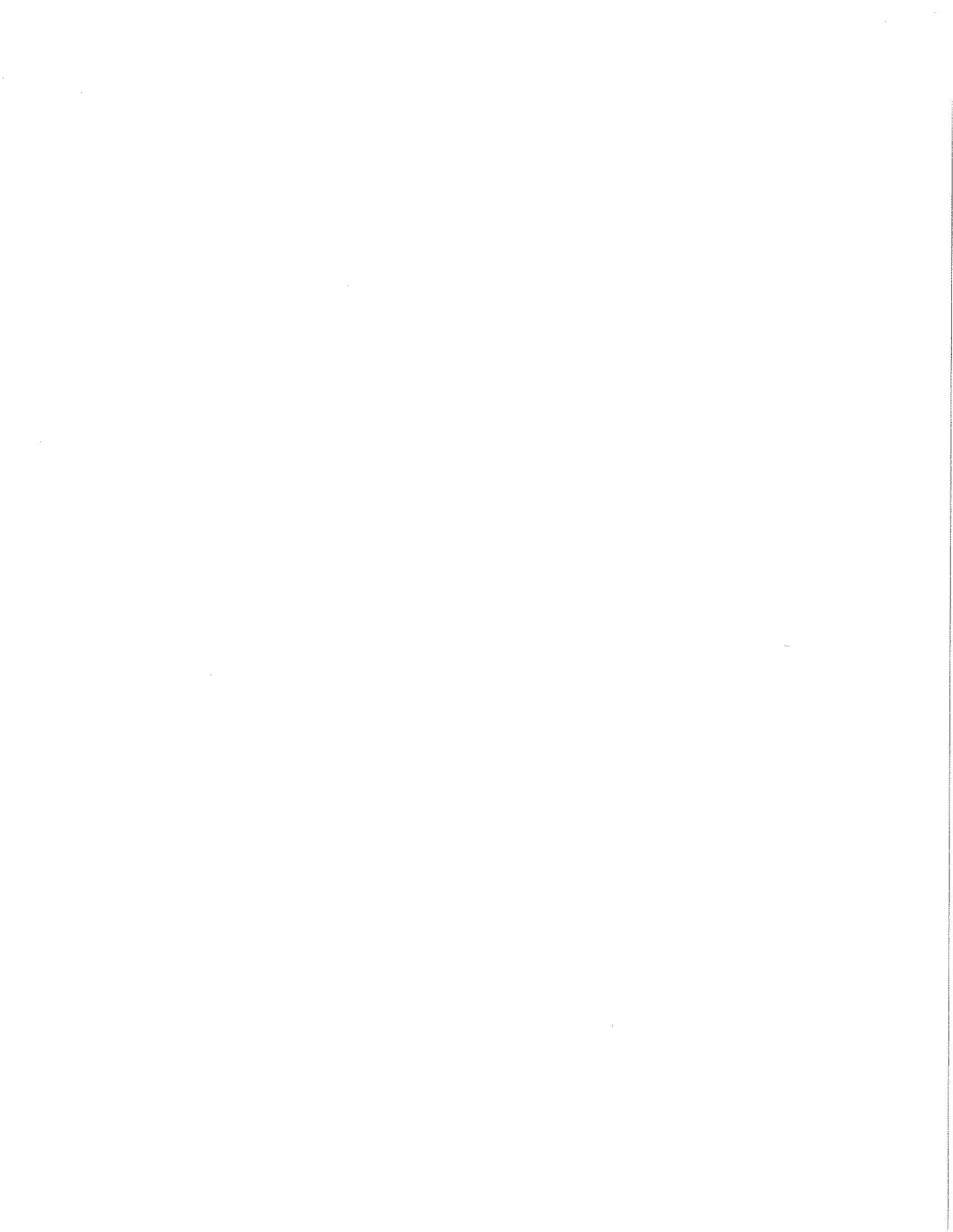
PLAN DE MEJORAMIENTO (SI APLICA)

COMPROMISOS	RESPONSABLE	FECHA DE SEGUIMIENTO Y/O ENTREGA		
		AÑO	MES	DÍA
	MONICA CUARTAS VILLEGAS	2019	0	

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



OPERADOR	SECTOR	ABSCISA	VALOR TRASLADO	OBSERVACIONES
EPM	Pipinta	K93+100 - K93+730	\$ 86.099.353,00	Para la ejecución se requiere: - Permiso predial para talar e instalar la nueva estructura sobre la franja de compra para la segunda calzada, costado derecho. - Solicitar aprobación formal del diseño ante el operador de red - Aprobación de presupuesto por parte de la Interventoría
	Friogan	K95+400 - K96+600	\$ 198.844.699,20	Para la ejecución del traslado se requiere: - Permiso predial para talar e instalar estructuras sobre la franja de compra costado derecho. - Tala (ejecutor) - Aprobación de presupuesto por parte de la Interventoría
	El Boga	K98+745 - K98+010	\$ 50.130.482,80	Para la ejecución del traslado se requiere: - Tala (ejecutor) - Aprobación de presupuesto por parte de la Interventoría
	Pipinta	K92+820	\$ 15.000.000,00	Interferencia adecuación de acceso: - Traslado no aprobado por Interventoría - Aprobación de diseño por parte del Operador de Red
RED DE AGUA	Pipinta	K92+900	\$ 135.000.000,00	Red de agua central hidroeléctrica, para la ejecución del traslado se requiere: - Aprobación del presupuesto para los diseños hidráulicos \$4.500.000 - Aprobación de diseño por parte del propietario de la red - Permiso predial para instalar la red sobre la franja de compra costado izquierdo segunda calzada - Aprobación de presupuesto por parte de la Interventoría
ACUEDUCTOS VEREDALES	La Felisa - La Pintada	-	\$ 200.000.000,00	Se requiere ejecutar traslados provisionales de acueductos veredales que se presentan para la liberación de pista, debido a la gran cantidad de interferencias que se presentan en la UF5 y que requieren un manejo provisional.
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES	La Felisa - La Pintada	K54+440 - K106+821	\$ 786.071.803,18	El Operador ha manifestado en diferentes comités de seguimiento que se realizan entre las partes (Interventoría, Operador y Concesionario) la necesidad de ejecutar una protección en la Unidad Funcional 5, para evitar las afectaciones que ocurrieron durante Unidades Funcionales 3 y 4. La propuesta de protección a la red mediante una red provisional que manifiesta el operador Colombia Telecomunicaciones tiene un valor de quinientos cincuenta y cuatro millones ciento veintisiete mil novecientos setenta y cinco pesos mcte (\$554.127.975) sin tener en cuenta el suministro de postes para dicha red. Se realizó el presupuesto de la propuesta de protección a la red de FO con el suministro de postes metálicos de 8 m, obteniendo un valor total de setecientos ochenta y seis millones setenta y un mil ochocientos tres pesos mcte (\$786.071.803).
ECOPETROL	TRAMO CONDOR	K54+440 - K78+300	\$ 383.508.977,00	Se plantea realizar el reconocimiento del pago correspondiente al 60%, dado que el contratista cumplió con la entrega de la información requerida acorde a la forma de pago del contrato suscrito. Pendiente 40% contra recibo del Operador.





CONCESION PACIFICO TRES

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

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

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

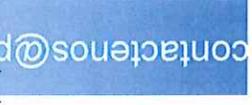
No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

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

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

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

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







CONCESION PACIFICO TRES

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

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

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

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

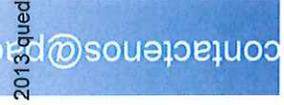
Artículo 20. Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el 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.

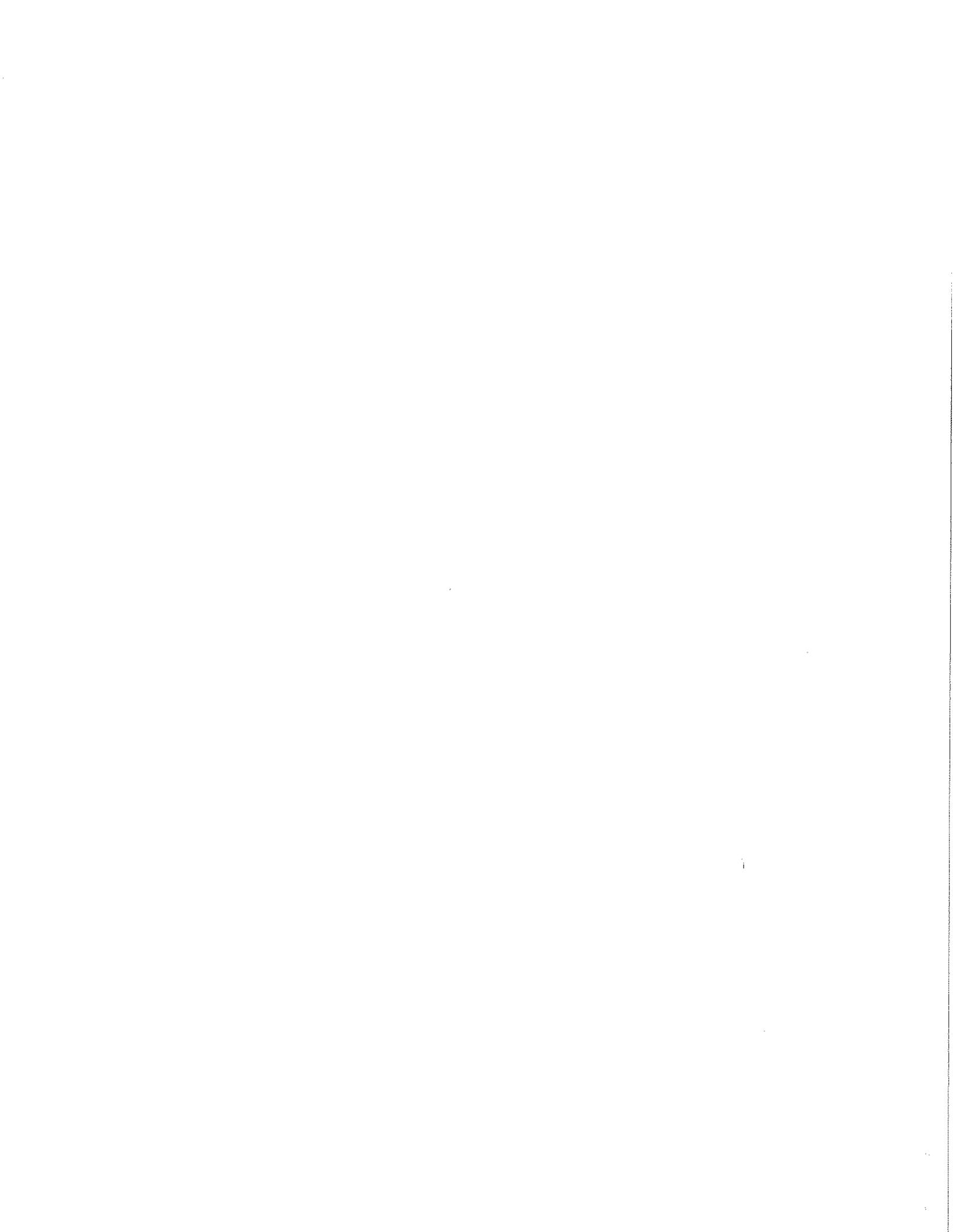
Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1o de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

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

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

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







CONCESION PACIFICO TRES

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

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

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
 2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
 3. Identificación precisa del inmueble.
 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
 5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
- Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

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

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

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e

inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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

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

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

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

Artículo 5. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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







CONCESION PACIFICO TRES

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

Artículo 6. El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

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

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

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

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

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

RESOLUCIÓN No. 2684 del 06 de agosto de 2015

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

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

(...)

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II
Daño emergente y lucro cesante





CONCESION PACIFICO TRES

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

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

I. Notariado y registro:

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

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

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

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

CAPÍTULO III Disposiciones finales

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

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

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

contactenos@pacificos.com





CONCESION PACIFICO TRES

contactenos@pacificotres.com

