

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Fecha: Manizales, **30.01 - 2024**

Señora: **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA**
C.C. 30.339.976 de Manizales

Identificación del predio: Cédula catastral Nro. 170010002000000280145000000000 y
Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-84679

Municipio: Manizales

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-0012-2024** del 17 de enero de 2024, por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "EL BALCÓN DE LA LOMA", ubicado en la Vereda KM 41, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 170010002000000280145000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF3.1-SCN-033.

Notificado: **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA** identificada con C.C 30.339.976 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-0012-2024** del 17 de enero de 2024, por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "EL BALCÓN DE LA LOMA", ubicado en la Vereda KM 41, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 170010002000000280145000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF3.1-SCN-033.

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-0012-2024** del 17 de enero de 2024, 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, el cual indica: "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", así como el inciso segundo de la Ley 1437 de 2011 que establece: "Cuando se desconozca la información el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso" y demás normas concordantes; procederemos a notificar el Acto por Aviso, de la siguiente manera:

La señora **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA** identificada con C.C. 30.339.976 de Manizales fue citada para ser notificada personalmente de la Oferta Formal de Compra **CPT-GP-0012-2024** del 17 de enero de 2024, mediante Oficio No. **CPT-GP-0013-2024** del 17 de enero de 2024, citación que se remitió a través del correo electrónico gordizo@yahoo.com y a través de la Empresa de mensajería Servientrega, la cual no fue entregada en la dirección conocida de notificación, esto es, en el predio denominado "EL BALCÓN DE LA LOMA", ubicado en la Vereda KM 41, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, razón por la cual dicha citación fue devuelta por la Empresa de mensajería Servientrega el día 22 de enero de 2024, argumentando que la dirección estaba errada.

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 **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA** identificada con C.C. 30.339.976 de Manizales del predio denominado "EL BALCÓN DE LA LOMA", ubicado en la Vereda KM 41, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 170010002000000280145000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF3.1-SCN-033.

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: 30.01 - 2024



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante legal.

Concesión Pacífico Tres S.A.S.

DESFIJADO 05.02 - 2024



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante legal.

Concesión Pacífico Tres S.A.S.

Elaboró: Lilian Z. Caicedo. – Profesional 2 Jurídico Predial.
Revisó: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora General Gestión Predial

Manizales, 17 de enero de 2024.

CPT-GP- 0012 2024

Señora,

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

C.C. 30.339.976 de Manizales

Propietaria del predio denominado "El Balcón de la Loma"

El Balcón de la Loma, Vereda KM 41, Municipio de Manizales – Caldas

Dirección: Calle 4C No. 18A - 96 Casa 8C Condominio Los Portales de La Francia

Correo electrónico: gordizo@yahoo.com

Teléfono: 312 255 6712

Manizales – Caldas

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

ASUNTO: *Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "EL BALCÓN DE LA LOMA", ubicado en la Vereda KM 41, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 170010002000000280145000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF3.1-SCN-033.*

Cordial saludo,

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

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** identificada con **NIT No. 900.763.357-2**, sociedad comercial, domiciliada en Manizales, constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del veintidós (22) agosto de 2014, inscrita el veinticinco (25) de marzo de 2015 bajo el No. 00069254 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Manizales; suscribió el Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, identificada con **NIT No. 830.125.996-9**, cuyo objeto consiste en la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, delegó en la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del Proyecto Vial, labor que esta realiza a nombre de la referida Entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo

Página 1 de 7

58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Es así como, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, ha identificado el requerimiento de una zona de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión denominado “El Balcón de la Loma”, ubicado en la Vereda KM 41, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas; predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales (Caldas), cédula catastral Nro. 170010002000000280145000000000 y Ficha Predial Nro. **CP3-UF3.1-SCN-033** elaborada por el Concesionario. De conformidad con el estudio de títulos realizado, este predio es de propiedad de la señora **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA**.

Cabe resaltar que, mediante los Oficios **EPSCOLM-0714-23** del 10 de julio de 2023 y **EPSCOLM-0862-23** del 09 de agosto de 2023, la firma interventora del Proyecto de Concesión **CONSORCIO ÉPSILON COLOMBIA** dio la aprobación al expediente predial y avalúo comercial, respectivamente, correspondiente al predio identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-033**.

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 de Comité de Previa Aprobación No. No. 65, llevado a cabo el día 26 de septiembre de 2023, donde se autorizó efectuar el fondeo de los recursos aprobados progresivamente, conforme a lo establecido en el oficio Nro. 20236040429871 del 29 de noviembre de 2023, proferido por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, en el cual se autorizó ofertar el predio identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-033**.

Ahora bien, en concordancia con lo expuesto, una vez fueron surtidas las aprobaciones anteriores dentro del proceso de Enajenación Voluntaria del predio, se formuló la Oferta Formal de Compra Nro. **CPT-GP-0184-2024** con fecha del 26 de diciembre de 2023, que si bien estaba dirigida a la señora **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA**, la citación para su notificación personal se envió al señor **HUMBERTO ZULUAGA GALLEGO**, en calidad de padre y apoderado de la señora **ZULUAGA OSSA**, de conformidad con la Escritura Pública Nro. 2002 de fecha 08 de agosto de 2000 otorgada en la Notaría Quinta de Manizales (Caldas), presentada por él mismo al Concesionario.

No obstante lo anterior, al momento en que el señor **HUMBERTO ZULUAGA GALLEGO**, se presentó en las instalaciones de la Concesión para surtir el trámite de la Notificación Personal de la Oferta Formal de Compra Nro. **CPT-GP-0184-2024** con fecha del 26 de diciembre de 2023, no allegó el certificado de vigencia del poder otorgado mediante Escritura. Más adelante, este Concesionario pudo corroborar que dicho poder había sido revocado, razón que motiva dejar sin efecto la Oferta Formal de Compra Nro. **CPT-GP-0184-2024** con fecha del 26 de diciembre de 2023, la cual no fue citada ni notificada en debida forma, ni mucho menos registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y, de esta manera, emitir el presente documento, dirigido estrictamente a la señora **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 30.339.976 de Manizales (Caldas), en calidad de titular del derecho real de dominio del inmueble.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado “El Balcón de la Loma”, ubicado en la Vereda KM 41, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 170010002000000280145000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales – Caldas; que conforme a la Ficha y el Plano Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-033** se encuentra ubicada de la Abscisa Inicial 8+070,47 Km a la Abscisa Final 8+528,25 Km, de la margen DERECHA, con una longitud efectiva de 457,78 metros y un área total requerida de **UNA HECTÁREA MIL SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1,1074 Ha)**.

INCLUIDAS LAS SIGUIENTES CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CA-1 Portón de acceso con puerta corrediza tubular metálica con malla eslabonada de 4.7mts de ancho por 2,30mts de altura, con dos casetas de vigilancia en ladrillo revocado con capa de baldosa y fachaleta de gress cada una de 1,70mts por 1,70mts y 3,20mts de altura; con remate piramidal en el mismo material de aproximadamente 1,00mts de altura, 1 ventana de 2 naves metálica de 0,60mts por 0,45mts, 1 puerta metálica de 0,60 mts de ancho por 1,70mts de altura. **1 Und.** **CA-2** Cerca interna en alambre de púa de 4 hiladas con postes de guadua y concreto cada 1,50mts. **124,66 ml.** **CA-3** Acceso en gravilla y asfalto con un ancho de 3,00mts aproximadamente. **24,85 ml.** **CA-4** Cerramiento en malla eslabonada con postes en concreto de 2,00mts de altura y de 0,10mts por 0,10mts cada 3,00mts; en la parte superior 3 hiladas de alambre de púa y con una base en viga de cimentación de 0,20mts por 0,25mts. **476,25 ml.** **CA-5** Muro de contención en gavión. **58,27 ml.** **CA-6** Tanque en concreto de 1,50mts por 1,50mts con tapa en losa de concreto de espesor 0,05mts. Y altura 1,50mts aproximadamente. **2,25 m2.** **CA-7** 2 tanques recolectores de agua en concreto; sin tapa uno con Ø de 1,50mts y el otro Ø 3,00mts. Y altura 0,80mts. Por información del propietario estos dos tanques formaban parte de 1 nacimiento de agua que se utilizaba para el acueducto de los predios al otro lado de la vía; pero ya están en desuso y solo se utiliza para bebedero del ganado. **2 Und.** **CA-8** Construcción en ladrillo de 3,00mts por 2,50mts, con piso en concreto y cubierta en losa de concreto con espesor de 0,05mts. 1 puerta metálica de 1,50 de alto por 0,86 de ancho; contiene: 1 aljibe de 1,20mts por 1,20mts, espesor 0,20mts y una profundidad de 33,00mts (información del propietario) y se impulsa el agua con motobomba de lapicero de 8 caballos. **7,5 m2.** **CA-9** Puerta en tubo metálico de 0,65mts de ancho por 1,50mts de altura con malla eslabonada y soportada en 1 columna en concreto de 0,15mts por 0,10mts y 1,60 mts de altura. **1 Und.** **CA-10** Poste tubo metálico de 0,10mts de Ø, para conducción de cableado eléctrico; con una altura de 6mts. Aproximadamente. **1 Und.** **CA-11** 1 aljibe de 1,50mts por 1,50mts y profundidad 33,00mts (por información del propietario) y con tapa de cemento con espesor de 0,05mts. **1 Und.**

INCLUIDOS LOS SIGUIENTES CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Cedro	12	Un
Tulipán	15	Un
Yarumo	9	Un
Carbonero	5	Un
Palma de coco	10	Un
Matarratón	16	Un
Piñón	2	Un
Limón	5	Un
Bijao	42	Un
Higuerilla	13	Un
Guadual	112,66	m ²
Pasto Braquearia e India	8977,31	m ²

Los linderos generales del predio se encuentran consignados en la Escritura Pública 6767 del 27 de octubre de 1998 de la Notaría Cuarta de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 012 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales – Caldas, así:

"Partiendo de un mojón de piedra que se encuentra en la orilla de la carretera Panamericana que del 41 conduce a Manizales en donde se encuentra el lindero en una especie de Montecito lindando con finca de nombre la América que es o fue propiedad de Conrado Jaramillo, siguiendo la carretera abajo del corregimiento de Irra, hasta un mojón que se encuentra a la orilla de la carretera lindando con predio del señor Bernardo Londoño; se sube por la carretera,

lindero con predio antes mencionado hasta que se encuentra con otro mojón de piedra; siguiendo línea recta hasta que se encuentra con otro mojón de piedra; de aquí bajando un poco de travesía por un cerco de alambre hasta buscar el predio de propiedad del señor Heberto Rueda; siguiendo por un alambrado abajo hasta un gradual donde se encuentra un mojón de piedra, lindando con predio del señor Manuel Ospina; siguiendo de para abajo por un cerco de alambre hasta encontrar la raíz de un palo de cedro; de aquí siguiendo un cerco de alambre hasta encontrar una caga en un gradual; siguiendo el cerco de alambre hasta encontrar nuevamente el predio la América y de aquí siguiendo por un alambrado, hasta salir a la carretera Panamericana punto de partida”.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

La actual titular del derecho real de dominio sobre el predio objeto de la presente Oferta de Compra es la señora **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA**, quien adquirió el predio mediante compraventa realizada a los señores DORA INES CASTAÑO LOAIZA y RODRIGO OSORIO DIAZ mediante Escritura Pública 6767 del 27 de octubre de 1998 de la Notaría Cuarta de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 012 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales – Caldas.

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Conforme a lo establecido en la Ficha Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-033**, el área requerida del predio se discrimina así:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
Ficha Predial No. CP3-UF3.1-SCN-033	Total:	16,0000 Ha
	Requerida:	1,1074 Ha
	Remanente:	0,0000 Ha
	Sobrante:	14,8926 Ha
	Total Requerida:	1,1074 Ha

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **1,1074 Ha**, las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos específicos, conforme la Ficha Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-033**:

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	27,19	CARLOS JOSE LONDOÑO (1 - 3)
SUR	24,33	ANA RUBY JARAMILLO URIBE (20 - 22)
ORIENTE	453,06	PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA (mismo predio) (3 - 20)
OCCIDENTE	457,89	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (22 - 1)

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del predio, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial No. 9628 del 24 de julio de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; y en concordancia con lo contemplado en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014,

la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es el siguiente:

VALOR TERRENO

TERRENO				
DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida sin ronda	1,0715	ha	\$ 487.800.000	\$ 522.677.700
Área requerida con ronda	0,0359	ha	\$ 61.000.000	\$ 2.189.900
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 524.867.600

VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS

CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ITEM	DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Portón de acceso con puerta comediza tubular metálica con malla eslabonada de 4,7mts de ancho por 2,30mts de altura, con dos casetas de vigilancia en ladrillo revocado con capa de baklosa y fachaleta de gress cada una de 1,70mts por 1,70mts y 3,20mts de altura; con remate piramidal en el mismo material de aproximadamente 1,00mts de altura, 1 ventana de 2 naves metálica de 0,60mts por 0,45mts, 1 puerta metálica de 0,60 mts de ancho por 1,70mts de altura.	1	un	\$ 15.101.071	\$ 15.101.071
CA-2	Cerca interna en alambre de púa de 4 hiladas con postes de guadua y concreto cada 1,50mts.	124,66	ml	\$ 28.955	\$ 3.609.530
CA-3	Acceso en gravilla y asfalto con un ancho de 3,00mts aproximadamente.	24,85	ml	\$ 49.835	\$ 1.238.400
CA-4	Cerramiento en malla eslabonada con postes en concreto de 2,00mts de altura y de 0,10mts por 0,10mts cada 3,00mts; en la parte superior 3 hiladas de alambre de púa y con una base en viga de cimentación de 0,20mts por 0,25mts.	476,25	ml	\$ 165.163	\$ 78.658.879
CA-5	Muro de contención en gavión.	58,27	ml	\$ 144.310	\$ 8.408.944
CA-6	Tanque en concreto de 1,50mts por 1,50mts con tapa en losa de concreto de espesor 0,05mts. Y altura 1,50mts aproximadamente.	2,25	m2	\$ 505.770	\$ 1.137.983
CA-7	2 tanques recolectores de agua en concreto; sin tapa uno con Ø de 1,50mts y el otro Ø 3,00mts. Y altura 0,80mts. Por información del propietario estos dos tanques formaban parte de 1 nacimiento de agua que se utilizaba para el acueducto de los predios al otro lado de la vía; pero ya están en desuso y solo se utiliza para bebedero del ganado.	2	un	\$ 2.146.763	\$ 4.293.526
CA-8	Construcción en ladrillo de 3,00mts por 2,50mts, con piso en concreto y cubierta en losa de concreto con espesor de 0,05mts. 1 puerta metálica de 1,50 de alto por 0,86 de ancho; contiene: 1 aljibe de 1,20mts por 1,20mts, espesor 0,20mts y una profundidad de 33,00mts (información del propietario) y se impulsa el agua con motobomba de lapicero de 8 caballos.	7,5	m2	\$ 1.281.653	\$ 9.612.398
CA-9	Puerta en tubo metálico de 0,65mts de ancho por 1,50mts de altura con malla eslabonada y soportada en 1 columna en concreto de 0,15mts por 0,10mts y 1,60 mts de altura.	1	un	\$ 687.421	\$ 687.421
CA-10	Poste tubo metálico de 0,10mts de Ø, para conducción de cableado eléctrico; con una altura de 6mts. Aproximadamente.	1	un	\$ 716.250	\$ 716.250
CA-11	1 aljibe de 1,50mts por 1,50mts y profundidad 33,00mts (por información del propietario) y con tapa de cemento con espesor de 0,05mts.	1	un	\$ 5.610.059	\$ 5.610.059
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 129.074.461

VALOR CULTIVOS Y ESPECIES

PRECIO TOTAL DE ADQUISICIÓN:

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

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial No. 9628 del 24 de julio de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

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

Cordialmente,



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Anexos: Copia Ficha y Plano Predial No. CP3-UF3.1-SCN-033.
Copia Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Manizales.
Copia Avalúo Comercial No. 9628 del 24 de julio de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Elaboró: Lilian Z. Caicedo González – Profesional 2 Jurídico Predial *ccca*
Revisó: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora 1 Gestión Predial *Levi*
Aprobó: María Alejandra Pareja Sierra – Directora de Gestiones *M*



UNIDAD FUNCIONAL	3.1	SECTOR O TRAMO	TRES PUERTAS - IRRA
PREDIO No.	CP3-UF3.1-SCN-033	MARGEN	
ABSC. INICIAL		LONGITUD EFECTIVA	
ABSC. FINAL			Izquierda
			0,00
ABSC. INICIAL		MARGEN	
ABSC. FINAL		LONGITUD EFECTIVA	
			Derecha
			457,78

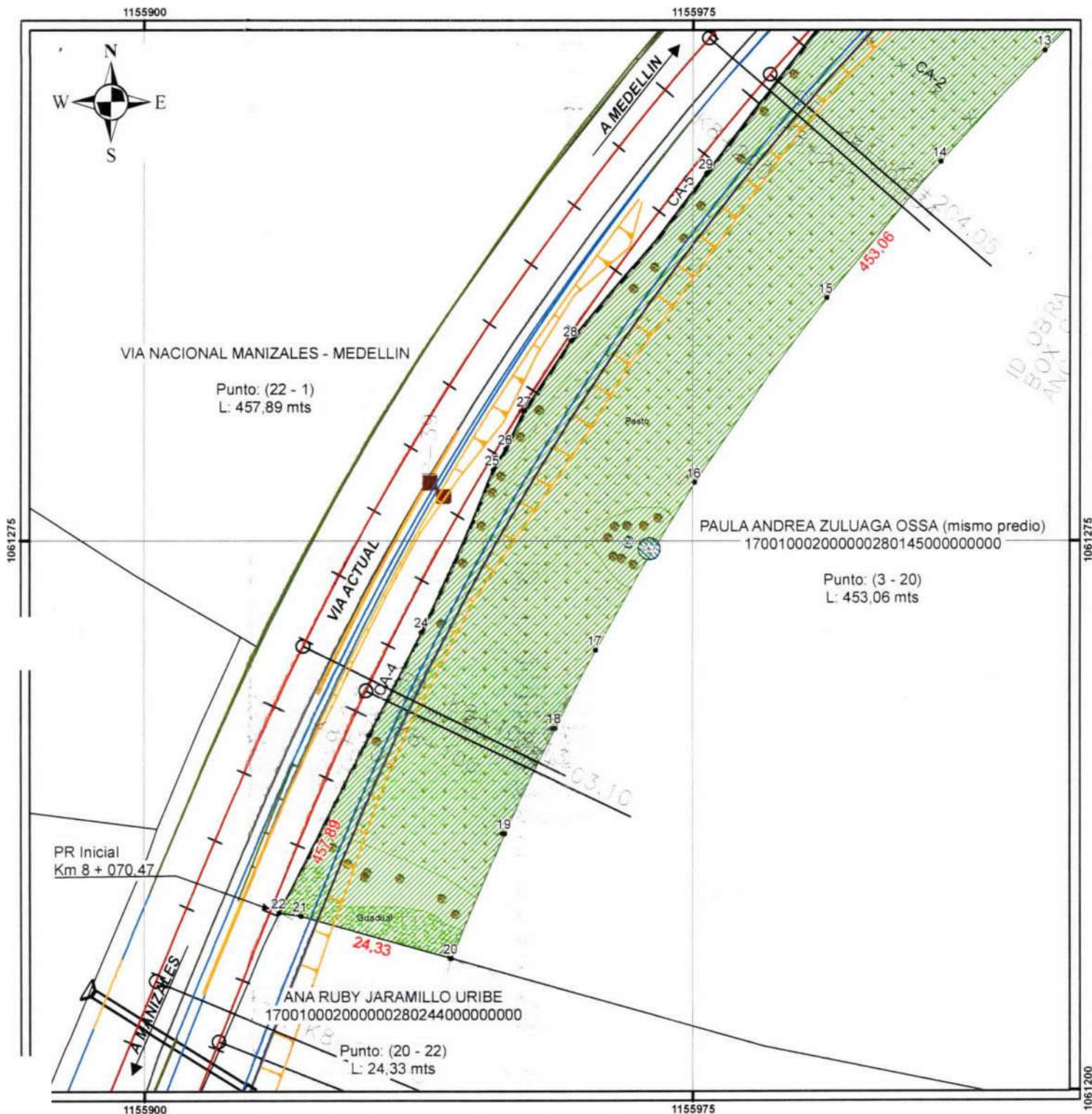
CEDULA/NIT	30 339 976	MATRICULA INMOBILIARIA	100 - 84679
DIRECCION / EMAIL			
DIRECCION DEL PREDIO	EL BALCON DE LA LOMA	CEDULA CATASTRAL	170010002000000280145000000000

VEREDA/BARRIO:	COLOMBIA Y/O KM 41	CLASIFICACION DEL SUELO	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	MANIZALES		SUBURBANO	NORTE	CARLOS JOSE LONDONO (1 - 3)
DPTO:	CALDAS			SUR	ANA RUBY JARAMILLO URIBE (20 - 22)
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	PASTOS	ORIENTE	PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA (mismo predio) (3 - 20)
Predio requerido para:	SEGUNDA CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (22 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS				
Cedro	12	Un				
Tulipán	15	Un				
Yarumo	9	Un				
Carbonero	5	Un				
Palma de coco	10	Un				
Matarrañon	16	Un				
piñón	2	Un				
				TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2

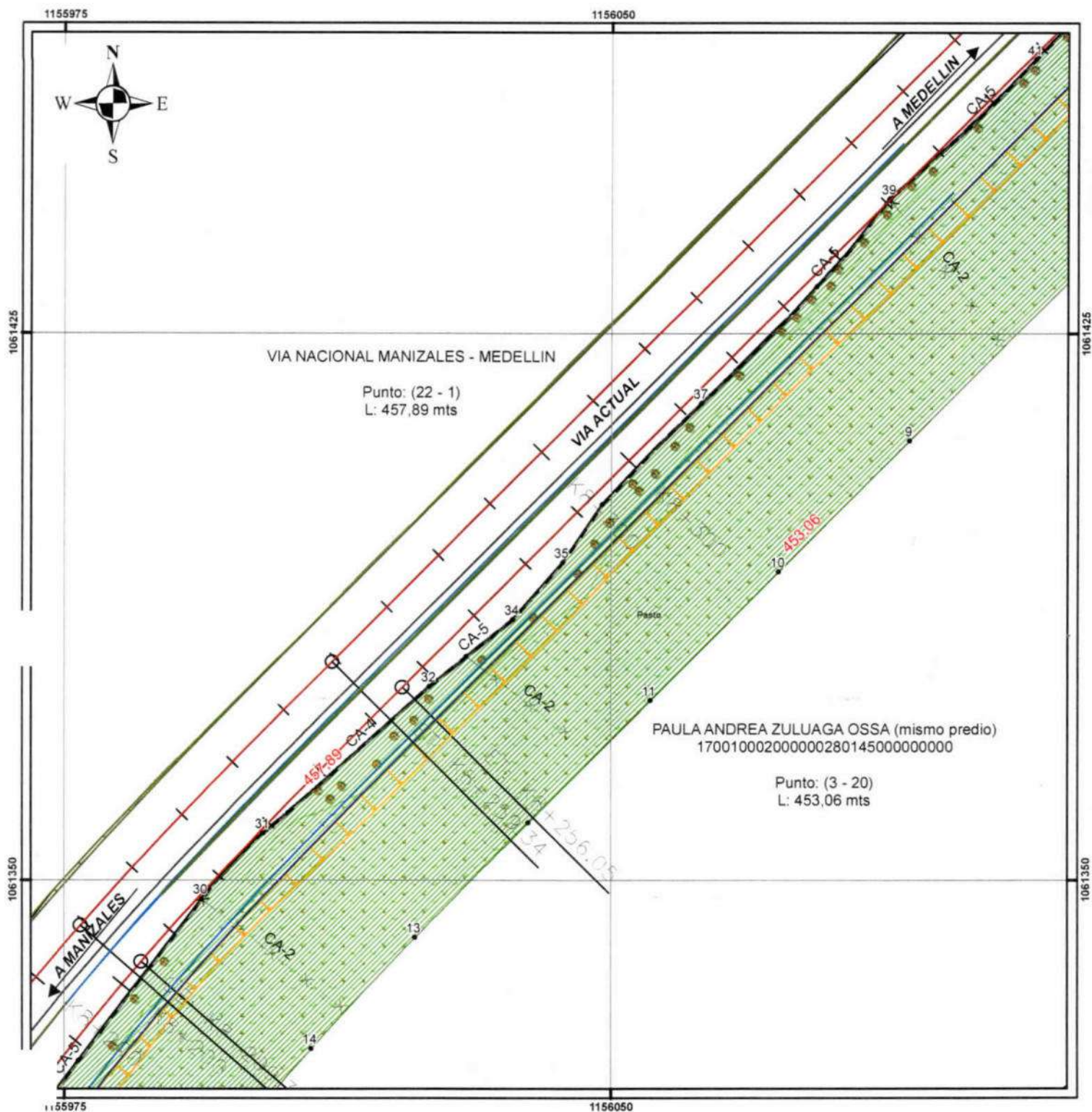
[illegible]

FECHA DE ELABORACIÓN:						
Elaboró:	Sonia E. González López					
Revisó y Aprobó:						
		AREA TOTAL TERRENO	16,0000	Ha		
		AREA REQUERIDA	1,1074	Ha		
		AREA REMANENTE	0,0000	Ha		
		AREA SOBREPANTE	14,8926	Ha		
		AREA TOTAL REQUERIDA	1,1074	Ha		



PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES		REVISIÓN: 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura			
DEPARTAMENTO : CALDAS		MUNICIPIO : MANIZALES	
No CATAST: 170010002000000280145000000000		No PREDIO: CP3-UF3.1-SCN-033	
MAT: 100-84679		PROPIETARIO: PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA	
CUADRO DE AREAS (Ha)			
AREA REQ:	AREA TOTAL:	AREA CONST: (m2)	AREA SOBTE:
1,1074	16,0000	0	14,8926
AREA REMTE:		0	

UF : 3.1	FECHA ELABORACION : 23-05-2023	PLANO : 1 de 4
ESCALA: 1:750		
		
DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López		Vo. 0



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0	
DEPARTAMENTO : CALDAS MUNICIPIO : MANIZALES		No PREDIO: CP3-UF3.1-SCN-033	
No CATAST: 170010002000000280145000000000		PROPIETARIO:	
MAT: 100-84679		PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA	
CUADRO DE AREAS (Ha)			
ÁREA REQ: 1,1074	ÁREA TOTAL: 16,0000	ÁREA CONST: (m2) 0	ÁREA SOBRE: 14,8926
ÁREA REMTE: 0		ÁREA REMTE: 0	

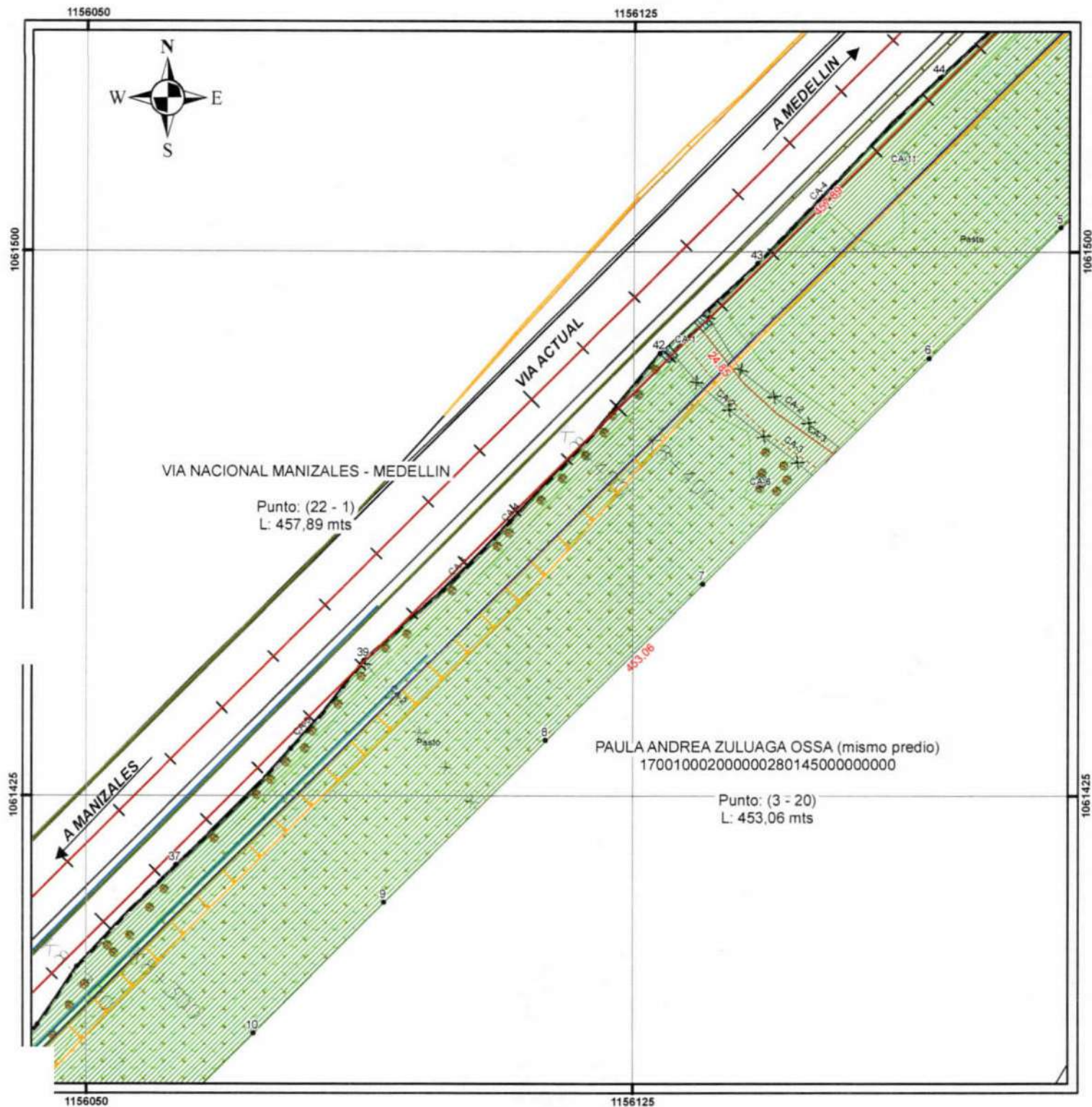
CONVENCIONES

- Puntos coordenados
- árbol
- ▨ Área Requerida
- ▨ Construcción Anexa
- ▨ Guadual
- ▨ Pasto
- Eje Via Proyectada
- Línea Ronda de Río
- - - Acceso
- ✕ Cerca
- Cerram.
- Muro
- Longitud
- Limite Predial
- Borde Via Proyectada

UF: 3.1 **FECHA ELABORACION:** 23-05-2023 **PLANO:** 2 de 4

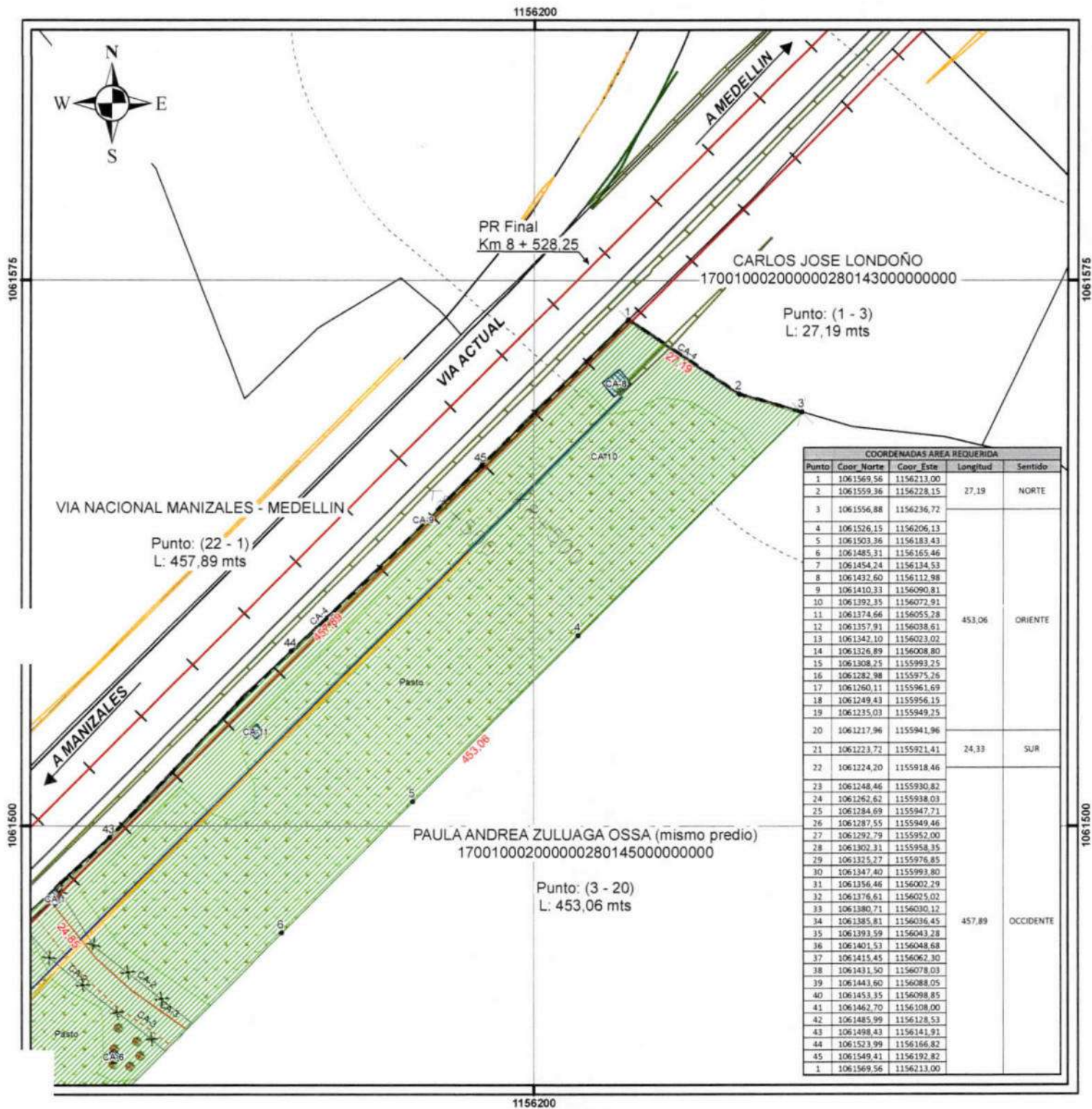
ESCALA: 1:750

DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López **Vo.** 0



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura			
DEPARTAMENTO : CALDAS MUNICIPIO : MANIZALES		No PREDIO: CP3-UF3.1-SCN-033	
No CATAST: 170010002000000280145000000000		PROPIETARIO:	
MAT: 100-84679		PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA	
CUADRO DE AREAS (Ha)			
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBRE:
1,1074	16,0000	0	14,8926
ÁREA REMTE:			
0			

CONVENCIONES		
● Puntos coordenados	--- Acceso	
* árbol	X Cerca	
Area Requerida	— Cerram.	
Construcción_Anexa	— Muro	
Guadual	— Longitud	
Pasto	— Limite_Predial	
→ Eje Via Projectada	— Borde Via Projectada	
--- Linea_Ronda_de_Rio		
UF : 3.1	FECHA ELABORACION : 23-05-2023	PLANO : 3 de 4
ESCALA: 1:750 		
DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López		Vo. 0



PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES		REVISIÓN: 0
 Agencia Nacional de Infraestructura 		
DEPARTAMENTO: CALDAS	MUNICIPIO: MANIZALES	No PREDIO: CP3-UF3.1-SCN-033
No CATAST: 170010002000000280145000000000		PROPIETARIO:
MAT: 100-84679		PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA
CUADRO DE AREAS (Ha)		
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST. (m2)
1,1074	16,0000	0
ÁREA SOBRE:	ÁREA REMTE:	
14,8926	0	

CONVENCIONES		
● Puntos coordenados	--- Acceso	
* árbol	X Cerca	
Area Requerida	— Cerram.	
Construcción_Anexa	— Muro	
Guadual	— Longitud	
Pasto	— Limite_Predial	
Eje Vía Proyectada	— Borde Vía Proyectada	
--- Línea_Ronda_de_Rio		
UF: 3.1	FECHA ELABORACION: 23-05-2023	PLANO: 4 de 4
ESCALA: 1:750		
DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López		Vo. 0

CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO
15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Curador Urbano N° 1 de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	CONCEPTO DE USO DEL SUELO
Solicitante:	CONCESION PACIFICO TRES S.A.S.
Identificación:	NIT 900763357
N° de Radicación Ventanilla Única:	2022-1596
Fecha de Radicación:	2022.06.09
Ficha Catastral:	0002000000280145000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-84679
Dirección:	EL BALCÓN DE LA LOMA
Vereda:	COLOMBIA

Que se solicitó concepto de uso del suelo para el predio antes relacionado, con el fin de realizar: "Avalúo comercial".

Que de acuerdo a lo anterior, el Curador Urbano N° 1 de Manizales,

CONCEPTÚA:

BASE NORMATIVA Y CLASIFICACION GENERAL:

Una vez consultado el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales", este despacho se permite informar que el predio relacionado anteriormente se clasifica como se indica a continuación:

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

- 1.1. Parte Suelo Suburbano.
- 1.2. Parte Suelo Rural Disperso.

2. SISTEMAS ESTRUCTURANTES:

- 2.1. El predio tiene frente a la **vía Nacional de Categoría 1** denominada "Tres Puertas - Kilómetro 41", para lo cual deberá cumplir con lo establecido en la Ley 1228 del 16 de julio de 2008.
- 2.2. El predio está clasificado parcialmente como **suelo de protección** correspondiente a **cauces o corrientes hídricas**, para lo cual deberá dar aplicación a la Resolución de Corpocaldas 2020-0193 del 31-01-2020. (Plano R-2).
- 2.3. El predio presenta áreas en condición de **amenaza** (Alta) **por inundación**. (Plano R-14).
- 2.4. El predio presenta áreas en condición de **amenaza** (Media - Alta) y **riesgo** (Alto) por deslizamiento. (Planos R-11 y R-12).
- 2.5. El predio está clasificado dentro de la **Clase Agrológica 4**, con las subclases 4e-1 y 4p-1. (Planos R-3 y R-4).
- 2.6. El predio está identificado parcialmente como un **área con potencial para participación en plusvalía**. (Plano U-33), conforme a lo señalado en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 234 del Acuerdo 0958 de 2017.

3. SISTEMAS NORMATIVOS:

- 3.1. Suelo Suburbano.
- 3.2. Corregimiento Colombia.

DICTAMEN:

**CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO**

15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

El desarrollo de la parte del predio que **NO** se encuentra sobre la **Faja de Exclusión** de la vía Nacional de Categoría 1 denominada "Tres Puertas- Km 41", quedará supeditada a la aprobación por parte de la Administración Municipal y/o las autoridades competentes de:

- Tramitar ante CORPOCADAS la delimitación del **cauce permanente** y de ser el caso, de **nacimientos de agua** y la correspondiente orientación para la delimitación del **área/faja forestal protectora** definitiva, de acuerdo con la Resolución 2020-0193 del 31/01/2020 expedida por CORPOCADAS.
- Los estudios detallados con los cuales se pueda definir si es viable o no la disminución de la amenaza por inundación.
- Los estudios detallados con los cuales se pueda definir si es viable o no la disminución de la amenaza y riesgo por deslizamiento.
- Los correspondientes ajustes cartográficos por parte de la Administración Municipal.
- Los documentos que comprueben la autosuficiencia o la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con el numeral 8 del artículo 3.2.2.1.2 y el numeral 3 del artículo 3.2.2.6, del Documento Técnico de Soporte Rural, el cual hace parte integral del POT - Acuerdo 0958 de 2017.

USOS DEL SUELO:

Según lo establecido en la ficha normativa correspondiente al Suelo Suburbano, el Corregimiento Colombia, el Componente Rural del POT y el Decreto 1077 de 2015, los usos del suelo y los niveles de impacto permitidos podrían ser los que se relacionan a continuación, siempre y cuando cumplan con los requerimientos específicos establecidos en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA (*Tipologías, Características y Requerimientos de los Usos del Suelo*), el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017.

PARTE SUELO SUBURBANO

VIVIENDA:

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

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

VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda: Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar o bifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

COMERCIO:

COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)

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

Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO (C-5)

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



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO
15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7)

Son los establecimientos destinados a la venta al detal y al por mayor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar, además algunos de ellos cuentan con reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento, cuyo uso es exclusivo para comercio, servicios institucional. Como parte integral de ellos cuentan los parqueaderos, las circulaciones internas, los locales y las áreas de servicios comunes.

AGRUPACIONES COMERCIALES (C-8)

Son las edificaciones temporales que presentan agrupaciones de locales destinados a la venta de artículos diversos que puede disponer de áreas comunes y reglamentación propia para su funcionamiento.

SERVICIOS:

ESTACIONES DE SERVICIO (S-4)

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

TALLERES DE SERVICIO LIVIANO (S-5)

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

SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)

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

SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)

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

SERVICIOS HOTELEROS (S-11)

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

OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)

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

SERVICIOS BANCARIOS (S-13)

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

SERVICIOS MORTUORIOS (S-14)

Son los establecimientos destinados al manejo y disposición de personas fallecidas y sus rituales de exequias, y mascotas (FUNERARIAS, SALAS DE VELACIÓN y LABORATORIOS DE TANATOPRAXIA y TANATOESTÉTICA, MORGUE O ANFITEATRO); y los establecimientos destinados al manejo del destino final (CEMENTERIOS MUNICIPALES o LOCALES, PARQUES CEMENTERIOS, CEMENTERIOS EN ALTURA, OSARIOS, CENIZARIOS, HORNOS DE CREMACIÓN, CENTROS DE REDUCCIÓN A CENIZAS POR METODOS ALTERNATIVOS).

JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S-15)

Son aquellos juegos en los cuales, según reglas predeterminadas por la ley y el reglamento, una persona, que actúa en calidad de jugador, realiza una apuesta o paga por el derecho a participar, a otra persona que actúa en calidad de operador, que le ofrece a cambio un premio, en dinero o en especie, el cual ganará si acierta, dados los resultados del juego, no siendo éste previsible con certeza, por estar determinado por la suerte, el azar o la casualidad.



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO

15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO (S-16)

Son las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico y/o mental, así como de habilidad y destreza que se desarrolla en salones o espacios cerrados, sin consumo de licor (Gimnasios, Bolas, Salas de Billar, Mesas de Ping Pong, Salas de Atracciones Mecánicas, entre otros similares).

SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17)

Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados (Pistas de patinaje, escuelas de equitación, canchas de tejo, plazas de toros, coliseos, estadios, parques de atracciones, piscinas, hipódromos, canódromos, ecoparques, polideportivos, canchas deportivas, entre otros similares).

SERVICIOS SOCIALES Y ASISTENCIALES (S-18)

Son las áreas o edificaciones públicas o privadas con alojamiento destinadas a la atención a grupos vulnerables, centros de adopción, hogares de bienestar y actividades relacionadas con la protección de los desvalidos y personas con discapacidad (física, visual, auditiva, intelectual y mental).

SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)

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

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE (S-20)

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)

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

ECOTURISMO:

Aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos; por lo tanto, se trata de una actividad controlada y dirigida, que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas. Estas actividades deberán cumplir con los requerimientos de Servicios Hoteleros (S-11) del Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA del Plan de Ordenamiento Territorial.

INSTITUCIONALES:

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 1 (IE-1)

Centro de Desarrollo Infantil (CDI), Guarderías, Hogares Infantiles, Hogares Comunitarios, Preescolares.

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)

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

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)

Academias de aprendizaje, Centros de educación para el trabajo y el desarrollo humano.

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)

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

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)

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

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, con sus respectivas sedes, en la modalidad ambulatoria y Profesionales independientes.



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO

15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, niveles de complejidad 1 y 2, modalidad ambulatoria y/o hospitalaria que prestan servicios de salud.

INSTITUCIONAL DE SALUD ANIMAL GRUPO 4 (IS-4)

Esta división comprende las actividades de atención médica, cuidado y control para animales en establecimientos agropecuarios, clínicas, hospitales y consultorios veterinarios, guarderías, albergues, criaderos, hogares de paso, centros de adiestramiento, establecimientos de venta, refugios para animales, centros de estética y peluquería para animales, y cualquier otro que cumpla funciones o desarrolle actividades análogas. Estas actividades son realizadas por veterinarios calificados que prestan sus servicios en hospitales veterinarios, así como en establecimientos agropecuarios, perreras o a domicilio. Esta división incluye las actividades veterinarias que requieren la utilización de vehículos.

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 (ISG-1)

Puestos de Policía, Subestaciones de policía Metropolitana y centros de atención inmediata CAI's (excepto los CAI's móviles).

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)

Subestaciones de policía, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos, Departamento de Policía, Policía Metropolitana, Migración Colombia, Actividades Judiciales de la Fiscalía (Dirección de Fiscalías, CTI), SIJIN.

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 3 (ISG-3)

Centros de Atención Especializada para adolescentes (CESPA), Centros de Recepción de Menores, Corrección de menores o similares, Guarniciones Militares, Batallón, Cárceles.

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 (IC-1)

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

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)

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

INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)

Son las edificaciones e instalaciones destinadas la práctica de los diferentes ritos y actividades de carácter ceremonial asociados a creencias religiosas.

INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)

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

INDUSTRIAL:

INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1)

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

INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)

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

AGROINDUSTRIA GRUPO 1 (AGR-1):

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



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO
15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

AGROINDUSTRIA GRUPO 2 (AGR-2):

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

PARTE RURAL DISPERSO

Respecto a los usos de los suelos principales, compatibles y complementarios, estos se determinan de conformidad con lo dispuesto en el Componente Rural y las fichas normativas correspondientes al Corregimiento Colombia (se anexa copia), que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017, así:

– USOS DEL SUELO PRINCIPALES, COMPATIBLES Y CONDICIONADOS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL Y EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES:

De conformidad con el numeral 3.2.1.2 del Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017 y en las fichas R 01-2.1 a R 01-2.4, los mencionados usos del suelo, serán los establecidos para cada clase y subclase agrológica como el mejor uso, de acuerdo a la zonificación realizada en el estudio semidetallado de suelos, que se incluyó en las fichas citadas, así:

CLASE AGROLÓGICA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS
4	Agroforestales	Silvopastoril Forestal productor	Agrícola: debe combinarse con cultivos forestales. Pecuario: Debe combinarse con usos forestales

(TABLA PARCIAL)

– USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS DE LOS GRUPOS DE VIVIENDA, COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL

De conformidad con los numerales 3.2.2.5.4, 3.2.2.5.5 y 3.2.2.5.6 del Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017, los mencionados usos del suelo serán los determinados en la ficha normativa del corregimiento R 01-3.1 (se anexa copia), los cuales conservan las mismas clasificaciones y requerimientos de impacto físico enunciadas para el Suelo Urbano, así:

VIVIENDA:

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

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

VISR - Vivienda de Interés Social Rural: Programa subsidiado que se desarrolla en los centros poblados del suelo rural, y para la vivienda unifamiliar en los Corregimientos, para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

COMERCIO:

COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)

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

Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)

 **Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia**

 (+57) 321 700 4352  606 896 17 26 – 606 896 17 27

 tramites@curadorunomanizales.com  www.curadorunomanizales.com

CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO
15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO (C-5)

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

COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C-9)

Son los establecimientos destinados a la venta de materiales recuperados.

SERVICIOS:

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

Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura, montaje de llantas y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga no exceda tres (3) toneladas. Incluye reparación de motocicletas.

SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)

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

SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)

Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga exceda tres (3) toneladas. Este grupo incluye los establecimientos destinados al servicio de diagnóstico, mantenimiento y parqueo.

ESTACIONES DE SERVICIO (S-4)

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

TALLERES DE SERVICIO LIVIANO (S-5)

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

SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)

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

SERVICIOS HOTELEROS (S-11)

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

OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)

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

SERVICIOS BANCARIOS (S-13)

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

SERVICIOS MORTUORIOS (S-14)

 **Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia**

 (+57) 321 700 4352  606 896 17 26 – 606 896 17 27

 tramites@curadorunomanizales.com  www.curadorunomanizales.com

CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO
15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

Son los establecimientos destinados al manejo y disposición de personas fallecidas y sus rituales de exequias, y mascotas (FUNERARIAS, SALAS DE VELACIÓN y LABORATORIOS DE TANATOPRAXIA y TANATOESTÉTICA, MORGUE O ANFITEATRO); y los establecimientos destinados al manejo del destino final (CEMENTERIOS MUNICIPALES o LOCALES, PARQUES CEMENTERIOS, CEMENTERIOS EN ALTURA, OSARIOS, CENIZARIOS, HORNOS DE CREMACIÓN, CENTROS DE REDUCCIÓN A CENIZAS POR METODOS ALTERNATIVOS).

JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S-15)

Son aquellos juegos en los cuales, según reglas predeterminadas por la ley y el reglamento, una persona, que actúa en calidad de jugador, realiza una apuesta o paga por el derecho a participar, a otra persona que actúa en calidad de operador, que le ofrece a cambio un premio, en dinero o en especie, el cual ganará si acierta, dados los resultados del juego, no siendo éste previsible con certeza, por estar determinado por la suerte, el azar o la casualidad.

OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO (S-16)

Son las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico y/o mental, así como de habilidad y destreza que se desarrolla en salones o espacios cerrados, sin consumo de licor (Gimnasios, Bóleras, Salas de Billar, Mesas de Ping Pong, Salas de Atracciones Mecánicas, entre otros similares).

SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)

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

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE (S-20)

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)

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

ECOTURISMO:

Aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos; por lo tanto, se trata de una actividad controlada y dirigida, que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas. Estas actividades deberán cumplir con los requerimientos de Servicios Hoteleros (S-11) del Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA del Plan de Ordenamiento Territorial.

INSTITUCIONALES:

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 1 (IE-1)

Centro de Desarrollo Infantil (CDI), Guarderías, Hogares Infantiles, Hogares Comunitarios, Preescolares.

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)

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

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)

Academias de aprendizaje, Centros de educación para el trabajo y el desarrollo humano.

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)

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

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)

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

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, con sus respectivas sedes, en la modalidad ambulatoria y Profesionales independientes.



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

**CONCEPTO No. 22-1-0173-CU
DE USO DEL SUELO**

15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, niveles de complejidad 1 y 2, modalidad ambulatoria y/o hospitalaria que prestan servicios de salud.

INSTITUCIONAL DE SALUD ANIMAL GRUPO 4 (IS-4)

Esta división comprende las actividades de atención médica, cuidado y control para animales en establecimientos agropecuarios, clínicas, hospitales y consultorios veterinarios, guarderías, albergues, criaderos, hogares de paso, centros de adiestramiento, establecimientos de venta, refugios para animales, centros de estética y peluquería para animales, y cualquier otro que cumpla funciones o desarrolle actividades análogas. Estas actividades son realizadas por veterinarios calificados que prestan sus servicios en hospitales veterinarios, así como en establecimientos agropecuarios, perreras o a domicilio. Esta división incluye las actividades veterinarias que requieren la utilización de vehículos.

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 (ISG-1)

Puestos de Policía, Subestaciones de policía Metropolitana y centros de atención inmediata CAI's (excepto los CAI's móviles).

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)

Subestaciones de policía, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos, Departamento de Policía, Policía Metropolitana, Migración Colombia, Actividades Judiciales de la Fiscalía (Dirección de Fiscalías, CTI), SIJIN.

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 3 (ISG-3)

Centros de Atención Especializada para adolescentes (CESPA), Centros de Recepción de Menores, Corrección de menores o similares, Guarniciones Militares, Batallón, Cárceles.

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 (IC-1)

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

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)

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

INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)

Son las edificaciones e instalaciones destinadas la práctica de los diferentes ritos y actividades de carácter ceremonial asociados a creencias religiosas.

INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)

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

INDUSTRIAL:

INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1)

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

INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)

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

AGROINDUSTRIA GRUPO 1 (AGR-1):

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



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

CONCEPTO No. 22-1-0173-CU

DE USO DEL SUELO

15 de junio de 2022

N° de Radicación Ventanilla Única: 2022-1596

AGROINDUSTRIA GRUPO 2 (AGR-2):

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

Nota:

- En aplicación de los numerales 1 y 2 del Comunicado N° 001 de 2012 del 14 de mayo de 2012, emitido por la secretaría de Planeación y la Secretaría Jurídica del municipio, le informo que el presente concepto NO es válido para la apertura y operación de establecimientos abiertos al público de que trata el artículo 3 del Decreto Nacional 1879 de 2008.
- Para establecimientos abiertos al público, se debe solicitar el concepto de uso de suelo, en la Secretaría de Planeación Municipal sin ningún costo.

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

Dado en Manizales, el 15 de junio de 2022

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Curador Urbano N° 1 de Manizales

Proyectó: Sergio Quintero 
Revisó: Leonardo Cortés 

Un (1) anexo

RECIBIDO: _____

Nombre: _____

Cédula: _____

Fecha de Recibido: _____



FICHA NORMATIVA RURAL - USOS DEL SUELO - DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 10

VIVIENDA			COMERCIO				SERVICIOS				INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL			
TIPO	PERMITIDO	RESTRIC	CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
				BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-	C1	P	P	-	S1	-	-	-	IE-1	-	P	P	IDA-1	P	-	-
VBR	P	-	C2	-	-	-	S2	-	-	-	IE-2	P	P	P	IL-2	-	P	-
VISR	NP	-	C3	P	P	-	S3	-	-	-	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	-
VAC	P	-	C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	-
PARC	P	-	C5	P	P	-	S5	P	P	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
			C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
			C7	-	P	P	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
			C8	-	-	P	S8	P	P	P	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	-
			C9	-	-	-	S9	-	R	R	ISG-1	P	P	-				
			C10	-	-	-	S10	-	-	-	ISG-2	-	-	R				
			C11	-	-	-	S11	-	-	P	ISG-3	-	-	R				
							S12	P	P	P	IC-1	-	P	P				
							S13	-	-	P	IC-2	-	-	P				
							S14	-	P	P	ICR	-	-	P				
							S15	-	P	-	IA-1	-	P	NP				
							S16	-	P	P								
							S17	-	P	P								
							S18	-	-	P								
							S19	-	P	P								
							S20	-	-	P								
							S21	-	-	P								
							S22	-	-	-								
							ECOT	-	-	P								

CONDICIONES:

S-9: Únicamente se permite la actividad de restaurantes y coctelerías.

ISG-2, ISG-3: Deben contar con Licencias de Construcción aprobadas.
IC-R: Se permite al interior de las Iglesias los Osarios y los Cenizarios

CONVENCIONES: P: Permitido R: Restringido

NOTAS:

- Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todos los usos que aparecen permitidos en la presente ficha normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial.

FICHA NORMATIVA RURAL - NORMAS URBANISTICAS - DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 10

DESCRIPCION		USO PRINCIPAL VIVIENDA		USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIA	OBSERVACIONES
		PARCELACIÓN	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	
LOTE MÍNIMO		20.000 mI2	2.500 mI2	2.500 mt2*	Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación (20.000 m2), únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. (Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015). *Se exceptúan los equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos de propiedad del Estado.
DENSIDAD MÁXIMA		7 Viv./Ha.			
INDICE DE OCUPACIÓN		0,20		0,30 0,50 Únicamente para las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones industriales existentes antes del 20 de septiembre de 2007	-De conformidad con lo señalado en el numeral 3.2.2.1.4 del DTS Rural, el otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano, de que tratan los artículos 2.2.2.2.5 y 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, sólo se permitirá en las centralidades suburbanas definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. -De conformidad con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones existentes antes del 20 de septiembre de 2007 para usos industriales ubicados en suelo rural suburbano, se resolverán con base en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, sin superar, en ningún caso, el 50% de ocupación del predio. -Para la ocupación del predio, se deberá tener en cuenta el artículo 10 de la resolución 537 de 2010 expedida por CORPOCALDAS, que se refiere al manejo de aguas residuales domésticas.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		0,30		1,2	
ALTURA MAXIMA		2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano		4 pisos contados a partir del nivel de acceso principal	Este requerimiento no aplica para la industria.
VÍAS	VÍAS INTERNAS	Calzada: 6.00 mts. / Zona verde o franja ambiental: 1.50 mts a cada lado de la calzada / Franja de circulación peatonal : 1.50 mts. contigua a cada franja ambiental.			-Las vías se harán como mínimo con afirmado debidamente compactado. -Se debe garantizar la conexión a la vía Municipal, Departamental o Nacional más cercana a este, así mismo se debe contemplar en el proyecto la respectiva vía de aproximación, además de los estipulado en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 1077 de 2015 (Dec 4066 de 2008) o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
	SENDEROS	Mínimo 2,00 mts.			
PARQUEADEROS		1 parqueadero para visitantes por cada 5 unidades de vivienda o lotes individuales	2 parqueaderos privados al interior del predio.	Según los requerimientos que para cada uso se establecen en el DTS Urbano.	Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad. (Art. 2.2.3.4.3.1 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya).
CERRAMIENTOS		El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural. (Numeral 5 del artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015).			
ESCALERAS EXTERIORES		No se permite la localización de escaleras sobre áreas de retroceso obligatorio			
RETROCESOS AL INTERIOR DEL PREDIO RESPECTO AL CORREDOR VIAL SUBURBANO		10,00 mts. sobre corredor vial suburbano 5,00 mts respecto a otras vías			Sobre los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos (Num 6, artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015).
RETIROS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DE LA VÍA PRINCIPAL INTERNA.		11,00 mts.			
RETIROS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DEL SENDERO		6,00 mts.			
RETIROS DEL PARAMENTO CON RESPECTO AL LINDERO DEL PREDIO		5,00 mts.		8,00 mts.	El retiro del paramento debe darse tanto aislamientos frontales, laterales y posteriores, y no podrán ser cubiertos con pérgolas u otros elementos.
ESTUDIOS DETALLADOS					Para las áreas de suelo a desarrollar que presenten condiciones de riesgo alto o amenaza alta o media es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios.

AVALUO COMERCIAL CORPORADO

Avalúo No. 9628

**PREDIO RURAL DENOMINADO EL BALCON DE LA LOMA
VEREDA COLOMBIA
MUNICIPIO MANIZALES / DEPARTAMENTO DE CALDAS**

Solicitante
CONCESIÓN PACÍFICO TRES

Propietario
PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

Fecha
24 de julio de 2023

	CONTENIDO	Pág.
I.	 Memoria Descriptiva	3
II.	 Observaciones	3
1.	 Información General	4
2.	 Documentos	9
3.	 Información jurídica	9
4.	 Descripción del sector	10
5.	 Reglamentación Urbanística	12
6.	 Descripción del inmueble o predio	14
7.	 Métodos valuatorios	17
8.	 Investigación económica indirecta	18
9.	 Investigación directa	19
10.	 Cálculos valor del terreno	20
11.	 Cálculos valor de la construcción	22
12.	 Cálculos valor anexos	22
13.	 Cálculos valor especies y cultivos	24
14.	 Consideraciones Generales	24
15.	 Resultado de avalúo	26
16.	 Daño emergente y Lucro Cesante	28
17.	 Anexos	31

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS** le asigna a los inmuebles valuados, 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.

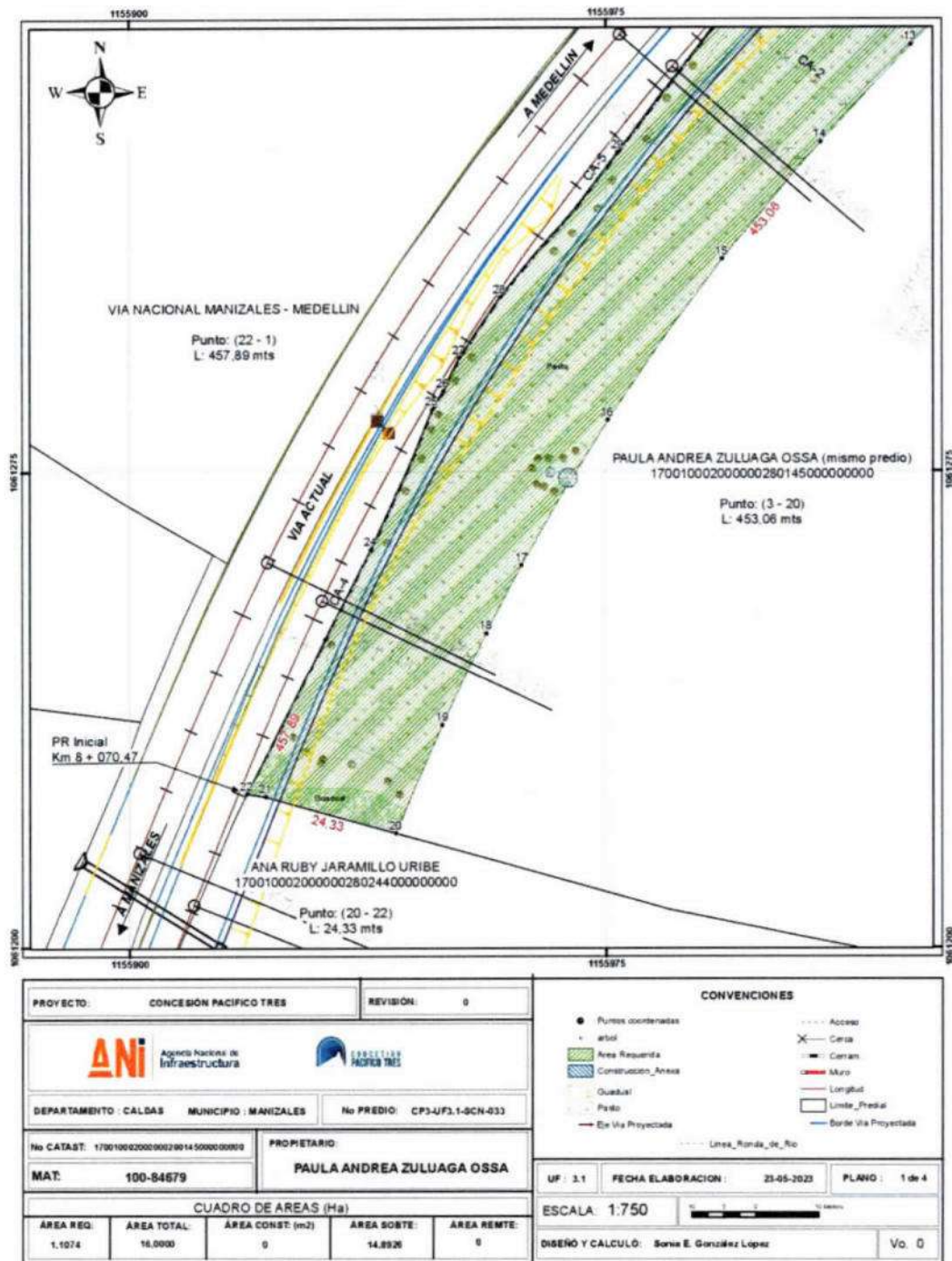
Para efectos de la conformación del valor del inmueble avalúado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

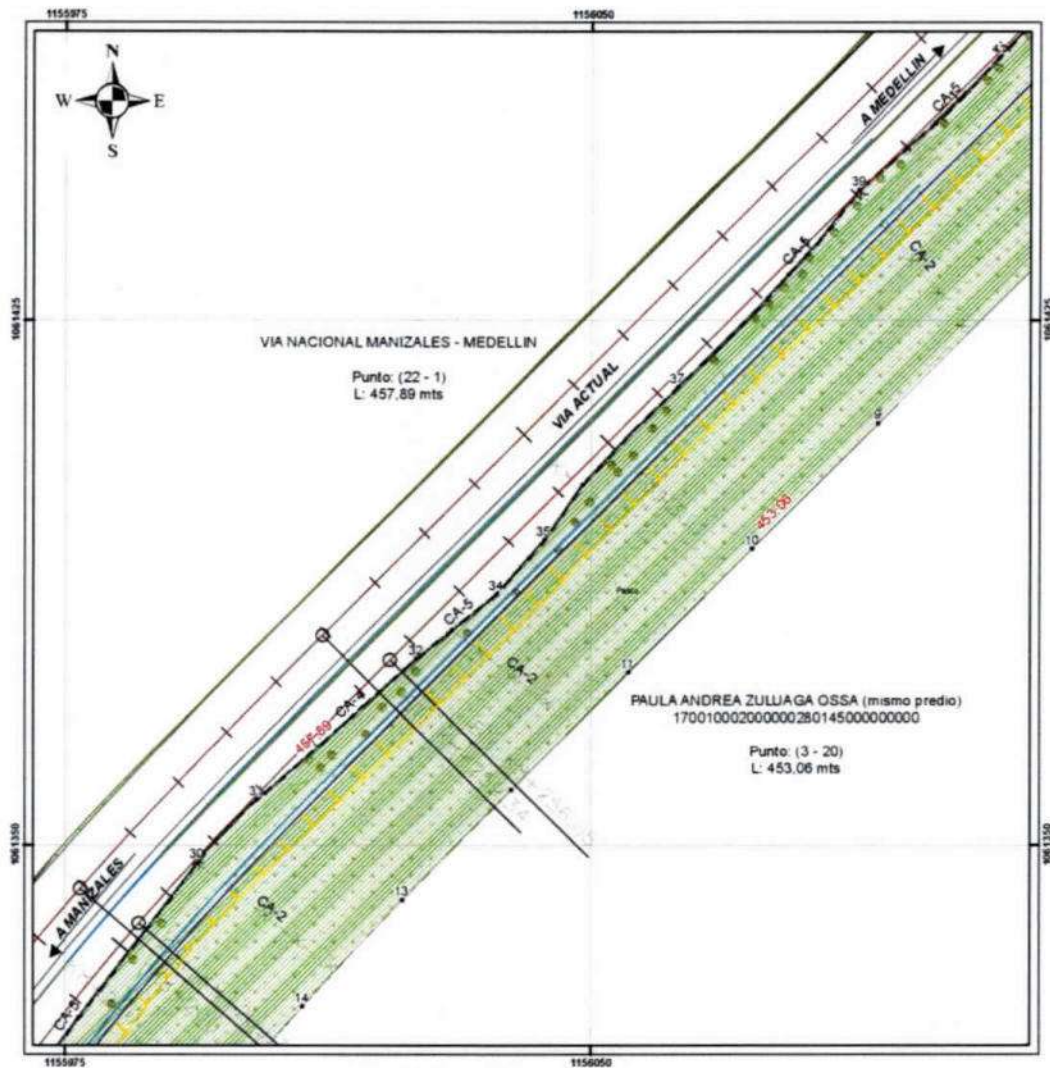
II. OBSERVACIONES

- 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.

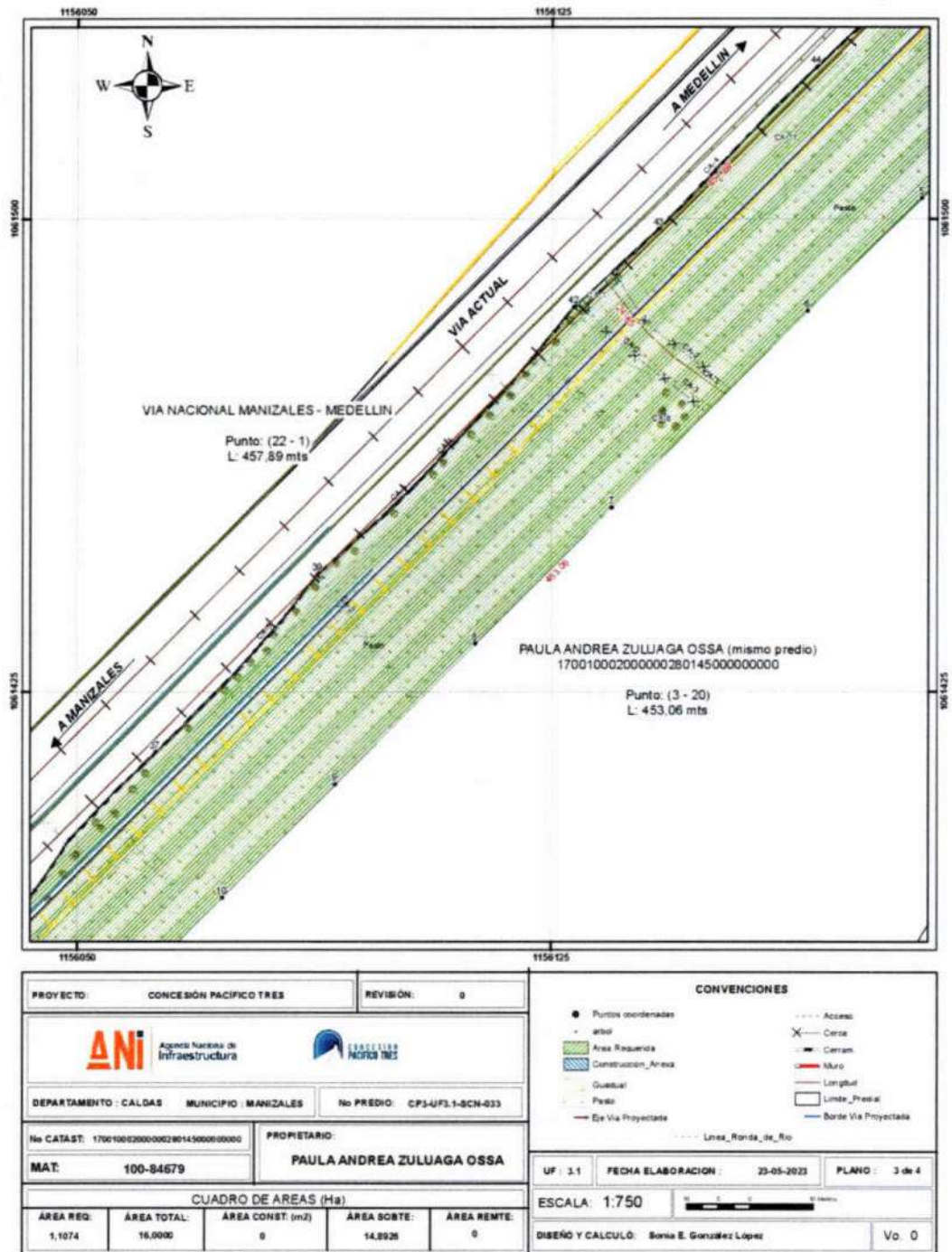
1. INFORMACION GENERAL

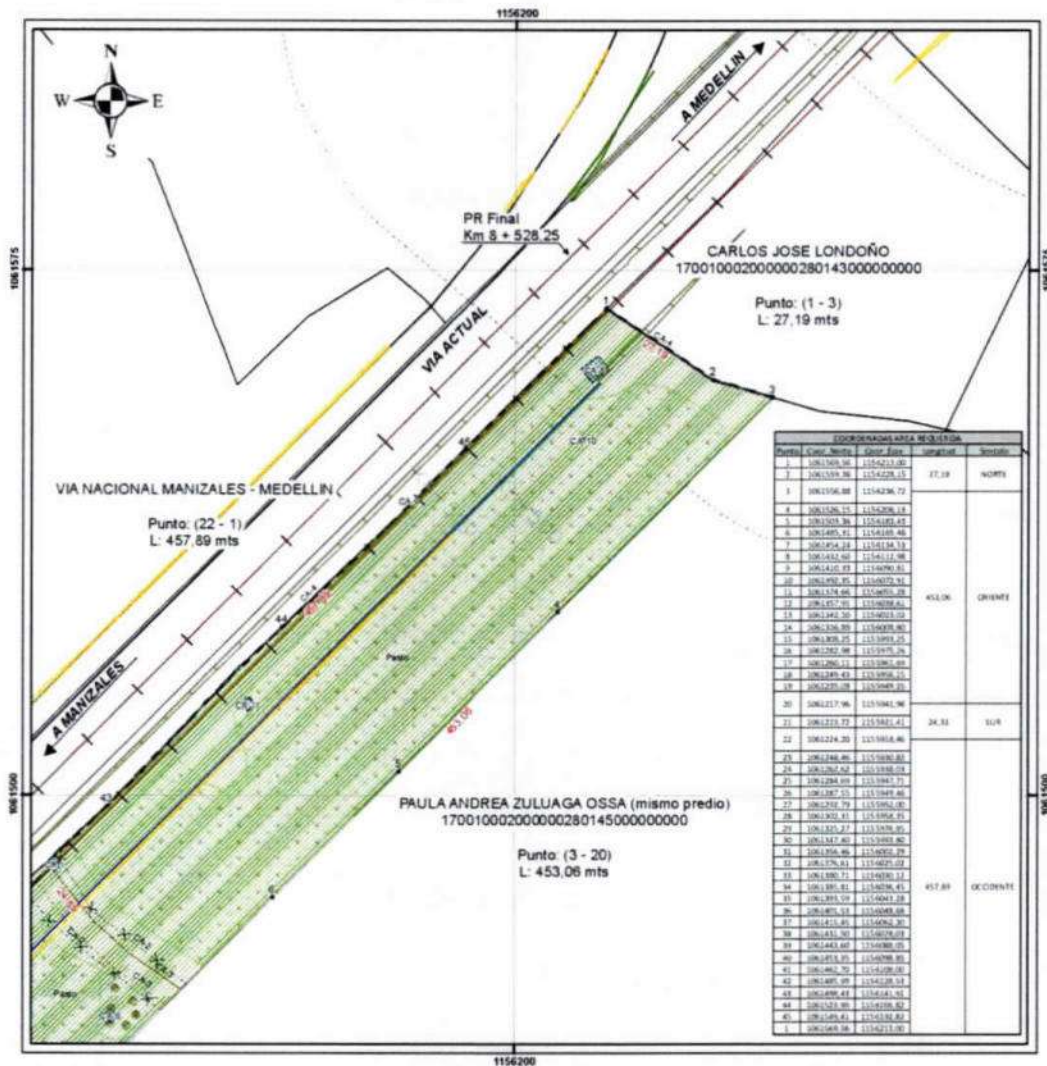
- 1.1 SOLICITUD**
CONCESIÓN PACÍFICO TRES, 23 de febrero y 12 de julio de 2023.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE**
Lote de terreno.
- 1.3 TIPO DE AVALUO**
Comercial Corporado.
- 1.4 MARCO NORMATIVO**
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Ley 1673 de 2013. El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.5 DEPARTAMENTO**
Caldas.
- 1.6 MUNICIPIO**
Manizales
- 1.7 VEREDA O CORREGIMIENTO**
Colombia
- 1.8 ABSCISADO DE AREA REQUERIDA**
- | | | | |
|---------------|-------------|-------------------|---------|
| ABSC. INICIAL | 8+070,47 Km | MARGEN | Derecha |
| ABSC. FINAL | 8+528,25 Km | LONGITUD EFECTIVA | 457,78 |
- Fuente:** Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 23 de mayo de 2.023.
- Nota:** Ver plano en la pagina 5 del presente informe
- 1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE**
Lote de terreno con cultivos y especies naturales.
- 1.10 INFORMACION CATASTRAL**
Número predial: 17001000200000028014500000000
Área del terreno: 8 ha, 4.892 m2
Área construida: 128,49 m2
Avalúo catastral: \$ 241.591.000
- Fuente:** Certificado catastral No 4264 del 31 de marzo de 2.023, de MASORA.
- 1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO**
28 de febrero de 2023 y 18 de mayo de 2023
- 1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO**
24 de julio de 2.023.





PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES		REVISIÓN: 0															
 																	
DEPARTAMENTO: CALDAS	MUNICIPIO: MANIZALES	No PREDIO: CP3-UF3.1-SCN-033															
No CATAST: 170010002000000280145000000000	PROPIETARIO: PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA																
MAT: 100-84679																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE ÁREAS (Ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA REQ:</td> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>ÁREA CONST. (m2)</td> <td>ÁREA SORTE:</td> <td>ÁREA REMTE:</td> </tr> <tr> <td>1,1074</td> <td>16,0000</td> <td>0</td> <td>14,8926</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			CUADRO DE ÁREAS (Ha)					ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST. (m2)	ÁREA SORTE:	ÁREA REMTE:	1,1074	16,0000	0	14,8926	0
CUADRO DE ÁREAS (Ha)																	
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST. (m2)	ÁREA SORTE:	ÁREA REMTE:													
1,1074	16,0000	0	14,8926	0													
CONVENCIONES - Punto coordenadas - Arbol - Área Requerida - Construcción Área - Quedado - Punto - Eje Via Proyectada - Acceso - Cerca - Cerrado - Muro - Longitud - Límite Predial - Borde Via Proyectada - Línea Ronda de Río																	
UF: 3.1	FECHA ELABORACIÓN: 23-05-2023	PLANO: 2 de 4															
ESCALA: 1:750																	
DISEÑO Y CÁLCULO: Sonia E. González López																	
Va. 0																	





PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES		REVISIÓN: 0
DEPARTAMENTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES		No PREDIO: CP3-UF3.1-SCN-033
No CATAST: 17001000200000280145000000000		PROPIETARIO: PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA
MAT: 100-84679		
CUADRO DE AREAS (Ha)		
AREA REQ:	AREA TOTAL:	AREA CONST. (m2)
1.1074	16.0000	0
		AREA SOBTE:
		14.8926
		AREA REMTE:
		0

CONVENCIONES

- Puntos coordenados
- Arbol
- Area Requerida
- Construcción Anexa
- Guadua
- Pasto
- Eje Via Proyectada
- Acceso
- Cerca
- Cerram
- Muro
- Longitud
- Limite Predial
- Borde Via Proyectada
- Linea Ronda de Rio

UF: 3.1 FECHA ELABORACION: 23-05-2023 PLANO: 4 de 4

ESCALA: 1:750

DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. González López

Vo. 0

2. DOCUMENTOS

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

- a) Certificado de Tradición No 100-84679, impreso el 03 de abril de 2.023, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas.
- b) Certificado catastral No 4264 del 31 de marzo de 2.023, de MASORA.
- c) Certificados uso del suelo suscrito por la Curaduría Primera de la ciudad de Manizales, Ingeniero Leonardo Cortés Cortés del 15 de junio de 2.022.
- d) Estudio de títulos de fecha 25 de mayo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- e) Informes formato de afectación de servidumbres, suministrados por la Concesión Pacífico Tres.
- f) Registro fotográfico del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- g) Plano predial del Predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- h) Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 de 2014 con radicado CPT05-PREDIAL138-20230215002875 del 15 de febrero de 2.023. con radicado respuesta CPT00-PREDIAL138-20230301002147 del 01 de marzo de 2.023.
 - POT del municipio de Manizales aprobado por el Acuerdo Municipal 958 del 02/08/2017
 - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
 - Estudio Técnico de zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 100-84679, impreso el 03 de abril de 2.023, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas. Estudio de títulos con fecha 25 de mayo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.2 TITULO DE ADQUISICION

Escritura Pública No. 6767 del 27 de octubre de 1998. de la Notaría Cuarta de Manizales.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 100-84679, impreso el 03 de abril de 2.023, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas. Estudio de títulos con fecha 25 de mayo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

No.100-84679.

Concesión Pacífico Tres

Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,

Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas

Avalúo No.9628

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad, impreso el 03 de abril de 2.023, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas. Estudio de títulos con fecha 25 de mayo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, 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 no recaen gravámenes y/o limitaciones al dominio.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 100-84679, impreso el 03 de abril de 2.023, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas. Estudio de títulos con fecha 25 de mayo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector donde se encuentra este predio está localizado sobre la vía Manizales – Medellín en el sector entre Tres Puertas - Irra. Municipio de Manizales, departamento de Caldas, específicamente así:

Por el Norte	Kilometro 41, departamento de Caldas.
Por el Sur	Sector Tres Puertas, departamento de Caldas.
Por el Oriente	Municipio de Manizales, departamento de Caldas.
Por el Occidente	Rio Guacaica y Rio Cauca - departamento de Caldas.



Localización del inmueble en el sector

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Predios destinados a la explotación agrícola entre ganadería y cultivos permanentes como guayaba y cítricos. Adicionalmente, vivienda campesina, establecimientos de comercio a escala zonal, hospedajes.

4.3 TOPOGRAFÍA

Pendiente ligeramente inclinada del 3 - 7%.

4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Clima cálido. Temperatura promedio: 24°C, Precipitación: 2.000-2.500 mm/ año, Altitud: entre 900 a 1000 metros sobre el nivel del mar.

4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS

CLASE II: Los suelos son generalmente profundos, de textura franco a franco limosa, de topografía plana, bien drenados, retentivos al agua y de buena capacidad para el suministro de nutrientes vegetales. Presentan mediana fertilidad natural y generalmente buena capacidad productiva, siempre que se les provea en forma continuada de apropiados tratamientos agrícolas. Las pocas limitaciones hacen que requieran prácticas simples de manejo y de conservación de suelos para prevenir su deterioro o para mejorar las relaciones agua-aire cuando son cultivados en forma continua e intensiva. Las mayores limitaciones que presentan están vinculadas al proceso erosivo lateral que ocasionan las aguas de los ríos en creciente ya ligeros riesgos de inundaciones ocasionales.

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.

Clase VI: Suelos con relieve similar a la Clase IV o de relieve escarpado, o fuertemente quebrado. Para éstos, las pendientes serán del 25 a 600%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 80%, moderada hasta el 300/o y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salino sódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre.

Encharcamiento hasta de 90 días acumulados por año. Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados, en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

Concesión Pacífico Tres

Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,

Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas

Avalúo No.9628

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 acueducto de Manizales.

4.7 SERVICIOS COMUNALES

Estos básicamente se ubican en el municipio de Manizales.

4.8 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

ACCESO VIAL: Se toma la vía Panamericana entre Manizales y Tres Puertas hasta el Km 30. En un primer tramo vía de Manizales a la Trinidad con cuatro carriles, con pavimento flexible en aproximadamente 12 km. De la Trinidad a la Manuela vía de dos carriles con pavimento flexible en aproximadamente 5 km, y un tercer tramo de la Manuela predio con cuatro carriles en aproximadamente 13 km.

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1 ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales adoptado mediante el Acuerdo 0958 del 02/08/2017, este predio se encuentra clasificado como suelo rural suburbano y suelo protegido por ronda hídrica.

5.2 CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Rural Suburbano.

5.3 NORMAS GENERALES

1. Categorías del suelo rural:

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



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

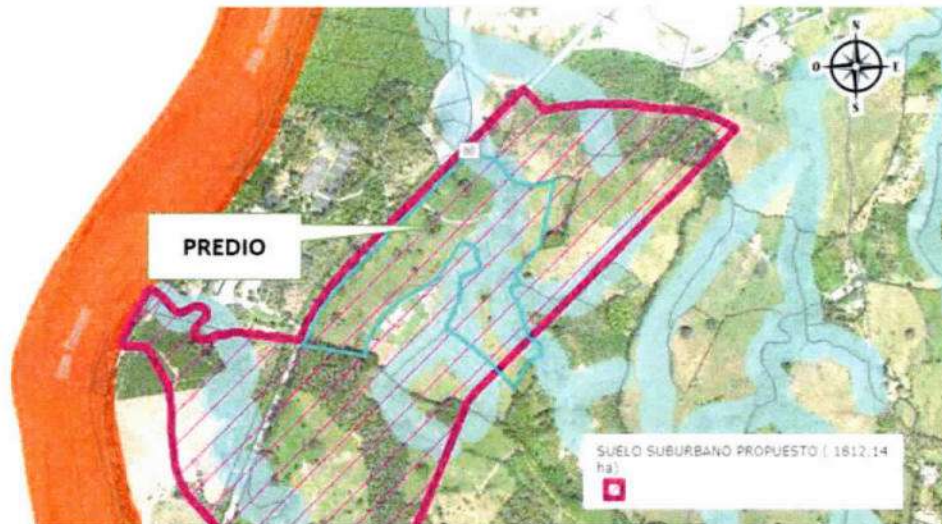
Categoría del suelo rural – Gráfico 1 – DTS Rural

- Categorías de desarrollo restringido en suelo rural:**

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

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

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



Clasificación del suelo

Concesión Pacifico Tres
Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,
Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.9628

SUELO SUBURBANO

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

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

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

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

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

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

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

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACION

El lote de predio se encuentra ubicado en la vereda Colombia, Corregimiento Colombia, en el municipio de Manizales sobre la vía que comunica la ciudad de Manizales con la ciudad de Medellín, sector Tres Puertas – Kilometro 41.

6.2 AREA DEL TERRENO

AREA TOTAL TERRENO	16,0000	Ha
AREA REQUERIDA	1,1074	Ha
AREA REMANENTE	0,0000	Ha
AREA SOBRANTE	14,8926	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	1,1074	Ha

Concesión Pacífico Tres
Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,
Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.9628

Nota: el área total requerida corresponde a 11.074 m², de los cuales 359 m² se encuentran en ronda hídrica de protección.

Fuente: Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 23 de mayo de 2023.

6.3 LINDEROS

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	27,19	CARLOS JOSE LONDOÑO (1 - 3)
SUR	24,33	ANA RUBY JARAMILLO URIBE (20 - 22)
ORIENTE	453,06	PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA (mismo predio) (3 - 20)
OCCIDENTE	457,89	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (22 - 1)

Fuente: Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 23 de mayo de 2023.

6.4 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Vía Nacional Manizales Medellín sector Tres Puertas – Kilometro 41.

6.5 SERVICIOS PUBLICOS

El predio cuenta el servicio de Acueducto y Energía Eléctrica.

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA DE USO	CLASE AGROLÓGICA
1	Plana 0% al 3%	Lote de terreno con cultivo y especies	Rural suburbano	IV
2	Plana 0% al 3%	Lote de terreno con cultivo y especies	Suelo de protección	IV

6.7 AREAS CONSTRUIDAS

No aplica.

6.8 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

No aplica.

6.9 ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
CA-1	Portón de acceso con puerta corrediza tubular metálica con malla eslabonada de 4,7mts de ancho por 2,30mts de altura, con dos casetas de vigilancia en ladrillo revocado con capa de baldosa y fachaleta de gress cada una de 1,70mts por 1,70mts y 3,20mts de altura; con remate piramidal en el mismo material de aproximadamente 1,00mts de altura, 1 ventana de 2 naves metálica de 0,60mts por 0,45mts, 1 puerta metálica de 0,60 mts de ancho por 1,70mts de altura.	1,00	un
CA-2	Cerca interna en alambre de púa de 4 hiladas con postes de guadua y concreto cada 1,50mts.	124,66	ml
CA-3	Acceso en gravilla y asfalto con un ancho de 3,00mts aproximadamente.	24,85	ml
CA-4	Cerramiento en malla eslabonada con postes en concreto de 2,00mts de altura y de 0,10mts por 0,10mts cada 3,00mts; en la parte superior 3 hiladas de alambre de púa y con una base en viga de cimentación de 0,20mts por 0,25mts.	476,25	ml
CA-5	Muro de contención en gavión.	58,27	ml
CA-6	Tanque en concreto de 1,50mts por 1,50mts con tapa en losa de concreto de espesor 0,05mts. Y altura 1,50mts aproximadamente.	2,25	m2
CA-7	2 tanques recolectores de agua en concreto; sin tapa uno con Ø de 1,50mts y el otro Ø 3,00mts. Y altura 0,80mts. Por información del propietario estos dos tanques formaban parte de 1 nacimiento de agua que se utilizaba para el acueducto de los predios al otro lado de la vía; pero ya están en desuso y solo se utiliza para bebedero del ganado.	2,00	un
CA-8	Construcción en ladrillo de 3,00mts por 2,50mts, con piso en concreto y cubierta en losa de concreto con espesor de 0,05mts. 1 puerta metálica de 1,50 de alto por 0,86 de ancho; contiene: 1 aljibe de 1,20mts por 1,20mts, espesor 0,20mts y una profundidad de 33,00mts (información del propietario) y se impulsa el agua con motobomba de lapicero de 8 caballos.	7,50	m2
CA-9	Puerta en tubo metálico de 0,65mts de ancho por 1,50mts de altura con malla eslabonada y soportada en 1 columna en concreto de 0,15mts por 0,10mts y 1,60 mts de altura.	1,00	un
CA-10	Poste tubo metalico de 0,10mts de Ø, para conducción de cableado eléctrico; con una altura de 6mts. Aproximadamente.	1,00	un
CA-11	1 aljibe de 1,50mts por 1,50mts y profundidad 33,00mts (por información del propietario) y con tapa de cemento con espesor de 0,05mts.	1,00	un

Fuente: Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 23 de mayo de 2023.

6.10 CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
Cedro	12	Un
Tulipán	15	Un
Yarumo	9	Un
Carbonero	5	Un
Palma de coco	10	Un
Matarratón	16	Un
Piñón	2	Un
Limón	5	Un
Bijao	42	Un
Higuerilla	13	Un
Guadual	112,66	m ²
Pasto Braquearia e India	8977,31	m ²

Fuente: Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 23 de mayo de 2023.

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 1- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. 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 3 - Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Teniendo en cuenta que en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo se evidencia el desarrollo de vivienda campestre en condominio y de forma individual, y siendo este el mayor y mejor uso del sector, se procede a realizar una investigación de mercado de lotes de terreno ubicados en condominios campestres, los cuales cuenta con disponibilidad de servicios públicos, urbanismos y vías internas para su buen funcionamiento.

Por lo anterior, teniendo en cuenta la normatividad urbanística aplicable al predio y al no encontrar ofertas de predios comparables (predios urbanizables no urbanizados) en el sector, se procedió a realizar un ejercicio de Valor de Terreno en Bruto, contemplado en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por lo que fue necesario realizar un estudio de mercado de lotes en venta para vivienda campestre, ubicados en condominios ya urbanizados.

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA TERRENO M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	FOTOS
1	MAKADAMIA	3206358000	1.544	\$ 190.000.000	\$123.057	
2	MAKADAMIA	3206358000	2.225	\$ 265.000.000	\$119.101	
3	MAKADAMIA	3206358000	1.223	\$ 150.000.000	\$122.649	
4	RESERVA DEL CAMPO LOTE 12	(606) 8933260	1.430	\$ 190.000.000	\$132.867	
5	RESERVA DEL CAMPO LOTE 10	(606) 8933260	1.589	\$ 215.000.000	\$135.305	
6	RESERVA DEL CAMPO LOTE 11	(606) 8933260	1.596	\$ 215.000.000	\$134.712	

Donde se encontraron un total de 6 ofertas, con áreas entre 1.223 m2 y 2.225 m2, con valores unitarios de \$119.101 hasta \$135.305 por m2.

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO

No aplica.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios clasificados en suelo de protección, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2.008 del IGAC), no obstante, debido a que no se encontraron ofertas de venta de este tipo de bienes inmuebles, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos avaluadores, 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.

LOTE DE TERRENO EN RONDA DE RIO

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$62,000,000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$60,000,000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$60,000,000
Ana Lucia Bernal Escobar	Avaluador	3148141931	\$62,000,000

Yo, José Fernando Cardona Gomez con c.c. 10.236.586, 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)

Para determinar el valor del lote de terreno, se tuvieron en cuenta los resultados del ejercicio de encuestas y artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

LOTE DE TERRENO EN RONDA DE RIO

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$62,000,000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$60,000,000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$60,000,000
Ana Lucia Bernal Escobar	Avaluador	3148141931	\$62,000,000
PROMEDIO			\$ 61,000,000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1,154,701
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			1.89%
LIMITE SUPERIOR			\$ 62,154,701
LIMITE INFERIOR			\$ 59,845,299

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

Donde se obtuvo un promedio de \$61.000.000, una desviación estándar de \$1.154.701, con un coeficiente de variación del 1.89%, adicionalmente un límite superior de \$62.154.701 y un límite inferior de \$59.845.299. Para la franja de terreno localizada en suelo de protección se adopta un valor por hectárea de **\$61.000.000**.

LOTE DE TERRENO EN SUELO SUBURBANO

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA TERRENO M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	FOTOS
1	MAKADAMIA	3206358000	1.544	\$ 190.000.000	\$123.057	
2	MAKADAMIA	3206358000	2.225	\$ 265.000.000	\$119.101	
3	MAKADAMIA	3206358000	1.223	\$ 150.000.000	\$122.649	
4	RESERVA DEL CAMPO LOTE 12	(606) 8933260	1.430	\$ 190.000.000	\$132.867	
5	RESERVA DEL CAMPO LOTE 10	(606) 8933260	1.589	\$ 215.000.000	\$135.305	
6	RESERVA DEL CAMPO LOTE 11	(606) 8933260	1.596	\$ 215.000.000	\$134.712	
PROMEDIO					\$127.949	
DESVEST					\$7.132	
C.V					5,57%	
LIMITE SUP					\$135.081	
LIMITE INF					\$120.816	

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. Se obtuvo un promedio de \$127.949 una desviación estándar de \$7.132, y un coeficiente de variación del 5,57%, adicionalmente un límite superior de \$135.081 y un límite inferior de \$120.816.

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Teniendo en cuenta que el predio corresponde a un lote urbanizable no urbanizado, donde el predio cuenta con una clasificación del suelo correspondiente a suelo suburbano, se procede a aplicar la formula del artículo 15 de la Resolución 620 de 2008, proferida por la dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Concesión Pacifico Tres
Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,
Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.9628

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

VTB	Valor de Terreno Bruto	\$ 48.780
%AU	Porcentaje de Área Útil	75%
VTU	Valor de Terreno Urbanizado	\$ 128.000
G	Ganancia por la acción de urbanizar	10%
CU	Costos de Urbanismo	\$ 51.330

Teniendo en cuenta la formula anterior, se adopta un valor de \$48.780 por metro cuadrado lo que corresponde a un valor de **\$487.800.000** por hectárea para el terreno en suelo suburbano.

VALOR DEL TERRENO

TERRENO				
DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida sin ronda	1,0715	ha	\$ 487.800.000	\$ 522.677.700
Área requerida con ronda	0,0359	ha	\$ 61.000.000	\$ 2.189.900
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 524.867.600

SON EN TOTAL: QUINIENTOS VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica.

11. CALCULOS VALOR DE LA CONSTRUCCION

11.1 VALOR DE REPOSICION

No aplica.

11.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

No aplica.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1 VALOR DE REPOSICION

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR DE REPOSICIÓN
CA-1	Portón de acceso con puerta corrediza tubular metálica con malla eslabonada de 4,7mts de ancho por 2,30mts de altura, con dos casetas de vigilancia en ladrillo revocado con capa de baldosa y fachaleta de gress cada una de 1,70mts por 1,70mts y 3,20mts de altura; con remate piramidal en el mismo material de aproximadamente 1,00mts de altura, 1 ventana de 2 naves metálica de 0,60mts por 0,45mts, 1 puerta metálica de 0,60 mts de ancho por 1,70mts de altura.	1,00	un	\$ 16.869.875
CA-2	Cerca interna en alambre de púa de 4 hiladas con postes de guadua y concreto cada 1,50mts.	124,66	ml	\$ 33.756
CA-3	Acceso en gravilla y asfalto con un ancho de 3,00mts aproximadamente.	24,85	ml	\$ 58.098
CA-4	Cerramiento en malla eslabonada con postes en concreto de 2,00mts de altura y de 0,10mts por 0,10mts cada 3,00mts; en la parte superior 3 hiladas de alambre de púa y con una base en viga de cimentación de 0,20mts por 0,25mts.	476,25	ml	\$ 192.548
CA-5	Muro de contención en gavión.	58,27	ml	\$ 161.213
CA-6	Tanque en concreto de 1,50mts por 1,50mts con tapa en losa de concreto de espesor 0,05mts. Y altura 1,50mts aproximadamente.	2,25	m2	\$ 565.012
CA-7	2 tanques recolectores de agua en concreto; sin tapa uno con Ø de 1,50mts y el otro Ø 3,00mts. Y altura 0,80mts. Por información del propietario estos dos tanques formaban parte de 1 nacimiento de agua que se utilizaba para el acueducto de los predios al otro lado de la vía; pero ya están en desuso y solo se utiliza para bebedero del ganado.	2,00	un	\$ 2.398.215
CA-8	Construcción en ladrillo de 3,00mts por 2,50mts, con piso en concreto y cubierta en losa de concreto con espesor de 0,05mts. 1 puerta metálica de 1,50 de alto por 0,86 de ancho; contiene: 1 aljibe de 1,20mts por 1,20mts, espesor 0,20mts y una profundidad de 33,00mts (información del propietario) y se impulsa el agua con motobomba de lapicero de 8 caballos.	7,50	m2	\$ 1.431.775
CA-9	Puerta en tubo metálico de 0,65mts de ancho por 1,50mts de altura con malla eslabonada y soportada en 1 columna en concreto de 0,15mts por 0,10mts y 1,60 mts de altura.	1,00	un	\$ 801.401
CA-10	Poste tubo metálico de 0,10mts de Ø, para conducción de cableado eléctrico; con una altura de 6mts. Aproximadamente.	1,00	un	\$ 835.011
CA-11	1 aljibe de 1,50mts por 1,50mts y profundidad 33,00mts (por información del propietario) y con tapa de cemento con espesor de 0,05mts.	1,00	un	\$ 6.540.261

12.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-1	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 16.869.875	\$1.768.804	\$15.101.071	\$ 15.101.071
CA-2	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 33.756	\$4.801	\$28.955	\$ 28.955
CA-3	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 58.098	\$8.263	\$49.835	\$ 49.835
CA-4	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 192.548	\$27.386	\$165.163	\$ 165.163
CA-5	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 161.213	\$16.903	\$144.310	\$ 144.310
CA-6	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 565.012	\$59.241	\$505.770	\$ 505.770
CA-7	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 2.398.215	\$251.453	\$2.146.763	\$ 2.146.763
CA-8	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 1.431.775	\$150.121	\$1.281.653	\$ 1.281.653
CA-9	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 801.401	\$113.981	\$687.421	\$ 687.421

CA-10	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 835.011	\$118.761	\$716.250	\$ 716.250
CA-11	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 6.540.261	\$930.202	\$5.610.059	\$ 5.610.059

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, y es producto de la investigación en diferentes entidades públicas que manejan temas de reforestación y ambiental, además de indagar en diferentes viveros de la región y consultar con el equipo de agrónomos que hacen apoyo a la Lonja en estos temas.

Los valores de plantas y especies en general se realizó consultas en viveros de la región, Raúl Van Den En den 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. Los Cultivos y especies en general se encuentran en buen estado.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Cedro	12	Un	\$ 178.822
Tulipán	15	Un	\$ 44.705
Yarumo	9	Un	\$ 59.607
Carbonero	5	Un	\$ 89.411
Palma de coco	10	Un	\$ 193.724
Matarratón	16	Un	\$ 44.705
Piñón	2	Un	\$ 44.705
Limón	5	Un	\$ 104.313
Bijao	42	Un	\$ 11.921
Higuerilla	13	Un	\$ 11.921
Guadual	112,66	m ²	\$ 2.980
Pasto Braquearia e India	8977,31	m ²	\$ 596

14. CONSIDERACIONES GENERALES

Predio ubicado en el suelo rural del Municipio de Manizales, a 32 km de la ciudad, con frente sobre la vía Manizales – Medellín sector Tres Puertas – Kilometro 41.

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

[Concesión Pacifico Tres](#)
[Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,](#)
[Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas](#)
[Avalúo No.9628](#)

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.

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.

Sobre el predio citado no recaen gravámenes y/o limitaciones al dominio.

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:

TERRENO				
DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida sin ronda	1,0715	ha	\$ 487.800.000	\$ 522.677.700
Área requerida con ronda	0,0359	ha	\$ 61.000.000	\$ 2.189.900
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 524.867.600

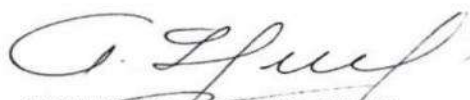
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ITEM	DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Portón de acceso con puerta corrediza tubular metálica con malla eslabonada de 4.7mts de ancho por 2,30mts de altura, con dos casetas de vigilancia en ladrillo revocado con capa de baldosa y fachaleta de gress cada una de 1,70mts por 1,70mts y 3,20mts de altura; con remate piramidal en el mismo material de aproximadamente 1,00mts de altura, 1 ventana de 2 naves metálica de 0,60mts por 0,45mts, 1 puerta metálica de 0,60 mts de ancho por 1,70mts de altura.	1	un	\$ 15.101.071	\$ 15.101.071
CA-2	Cerca interna en alambre de púa de 4 hlladas con postes de guadua y concreto cada 1,50mts.	124,66	ml	\$ 28.955	\$ 3.609.530
CA-3	Acceso en gravilla y asfalto con un ancho de 3,00mts aproximadamente.	24,85	ml	\$ 49.835	\$ 1.238.400
CA-4	Cerramiento en malla eslabonada con postes en concreto de 2,00mts de altura y de 0,10mts por 0,10mts cada 3,00mts; en la parte superior 3 hlladas de alambre de púa y con una base en viga de cimentación de 0,20mts por 0,25mts.	476,25	ml	\$ 165.163	\$ 78.658.879
CA-5	Muro de contención en gavión.	58,27	ml	\$ 144.310	\$ 8.408.944
CA-6	Tanque en concreto de 1,50mts por 1,50mts con tapa en losa de concreto de espesor 0,05mts. Y altura 1,50mts aproximadamente.	2,25	m2	\$ 505.770	\$ 1.137.983
CA-7	2 tanques recolectores de agua en concreto; sin tapa uno con Ø de 1,50mts y el otro Ø 3,00mts. Y altura 0,80mts. Por información del propietario estos dos tanques formaban parte de 1 nacimiento de agua que se utilizaba para el acueducto de los predios al otro lado de la vía; pero ya están en desuso y solo se utiliza para bebedero del ganado.	2	un	\$ 2.146.763	\$ 4.293.526
CA-8	Construcción en ladrillo de 3,00mts por 2,50mts, con piso en concreto y cubierta en losa de concreto con espesor de 0,05mts. 1 puerta metálica de 1,50 de alto por 0,86 de ancho; contiene: 1 aljibe de 1,20mts por 1,20mts, espesor 0,20mts y una profundidad de 33,00mts (información del propietario) y se impulsa el agua con motobomba de lapicero de 8 caballos.	7,5	m2	\$ 1.281.653	\$ 9.612.398
CA-9	Puerta en tubo metálico de 0,65mts de ancho por 1,50mts de altura con malla eslabonada y soportada en 1 columna en concreto de 0,15mts por 0,10mts y 1,60 mts de altura.	1	un	\$ 687.421	\$ 687.421
CA-10	Poste tubo metálico de 0,10mts de Ø, para conducción de cableado eléctrico; con una altura de 6mts. Aproximadamente.	1	un	\$ 716.250	\$ 716.250
CA-11	1 aljibe de 1,50mts por 1,50mts y profundidad 33,00mts (por información del propietario) y con tapa de cemento con espesor de 0,05mts.	1	un	\$ 5.610.059	\$ 5.610.059
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$	129.074.461

CULTIVOS Y ESPECIES				
DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cedro	12	un	\$ 178.822	\$ 2.145.864
Tulipán	15	un	\$ 44.705	\$ 670.575
Yarumo	9	un	\$ 59.607	\$ 536.463
Carbonero	5	un	\$ 89.411	\$ 447.055
Palma de coco	10	un	\$ 193.724	\$ 1.937.240
Mataratón	16	un	\$ 44.705	\$ 715.280

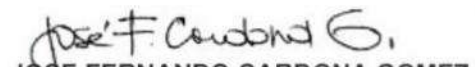
Piñón	2	un	\$	44.705	\$	89.410
Limón	5	un	\$	104.313	\$	521.565
Bijao	42	un	\$	11.921	\$	500.682
Higuerilla	13	un	\$	11.921	\$	154.973
Guadual	112,66	un	\$	2.980	\$	335.727
Pasto Braquearia e India	8977,31	un	\$	596	\$	5.350.477
VALOR TOTAL ESPECIES						\$ 13.405.311

VALOR TOTAL AVALUO						\$ 667.347.372
---------------------------	--	--	--	--	--	-----------------------

SON EN TOTAL: SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.


GUILLERMO HURTADO MEJIA
 Representante Legal


MONICA CUARTAS VILLEGAS
 Gerente


JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
 Avaluador RAA-AVAL-10236586


ACISCLO BURGOSSARMIENTO
 Representante Comité de Avalúos

Manizales, Julio 24 de 2.023

16. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE				
RESOLUCIÓN 898 Y 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 adquiriente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

Fuente: Resolución No. 00009 del 06 de enero de 2023 expedida por la Superintendencia de Notariado Y Registro "Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones" y Resolución No. 00387 del 23-01-2023 expedida por la Superintendencia de Notariado Y Registro "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial".

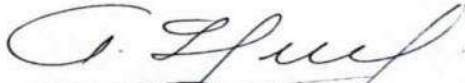
ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF3.1-SCN-033	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	667.347.372
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 1.034.388	\$ 1.034.388
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 37.450	\$ 37.450
COPIA ORIGINAL (Promedio 400 hojas)	\$ 920.000	\$ 920.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$ 46.000	\$ 46.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 180.000	\$ 180.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 2.217.838	\$ 2.217.838
IVA 19%		\$ 842.779
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 29.700	\$ 29.700
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 29.700	\$ 29.700
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 5.397.255
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 1.668.368	\$ 1.668.368
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 1.841.879	\$ 1.841.879
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 25.100	\$ 25.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 7.200	\$ 7.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 19.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 74.967	\$ 74.967
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 7.379.629
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 12.776.884
NOTA 1: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública. NOTA 2: La presente estimación de valor tiene en cuenta la excepciones a las entidades estatales conforme el numeral H del artículo 24 de la Resolución 00009 del 06 de enero de 2023.		

SON EN TOTAL: DOCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.

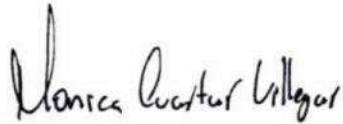
Nota: Una vez verificados los documentos aportados por el propietario mediante el radicado No. CPT00-PREDIAL138-20230301002147 de fecha 01 de marzo de 2023, los cuales se enlistan a continuación, se tiene:

- Registro Único Tributario de Paula Andrea Zuluaga Ossa.
- Declaración de renta años 2019, 2020 y 2021.
- Estados de resultados años 2019, 2020 y 2021.
- Estados de situación financiera años 2019, 2020 y 2021.
- Certificación de ingresos, emitido por la contadora pública Luz Amparo Jiménez Marín.
- Certificación Junta Central de Contadores, a nombre de la señora Luz Amparo Jiménez Marín.
- Tarjeta profesional 66107-T de la señora Luz Amparo Jiménez Marín.
- Certificado de cámara y comercio Hacienda Las Colinas KM 41 vía Medellín.
- Registro fotográfico.

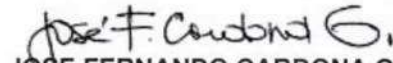
Sin embargo, no se evidenciaron daños y lucros cesantes que se puedan causar por la adquisición predial.



GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal



MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente



JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RAA-AVAL-10236586



ACISCLO BURGOSARMIENTO
Representante Comité de Avalúos

Manizales, Julio 24 de 2.023

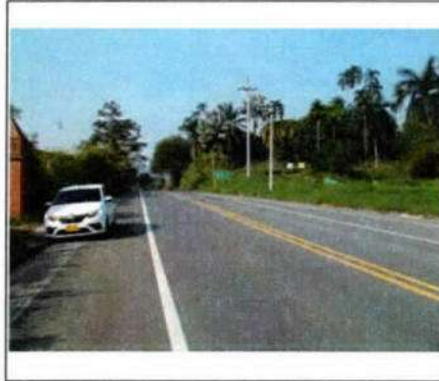
17. DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN ANEXA
ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Registro No. 1



VISTA DEL SECTOR

Registro No. 2



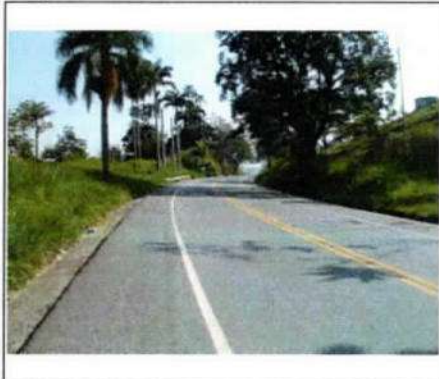
VISTA DEL SECTOR

Registro No. 3



VISTA DEL SECTOR

Registro No. 4



VISTA DEL SECTOR

Registro No. 5



VISTA AREA REQUERIDA PREDIO,

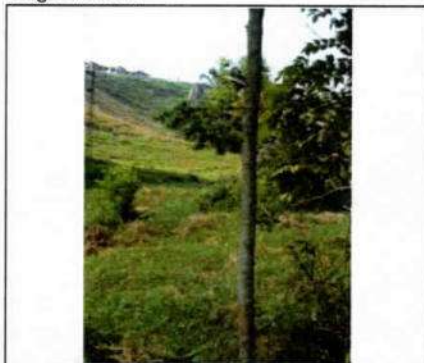
Registro No. 6



VISTA AREA REQUERIDA PREDIO,

Concesión Pacifico Tres
Pedio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,
Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.9628

Registro No. 7



VISTA AREA REQUERIDA PREDIO, ESPECIES

Registro No. 8



VISTA AREA REQUERIDA PREDIO, ESPECIES

Registro No. 9



VISTA AREA REQUERIDA PREDIO, ESPECIES

Registro No. 10



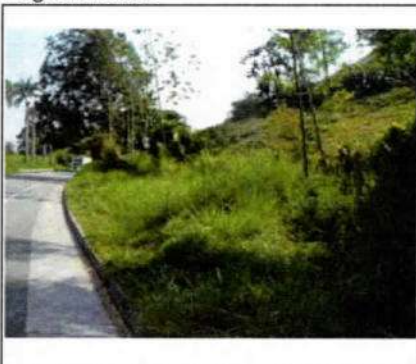
VISTA AREA REQUERIDA PREDIO, ESPECIES

Registro No. 11



VISTA AREA REQUERIDA PREDIO,
ESPECIES

Registro No.12



VISTA AREA REQUERIDA PREDIO,
ESPECIES

Registro No. 13



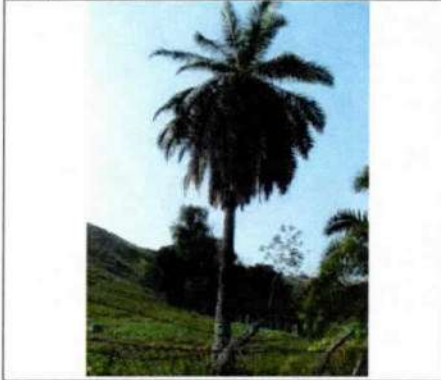
VISTA AREA REQUERIDA PREDIO,

Registro No. 14



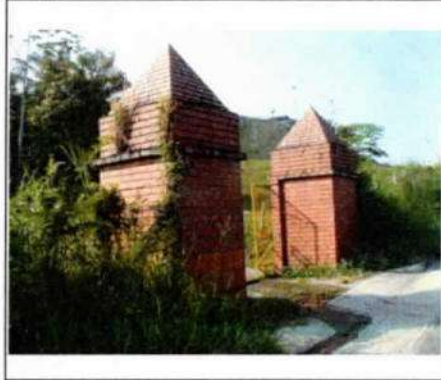
VISTA AREA REQUERIDA PREDIO,

Registro No. 15



VISTA AREA REQUERIDA PREDIO,

Registro No. 16



CA-1 PORTON DE ACCESO

Registro No. 17



CA-1 PORTON DE ACCESO

Registro No.18



CA-2 CERCA INTERNA

Registro No. 19



CA-2 CERCA INTERNA

Registro No. 20



CA-3 ACCESO EN AFIRMADO

Registro No. 21



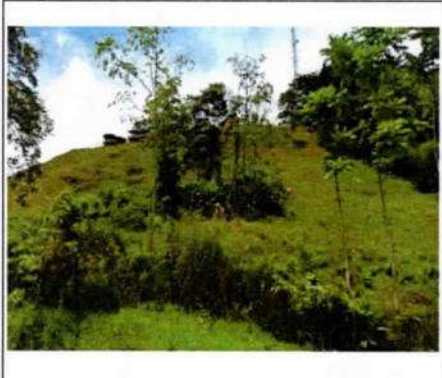
CA-4 CERRAMIENTO MALLA ESLABONADA

Registro No.22



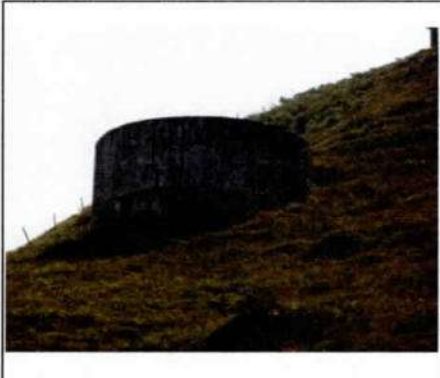
CA-4 CERRAMIENTO MALLA ESLABONADA

Registro No. 23



CA-5 MURO CONTENCIÓN GAVIONES

Registro No.24



CA-6 TANQUE EN CONCRETO

Registro No. 25



CA-6 TANQUE EN CONCRETO

Registro No. 26



CA-7 TANQUE RECOLECTOR DE AGUA

Registro No. 27



CA-8 CONSTRUCCION EN LADRILLO

Registro No. 28



CA-9 PUERTA EN TUBO METALICO

Registro No. 29



CA-10 POSTE EN TUBO METALICO

Registro No. 30



CA-11 ALIIBE

Registro No. 31



CA-11 ALIIBE

Registro No. 32



CA-11 ALIIBE

ANEXO 2. PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES ANEXAS.

Portón de acceso con puerta corrediza tubular metálica con malla eslabonada de 4,7mts de ancho por 2,30mts de altura, con dos casetas de vigilancia en ladrillo revocado con capa de baldosa y fachaleta de gress cada una de 1,70mts por 1,70mts y 3,20mts de altura; con remate piramidal en el mismo material de aproximadamente 1,00mts de altura, 1 ventana de 2 naves metálica de 0,60mts por 0,45mts, 1 puerta metálica de 0,60 mts de ancho por 1,70mts de altura.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	5,78	M2	\$ 1.726		\$ 9.976	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	1,45	M3	\$ 65.943		\$ 95.288	
puerta metálica en tubería de 1 1/2 con malla	9,40	ML	\$ 462.914		\$ 4.351.392	
Muro en ladrillo espesor 0,12 m (sin revoque)	43,52	M2	\$ 60.927		\$ 2.651.543	
Muro en ladrillo a la vista revitado 2C (incluye grouting)	55,08	M2	\$ 131.132		\$ 7.222.751	
Revoque liso muros o placas, mortero 1:3	43,52	M2	\$ 27.339		\$ 1.189.793	
Suministro, transporte e instalación puerta metálica cal. 20 con marco metálico 1,00x2,00m (incluye anticorrosivo, pintura, marco y chapa matarraton	1,00	UN	\$ 672.333		\$ 672.333	
	0,32	UN	\$ 30.000		\$ 9.677	
Suministro, transporte e instalación ventana con marco en ángulo metálico (incluye pintura y manijas, sin vidrio)	0,27	UN	\$ 198.339		\$ 53.552	
Oficial	3,00	DÍA	\$ 140.013			\$420.039,00
Ayudante	3,00	DÍA	\$ 82.361			\$247.083,00
COSTO	\$ 16.869.875 UN			\$ 0	\$ 16.202.753	\$ 667.122

Cerca interna en alambre de púa de 4 hiladas con postes de guadua y concreto cada 1,50mts.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	0,01	M2	\$ 1.726		\$ 10	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	0,01	M3	\$ 65.943		\$ 396	
00 - CONCRETO DE 3000 P.S.I.	0,03	M3	\$ 461.582		\$ 13.830	
Guadua sobrebasa x 3,20m	0,45	UN	\$ 6.825		\$ 3.071	
Alambre de púas Cal. 12.5 (Rollo de 200m)	4,20	ML	\$ 687		\$ 2.885	
Grapas para cerca	0,08	KG	\$ 2.771		\$ 222	
Oficial	0,06	DÍA	\$ 140.013			\$8.400,78
Ayudante	0,06	DÍA	\$ 82.361			\$4.941,66
COSTO	\$ 33.756 UN			\$ 0	\$ 20.414	\$ 13.342

Acceso en gravilla y asfalto con un ancho de 3,00mts aproximadamente.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	3,00	M2	\$ 1.726		\$ 5.178	
Afirmado compactado zona de parqueo e=0,15	3,00	M2	\$ 17.640		\$ 52.920	
COSTO	\$ 58.098 ML			\$ 0	\$ 58.098	\$ 0

Cerramiento en malla eslabonada con postes en concreto de 2,00mts de altura y de 0,10mts por 0,10mts cada 3,00mts; en la parte superior 3 hiladas de alambre de púa y con una base en viga de cimentación de 0,20mts por 0,25mts.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	0,20	M2	\$ 1.726		\$ 345	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	0,04	M3	\$ 65.943		\$ 2.638	
Poste de concreto prefabricado	0,33	UN	\$ 58.322		\$ 19.441	
Alambre de púas Cal. 12.5 (Rollo de 200m)	3,15	ML	\$ 687		\$ 2.164	
Malla eslabonada cal. 12 alto=2m	2,10	M2	\$ 35.000		\$ 73.500	
00 - CONCRETO DE 3000 P.S.I.	0,05	M3	\$ 461.582		\$ 23.079	
Grapas para cerca	0,08	KG	\$ 2.771		\$ 222	
Oficial	0,32	DÍA	\$ 140.013			\$44.804,16
#iREFI	0,32	DIA	\$ 82.361			\$26.355,52
COSTO	\$ 192.548 ML			\$ 0	\$ 121.388	\$ 71.160

Muro de contención en gavión.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Muro de gaviones con una cara vista compuesto por gavión de 2000x1000x1000 mm de malla de doble torsión, hexagonal, de 50x70 mm, de alambre de acero galvanizado de 2,0 mm de diámetro	1,00	M3	\$ 161.213		\$ 161.213	
COSTO	\$ 161.213 ML			\$ 0	\$ 161.213	\$ 0

Tanque en concreto de 1,50mts por 1,50mts con tapa en losa de concreto de espesor 0,05mts. Y altura 1,50mts aproximadamente.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	1,00	M2	\$ 1.726		\$ 1.726	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	0,200	M3	\$ 65.943		\$ 13.189	
00 - CONCRETO DE 3000 P.S.I.	0,710	M3	\$ 461.582		\$ 327.723	
Oficial	1,00	DÍA	\$ 140.013			\$140.013,00
Ayudante	1,00	DIA	\$ 82.361			\$82.361,00
COSTO	\$ 565.012 M2			\$ 0	\$ 342.638	\$ 222.374

2 tanques recolectores de agua en concreto; sin tapa uno con Ø de 1,50mts y el otro Ø 3,00mts. Y altura 0,80mts. Por información del propietario estos dos tanques formaban parte de 1 nacimiento de agua que se utilizaba para el acueducto de los predios al otro lado de la vía; pero ya están en desuso y solo se utiliza para bebedero del ganado.

ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	8,84	M2	\$ 1.726		\$ 15.250	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	4,42	M3	\$ 65.943		\$ 291.327	
Afirmado compactado zona de parqueo e=0,15	8,84	M2	\$ 17.640		\$ 155.862	
Losa maciza concreto e=0,15 m (3000 psi)	9,28	M2	\$ 138.800		\$ 1.287.719	
Punto sanitario de 4"	2,00	UN	\$ 134.636		\$ 269.272	
Suministro, transporte e instalación tubería PVC sanitaria de 4"	15,00	M	\$ 45.754		\$ 686.310	
00 - CONCRETO DE 3000 P.S.I.	2,12	M3	\$ 461.582		\$ 978.819	
Oficial	5,00	DÍA	\$ 140.013			\$700.065,00
Ayudante	5,00	DÍA	\$ 82.361			\$411.805,00
COSTO			\$ 2.398.215 UN	\$ 0	\$ 3.684.560	\$ 1.111.870

Construcción en ladrillo de 3,00mts por 2,50mts, con piso en concreto y cubierta en losa de concreto con espesor de 0,05mts. 1 puerta metálica de 1,50 de alto por 0,86 de ancho; contiene: 1 aljibe de 1,20mts por 1,20mts, espesor 0,20mts y una profundidad de 33,00mts (información del propietario) y se impulsa el agua con motobomba de lapicero de 8 caballos.

ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	10,50	M2	\$ 1.726		\$ 18.123	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	3,00	M3	\$ 65.943		\$ 197.829	
Losa maciza concreto e=0,10 m (3000 psi)	12,00	M2	\$ 105.905		\$ 1.270.860	
Suministro, transporte e instalación puerta metálica cal. 20 con marco metálico 0,80x2,00m (incluye anticorrosivo, pintura, marco)	1,00	UN	\$ 644.250		\$ 644.250	
Muro en ladrillo espesor 0,10 m (sin revoque)	22,71	M2	\$ 51.849		\$ 1.177.491	
Aljibe	1,00	UN	\$ 6.540.261		\$ 6.540.261	
Oficial	4,00	DÍA	\$ 140.013			\$560.052,00
Ayudante	4,00	DÍA	\$ 82.361			\$329.444,00
COSTO			\$ 1.431.775 M2	\$ 0	\$ 9.848.814	\$ 889.496

Puerta en tubo metálico de 0,65mts de ancho por 1,50mts de altura con malla eslabonada y soportada en 1 columna en concreto de 0,15mts por 0,10mts y 1,60 mts de altura.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	1,13	M2	\$ 1.726		\$ 1.942	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	0,01	M3	\$ 65.943		\$ 396	
Suministro, transporte e instalación puerta metálica cal. 20 con marco metálico 0,80x2,00m (incluye anticorrosivo, pintura, marco)	1,00	UN	\$ 644.250		\$ 644.250	
Malla eslabonada cal. 12 alto=2m	0,96	M2	\$ 35.000		\$ 33.600	
00 - CONCRETO DE 2500 P.S.I.	0,02	M3	\$ 417.795		\$ 10.027	
Oficial	0,50	DÍA	\$ 140.013			\$70.006,50
Ayudante	0,50	DÍA	\$ 82.361			\$41.180,50
COSTO			\$ 801.401 UN	\$ 0	\$ 690.214	\$ 111.187

Poste tubo metalico de 0,10mts de Ø, para conducción de cableado eléctrico; con una altura de 6mts. Aproximadamente.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	0,01	M2	\$ 1.726		\$ 17	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	0,01	M3	\$ 65.943		\$ 518	
valor poste de concreto para energía h=8 metros (incluye instalación)	1,00	UN	\$ 834.476		\$ 834.476	
COSTO			\$ 835.011 UN	\$ 0	\$ 835.011	\$ 0

1 aljibe de 1,50mts por 1,50mts y profundidad 33,00mts (por información del propietario) y con tapa de cemento con espesor de 0,05mts.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Excavación manual zarpa o viga cimentación en tierra (incluye retiro)	74,25	M3	\$ 65.943		\$ 4.896.268	
Losa maciza concreto e=0,10 m (3000 psi)	2,25	M2	\$ 105.905		\$ 238.286	
Punto sanitario de 4"	1,00	UN	\$ 134.636		\$ 134.636	
Suministro, transporte e instalación tubería PVC sanitaria de 4"	15,00	M	\$ 45.754		\$ 686.310	
Oficial	3,00	DÍA	\$ 140.013			\$420.039,00
Ayudante	2,00	DÍA	\$ 82.361			\$164.722,00
COSTO			\$ 6.540.261 UN	\$ 0	\$ 5.955.500	\$ 584.761

ANEXO 3. RAA AVALUADORES
RAA AVALUADOR JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ.



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



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



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

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

El señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10236586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b96c0b40



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Regimen Académico



URL de Validación: b85d3240



https://www.raa.org.co



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
04 Ene 2022

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción:
04 Ene 2022

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
04 Ene 2022

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción:
04 Ene 2022

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1f6c0b5f



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



Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3036, vigente hasta el 30 de Enero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0761, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 21C #53-34
Teléfono: 3113005769
Correo Electrónico: josefernandocardona@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - 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) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586.

Página 4 de 5



PIN de Validación: b86d0b40



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



El(la) señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ 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

b86d0b40

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

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUADOR GUILLERMO ANTONIO HURTADO



PIN de Validación: 32150364

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Feb 2017Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
04 Mayo 2021Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Feb 2017Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
04 Mayo 2021Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 6

Concesión Pacifico Tres
Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,
Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.9628



PDF de validación: 3150464



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción:
17 Oct 2017

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
14 Mayo 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción:
05 Jun 2019

Regimen:
Regimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
14 Mayo 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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



Phto de Validación: a31529b4



Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



URL de Validación: a3150364



https://www.raa.org.co



Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Página 4 de 6



PIN de Validación: a31509b4



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a31509b4

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

Firma: Alexandra Suarez

Página 5 de 6

Concesión Pacifico Tres
Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,
Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.9628



URL de Validación: a315c6b4



https://www.raa.org.co

Representante Legal



RAA AVALUADOR ACISCLO BURGOS SARMIENTO



RIN de Verificación: pas2020



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
06 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
06 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5

Concesión Pacifico Tres
Predio Rural denominado El Balcón de la Loma, CP3-UF3.1-SCN-033,
Vereda Colombia - Municipio de Manizales - Caldas
Avalúo No.9628



Url de Validación: 696402b96



Categoría 4 Obras de Infraestructura

A alcance

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

Fecha de inscripción:
17 Oct 2017

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

A alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

A alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción:
21 Feb 2017

Regimen:
Regimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

A alcance

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

Fecha de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales



Para más información: 08040018



Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción

Regimen



Pin de Validación: 68164628



22 Abr 2021

Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
22 Abr 2021

Regimen:
Regimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

Página 4 de 5



PIN de Validación: b8040b08



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



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

b8040b08

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Formulario: CPT- CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: CPT05-PREDIAL138-20230215002875

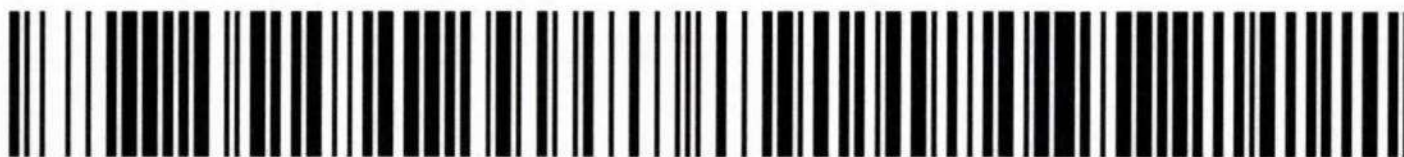
Fecha: 15/02/2023 10:30:45 a. m.

Usuario: danielasoto

NIT/EMPRESA DESTINATARIO: 30339976 | PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

CONTRACTUAL: SI

Fecha generación: 15/02/2023 10:31:27 a. m.



CPT05-PREDIAL138-20230215002875

Manizales,

Señora

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

Propietaria del predio CP3-UF3.1-SCN-033

Dirección: El Balcón de La Loma, Vereda Colombia, Municipio de Manizales – Caldas

Teléfono: 312 255 6712

Manizales – Caldas

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

ASUNTO: *Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF3.1-SCN-033.*

Cordial Saludo,

La **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, como delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, entidad adscrita al Ministerio de Transporte, al amparo del Contrato de Concesión de la referencia, dentro del proceso de Gestión y Adquisición Predial, a la luz de la Resolución No. 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificada por la Resolución No. 1044 de 2014; de manera atenta le solicita a usted, en quien recae el derecho real de dominio del predio y posible beneficiario de la indemnización por concepto de **daño emergente y lucro cesante**, a fin de que remitan todos los documentos con la información tributaria y contable que soporten las actividades económicas que realizan en el inmueble denominado **El Balcón de La Loma ubicado en la Vereda Colombia, en el Municipio de Manizales del Departamento de Caldas, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-84679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Ficha Catastral y 170010002000000280145000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF3.1-SCN-033**, a las oficinas de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicadas en la Calle 77 No. 21 – 43 del Barrio Milán de la ciudad de Manizales, igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos contactenos@pacificotres.com y/o danielasoto@pacificotres.com; dentro de los (10) días hábiles luego de recibida la presente comunicación¹.

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

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

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

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

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

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

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

2. Contratos cuyo objeto dependa del predio:

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

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

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

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

Para personas naturales que no declaren renta:

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

Personas naturales obligados a declarar renta:

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

Personas Jurídicas y Contribuyentes de Régimen Común:

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

Para Establecimientos de Comercio legalmente constituidos:

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

4. Impuesto Predial:

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

5. Servicios Públicos Domiciliarios:

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

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

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

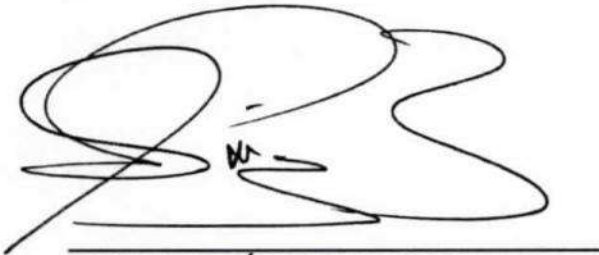
Lo anterior se solicita de conformidad con la **RESOLUCIÓN No. 898 DE 2014** proferida por **EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC**, modificada por la **RESOLUCIÓN No. 1044 DE 2014**, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse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

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

Se adjunta a la presente comunicación, copia simple de la Resolución No. 898 del 19 de agosto del 2014, modificada por la Resolución No. 1044 de 2014; así como la Ficha y Plano Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-033**.

Agradeciendo su pronta diligencia.

Atentamente,



SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO

Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Anexo: Resolución No. 898 del 19 de agosto de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
Ficha y Plano Predial No. **CP3-UF3.1-SCN-033**.

Elaboró: Daniela Soto Giraldo – Profesional 2 Jurídico Predial. *D.S.G.*
Revisó: Laura Guzman Moncada – Profesional 2 Jurídico Predial. *L.G.M.*

Formulario: CPT- CORRESPONDENCIA RECIBIDA

Radicado: CPT00-PREDIAL138-20230301002147

Fecha: 01/03/2023 02:20:53 p. m.

Usuario: sandraortiz

NIT/EMPRESA: 70035705 | HUMBERTO ZULUAGA GALLEGO

CONTRACTUAL: NO

Fecha generación: 01/03/2023 02:46:42 p. m.



CPT00-PREDIAL138-20230301002147

Manizales, febrero 28 2023

Señores
PACIFICO TRES
Ciudad

Ref Entrega de Documentación

A la fecha estamos haciendo entrega de la documentación requerida, por ustedes en días pasados, con del fin de actualizar la información

Atentamente



HUMBERTO ZULUAGA GALLEGO
C.C. 70.035.705 de Medellin

CPT- CORRESPONDENCIA RECIBIDA
Radicado: CPT00-PREDIAL138-
20230301002147
Fecha: 01/03/2023 02:20:53 p. m.
Usuario: sandraortiz
NIT/EMPRESA: 70035705 | HUMBERTO
ZULUAGA GALLEGO
CONTRACTUAL: NO

CONCESIÓN PACIFICO TRES S.A.S
NIT. 900.763.357-2

11 MAR 2023

Este documento se recibe para estudio
y no implica aceptación.
Por tanto no compromete a la compañía.

Camila Castillo
2:07pm.

DIAN		Formulario del Registro Único Tributario		001	
2. Concepto 02 Actualización Espacio reservado para la DIAN			4. Número de formulario 14667801235		
			 (415)7707212489984(8020) 000001466780123 5		
5. Número de Identificación Tributaria (NIT)		6. DV	12. Dirección seccional		14. Buzón electrónico
3 0 3 3 9 9 7 6		9	Impuestos de Medellín		1 1
IDENTIFICACIÓN					
24. Tipo de contribuyente		25. Tipo de documento		26. Número de identificación	
Persona natural o sucesión ilíquida		Cédula de Ciudadanía		3 0 3 3 9 9 7 6	
27. Fecha expedición		1 9 9 4 1 2 0 6			
Lugar de expedición		28. País		29. Departamento	
COLOMBIA		1 6 9		Caldas	
30. Ciudad/Municipio		1 7			
Manizales		0 0 1			
31. Primer apellido		32. Segundo apellido		33. Primer nombre	
ZULUAGA		OSSA		PAULA	
34. Otros nombres		ANDREA			
35. Razón social					
36. Nombre comercial					
37. Signa					
UBICACIÓN					
38. País		39. Departamento		40. Ciudad/Municipio	
COLOMBIA		1 6 9		Antioquia	
41. Dirección principal		0 5 Medellín			
CL 7 CR 18 115 IN 2101		0 0			
42. Correo electrónico		43. Código postal		44. Teléfono 1	
gordizo@yahoo.com				3 1 2 8 5 0 5 2 2 7	
45. Teléfono 2		3 5 2 3 1 6 5			
CLASIFICACIÓN					
Actividad económica					
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código	52. Número establecimientos
6 8 1 0	2 0 1 5 1 2 0 1	0 0 1 0	2 0 0 2 0 1 0 2	1 2 6 8 2 0	
Responsabilidades, Calidades y Atributos					
53. Código 5 4 9 05- Impto. renta y compl. régimen ordinario 49- No responsable de IVA					
Obligados aduaneros					
54. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20					
Exportadores					
55. Forma 56. Tipo Servicio 1 2 3 57. Modo 58. CPC					
IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación.					
Para uso exclusivo de la DIAN					
59. Anexos SI ☐ NO ☒		60. No. de Folios 0		61. Fecha 2019 - 10 - 15	
La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso. Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016. Firma del solicitante:			Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice. Firma autorizada: 984. Nombre ZULUAGA OSSA PAULA ANDREA 985. Cargo CONTRIBUYENTE		

Declaración de renta y complementario personas naturales y asimiladas residentes y sucesiones ilíquidas de causantes residentes										PRIVADA		210						
1. Año 2021					4. Número de formulario 2117672173446													
					 (415)7707212489984(8020) 000211767217344 6													
5. Número de identificación Tributaria (NIT)		6. DV	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	12. Cod. Dirección seccional											
3 0 3 3 9 9 7 6		9	ZULUAGA	OSSA	PAULA	ANDREA	1 1											
24. Actividad económica principal 0 0 1 0 Si es una conexión indique										25. Cod		26. No. Formulario anterior		27. Frecuencia posible siguiente		28. Pérdidas fiscales acumuladas, años anteriores, en subcédula		
Patrimonio										Total patrimonio bruto 29		Deudas 30		Total patrimonio líquido 31		436,008,000		
Cédula general										Conceptos/rentas		Rentas de trabajo		Rentas de capital		Rentas no laborales		
Cédula general										Ingresos brutos	32	0	43	0	58	23,547,000	74	0
										Devoluciones, rebajas y descuentos							75	0
										Ingresos no constitutivos de renta	33	0	44	0	59	970,000	76	0
										Costos y deducciones procedentes			45	0	60	0	77	0
										Renta líquida	34	0	46	0	61	22,577,000	78	0
										Rentas líquidas pasivas - ECE					62	0	79	0
										Aportes voluntarios AFC, FVP y/o AVC	35	0	47	0	63	0	80	0
										Otras rentas exentas	36	0	48	0	64	0	81	0
										Total rentas exentas	37	0	49	0	65	0	82	0
										Intereses de vivienda	38	0	50	0	66	0	83	0
Otras deducciones imputables	39	0	51	0	67	0	84	0										
Total deducciones imputables	40	0	52	0	68	0	85	0										
Rentas exentas y/o deduc. imputables (Limitadas)	41	0	53	0	69	0	86	0										
Renta líquida ordinaria del ejercicio			54	0	70	22,577,000	87	0										
Pérdida líquida del ejercicio			55	0	71	0	88	0										
Compensaciones por pérdidas			56	0	72	0	89	0										
Renta líquida ordinaria	42	0	57	0	73	22,577,000	90	0										
Ren. líqu. ced. gen.	91	22,577,000	Ren. ex. y ded. imp. li.	92	0	R. líq. ord. cédula gen.	93	22,577,000	Comp. pérdidas año 2018 y ant.	94	0							
Comp. por exc. renta presuntiva	95	0	Rentas gravables	96	0	R. líq. grav. cédula gen.	97	22,577,000	Renta presuntiva	98	0							
Cédula de pensiones										Ingresos brutos por rentas de pensiones del país y del exterior	99	0	Ganancias ocasionales gravables		116	0		
										Ingresos no constitutivos de renta	100	0	General y de pensiones		117	0		
										Renta líquida	101	0	Renta presuntiva y de pensiones		118	0		
										Rentas exentas de pensiones	102	0	Por dividendos y/o participaciones año 2016 y siguientes, 1a. subcédula		119	0		
										Renta líquida gravable cédula de pensiones	103	0	Por dividendos y/o participaciones año 2017 y siguientes, 2a. subcédula, y otros		120	0		
										Dividendos y participaciones 2016 y anteriores, y otros	104	0	Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables		121	0		
										Ingresos no constitutivos de renta	105	0	Imp. según el exterior		122	0		
										Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores	106	0	Otras		123	0		
										1a. Subcédula año 2017 y siguientes numeral 3 art. 49 del E.T.	107	0	Total descuentos trib.		124	0		
										2a. Subcédula año 2017 y siguientes parágrafo 2 art. 49 del E.T.	108	0	Impuesto neto de renta		127	0		
Renta líquida pasiva dividendos - ECE y/o recibidos del exterior	109	0	Impuesto de ganancias ocasionales		128	0												
Rentas exentas de la casilla 109	110	0	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales		129	0												
Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior	111	0	Total impuesto a cargo		130	0												
Rentas deudoras régimen Ley 1116 de 2005, Decretos 560 y 772 de 2020	112	0	Anticipo renta liquidado año gravable anterior		131	0												
Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2. art. 15 Decreto 772 de 2020)	113	0	Saldo a favor del año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación		132	3,486,000												
Costos por ganancias ocasionales	114	0	Retenciones año gravable a declarar y/o abono por inequidad impuesto solidario por el COVID-19		133	829,000												
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	115	0	Anticipo renta para el año gravable siguiente		134	0												
Saldo a pagar por impuesto	135	0	Sancciones	136	0	Total saldo a pagar	137	0	Total saldo a favor	138	4,315,000							
881. Cod. Representación ☐ Firma del declarante o de quien lo representa 897. Espacio 2022-09-06 / 03:07:58 PM 2022 Firmado 898. Pago total \$ 0																		
899. Espacio para el número interno de la DIAN/ Adhesivo 91000933718233																		
20220052458567																		

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

CC. 30,339,976

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL A DICIEMBRE 2021

2,021

INGRESOS

INGRESOS OPERACIONALES

23,547,000

INGRESOS POR OPERACIONES

23,547,000

OTROS INGRESOS

GASTOS

970,000

GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION

OTROS GASTOS OPERACIONALES

OTROS GASTOS NO OPERACIONALES

970,000

UTILIDAD OPERACIONAL

22,577,000

GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS

GASTOS NO OPERACIONALES

FINANCIEROS

GASTOS DIVERSOS

UTILIDAD EJERCICIO

UTILIDAD DEL EJERCICIO

22,577,000

UTILIDAD EJERCICIO

UTILIDAD DEL EJERCICIO

LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN

Contadora Publica Titulada

T.P 66,107-T

Paula Andrea Zuluaga Ossa
PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

C.C. 30.339.976

Manizales

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

CC. 30,339,976

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE ENERO A DICIEMBRE 31 DE 2021

ACTIVO	-	436,008,000
ACTIVO CORRIENTE	-	5,224,000
EFFECTIVO CAJA Y BANCOS	5,224,000	
CUENTAS POR COBRAR	-	
CLIENTES NACIONALES	-	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		430,784,000
PREDIO RURAL BALCON DE LA LOMA KM 41 VIA A MEDELLIN	430,784,000	
PASIVO MAS PATRIMONIO		436,008,000
PASIVO	-	
PASIVO CORRIENTE	-	
PATRIMONIO	-	436,008,000
CAPITAL SOCIAL		
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	382,569,000	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		53,439,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO	22,577,000	
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTERIOR	30,862,000	

LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN
Contadora Publica Titulada
Gerente

Paula Andrea Zuluaga
PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA
C.C. 30.339.976

Declaración de renta y complementario personas naturales y asimiladas residentes y sucesiones ilíquidas de causantes residentes						PRIVADA	210
1 Año 2020			4. Número de formulario 2117636285552				
			 (415)7707212489984(8020) 000211763628555 2				
5. Número de identificación Tributaria (NIT)	6. DV	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	12. Cod. Dirección seccional	
3 0 3 3 9 9 7 6	9	ZULUAGA	OSSA	PAULA	ANDREA	1	1
24. Actividad económica principal			25. Cod.		26. No. Formulario anterior		28. Períodos fiscales acumulados, años anteriores, sin compensar
0 0 1 0			Si es una corrección indique		27. Tracción año gravable siguiente		0
Patrimonio		Total patrimonio bruto		Deudas		Total patrimonio líquido	
29		417,036,000		30		417,036,000	
Conceptos/rentas		Rentas de trabajo		Rentas de capital		Rentas no laborales	
Ingresos brutos		0		22,776,000		0	
Devoluciones, rebajas y descuentos		0		406,000		0	
Ingresos no constitutivos de renta		0		14,512,000		0	
Costos y deducciones procedentes		0		7,858,000		0	
Renta líquida		0		0		0	
Rentas líquidas pasivas - ECE		0		0		0	
Aportes voluntarios AFC, FVP y/o AVC		0		0		0	
Otras rentas exentas		0		0		0	
Total rentas exentas		0		0		0	
Intereses de vivienda		0		0		0	
Otras deducciones imputables		0		131,000		0	
Total deducciones imputables		0		131,000		0	
Rentas exentas y/o deducibles (Limitadas)		0		131,000		0	
Renta líquida ordinaria del ejercicio		0		7,727,000		0	
Pérdida líquida del ejercicio		0		0		0	
Compensaciones por pérdidas		0		0		0	
Renta líquida ordinaria		0		7,727,000		0	
Ren. líquida ced. gen.		7,858,000		Ren. ex. y ded. imp. li.		131,000	
Comp. por ex. renta presuntiva		0		R. líq. ord. cédula gen.		7,727,000	
		0		R. líq. grav. cédula gen.		7,727,000	
		0		Comp. pérdidas año 2018 y ant.		0	
		0		Renta presuntiva		2,044,000	
Ingresos brutos por rentas de pensiones del país y del exterior		0		Ganancias ocasionales gravables		0	
Ingresos no constitutivos de renta		0		General y de pensiones		0	
Renta líquida		0		Renta presuntiva y de pensiones		0	
Rentas exentas de pensiones		0		Por dividendos y participaciones año 2016		0	
Renta líquida gravable cédula de pensiones		0		Por dividendos y participaciones año 2017 y siguientes, 1a. subcédula		0	
		0		Por dividendos y participaciones año 2017 y siguientes, 2a. subcédula, y otros		0	
		0		Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables		0	
Dividendos y participaciones 2016 y anteriores, y otros		0		Imp. pagados en el exterior		0	
Ingresos no constitutivos de renta		0		Otros		0	
Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores		0		Impuesto neto de renta		0	
1a. Subcédula año 2017 y siguientes numeral 3 art. 49 del E.T.		0		Impuesto de ganancias ocasionales		0	
2a. Subcédula año 2017 y siguientes parágrafo 2 art. 49 del E.T.		0		Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales		0	
Renta líquida pasiva dividendos - ECE y/o recibidos del exterior		0		Total impuesto a cargo		0	
Rentas exentas de la casilla 109		0		Anticipo renta liquidado año gravable anterior		0	
Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior		117,677,000		Saldo a favor del año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación		2,684,000	
Rentas deudoras régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020		0		Retenciones año gravable a declarar y/o abono por inejecución impuesto solidario por el COVID-19		802,000	
Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, art. 15 Decreto 772 de 2020)		0		Anticipo renta para el año gravable siguiente		0	
Costos por ganancias ocasionales		117,677,000					
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas		0					
Saldo a pagar por impuesto		0		Total saldo a pagar		0	
Sanciones		0		Total saldo a favor		3,486,000	
		0					
981. Cod. Representación		Firma del declarante o de quien lo representa		997. Espacio		980. Pago total \$	
				2021-09-28 / 04:33:48 PM		0	
982. Cod. Contador		Firma contador		2 0 2		995. Espacio para el número interno de la DIAN/Adm. de	
				6:33:48		91000839906838	
983. No. Tarjeta profesional				Firmado			

20213485312490

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA
CC. 30,339,976
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE ENERO A DICIEMBRE 31 DE 2020

ACTIVO	-	417,036,000
ACTIVO CORRIENTE	-	10,636,000
EFFECTIVO CAJA Y BANCOS	10,636,000	
CUENTAS POR COBRAR		-
CLIENTES NACIONALES		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		406,400,000
PREDIO RURAL BALCON DE LA LOMA KM 41 VIA A MEDELLIN	406,400,000	
PASIVO MAS PATRIMONIO		417,036,000
PASIVO		-
PASIVO CORRIENTE		-
PATRIMONIO	-	417,036,000
CAPITAL SOCIAL		386,174,000
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	386,174,000	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		30,862,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO	7,858,000	
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTERIOR	23,004,000	

LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN
Contadora Publica Titulada
Gerente

Paula Andrea Zuluaga Ossa
PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA
C.C. 30.339.976

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

CC. 30,339,976

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL A DICIEMBRE 2020

	2,020
INGRESOS	
INGRESOS OPERACIONALES	22,776,000
INGRESOS POR OPERACIONES	22,776,000
OTROS INGRESOS	
GASTOS	14,918,000
GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	-
OTROS GASTOS OPERACIONALES	14,512,000
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	406,000
UTILIDAD OPERACIONAL	7,858,000
GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS	-
GASTOS NO OPERACIONALES	-
FINANCIEROS	-
GASTOS DIVERSOS	-
UTILIDAD EJERCICIO	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	7,858,000
UTILIDAD EJERCICIO	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-

LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN
Contadora Publica Titulada
T.P 66,107-T


PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA
C.C. 30.339.976
Manizales

210

(415)7707212489984(8020) 000211660283451 9

12.Cod. Dirección
seccional

1 1

27. Si es beneficiario de un convenio para evitar la doble tributación (Marque "X")

108 DV

0

996. Espacio para el número interno de la DIAN/ Adhesivo

91000700435128

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

CC. 30,339,976

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL A DICIEMBRE 2019

2,019

INGRESOS

INGRESOS OPERACIONALES

23,004,000

INGRESOS POR OPERACIONES

23,004,000

OTROS INGRESOS

GASTOS

GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION

OTROS GASTOS OPERACIONALES

OTROS GASTOS NO OPERACIONALES

UTILIDAD OPERACIONAL

23,004,000

GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS

GASTOS NO OPERACIONALES

FINANCIEROS

GASTOS DIVERSOS

UTILIDAD EJERCICIO

UTILIDAD DEL EJERCICIO

23,004,000

UTILIDAD EJERCICIO

UTILIDAD DEL EJERCICIO

LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN

Contadora Publica Titulada

T.P 66,107-T



PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

C.C. 30.339.976

Manizales

PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA

CC. 30,339,976

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE ENERO A DICIEMBRE 31 DE 2019

ACTIVO	-	408,839,000
ACTIVO CORRIENTE	-	8,839,000
EFFECTIVO CAJA Y BANCOS	8,839,000	
CUENTAS POR COBRAR	-	
CLIENTES NACIONALES	-	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		400,000,000
PREDIO RURAL BALCON DE LA LOMA KM 41 VIA A MEDELLIN	400,000,000	
PASIVO MAS PATRIMONIO		408,839,000
PASIVO	-	
PATRIMONIO	-	408,839,000
CAPITAL SOCIAL		
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	385,835,000	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		23,004,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO	23,004,000	

LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN
Contadora Publica Titulada
Gerente

Paula Andrea Zuluaga
PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA
C.C. 30.339.976

**LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN
CONTADORA PÚBLICA TITULADA
T.P 66.107-T**

La suscrita Contadora Pública **LUZ AMPARO JIMEN EZ MARIN** , identificada con Cédula de Cédula de ciudadanía **30.289.896 de Manizales**, y Tarjeta Profesional **66107-T**, expedida por la Junta Central de Contadores, en uso de sus facultades que le confiere la ley 43 de 1990

CERTIFICA

Que la señora **PAULA ANDREA ZULUAGA OSSA**, identificada con la cédula de ciudadanía No **30.339.976**, obtiene un promedio de ingresos NETOS mensuales de **SETANTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M.CTE (\$74.200.000.00)**, discriminados así:

Arrendamiento de Vivienda vacacional con capacidad de 100 personas	\$45.200.000
Venta de leche (30 reses promedio por litro \$2.500).....	\$29.000.000

Se expide a solicitud de la interesada, para trámites administrativos

NOTA:

Durante los años 2020 y 2021 por situaciones de pandemia, el predio estuvo desocupado y no obtuvo ingresos por actividad económica; por lo que las actividades se reactivaron para el año 2022 y 2023, con la venta de productos lácteos y alquiler de vivienda vacacional y eventos en la misma.

Para constancia de lo anterior se firma a los VEINTICUATRO (24) días del mes de Febrero de 2023 y se firma en Manizales

Atentamente



**LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN
CONTADORA PÚBLICA TITULADA
T.P 66.107-T**

UNIDAD
ADMINISTRATIVA
ESPECIAL

**JUNTA CENTRAL
DE CONTADORES**



Certificado No:

DE8A770B7725FD78

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

**CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE**

Que el contador público **LUZ AMPARO JIMENEZ MARIN** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 30289896 de MANIZALES (CALDAS) Y Tarjeta Profesional No 66107-T Si tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde la fecha de Inscripción.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS *****

Dado en BOGOTA a los 16 días del mes de Diciembre de 2022 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

DIRECTOR GENERAL

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado

República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PUBLICO

66107-T

LUZ AMPARO
JIMENEZ MARIN
C.C. 30289896
RESOLUCION INSCRIPCION 54
UNIVERSIDAD DE MANIZALES



FECHA 10/06/99

Presidente

00075047

C

FIRMA DEL TITULAR

023731

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como
CONTADOR PUBLICO de acuerdo con lo establecido en
la ley 43 de 1990.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla
al Ministerio de Educación Nacional - Junta Central de
Contadores.



30289896

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 MINISTERIO DE CIUDADANIA

30.289.896
 JIMENEZ MARIN

APELLIDOS
 LUZ AMPARO

FOTOGRAFIA

FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 19-ABR-1964
 MANIZALES
 (CALDAS)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.50 ESTATURA A+ G.S. 191 F SEXO

23-AGO-1982 MANIZALES
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARNAL SANCHEZ TORRES

A 960100-00392175-F-0030299896-20120809 0030751621A 1 4141824105



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS

CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha expedición: 01/03/2023 - 11:08:49

Recibo No. S000806002, Valor 3600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PQ7wDtc1BG

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=20> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.

sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA - REPORTE A ENTIDADES

A. Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES. b. Se realizó la inscripción de la empresa y/o establecimiento en el Registro de Identificación Tributaria (RIT).

Este certificado refleja la situación jurídica registral del establecimiento, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

SANDRA MARÍA SALAZAR/ARIAS

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS

CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha expedición: 01/03/2023 - 11:08:49
Recibo No. S000806002, Valor 3600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PQ7wDtc1BG

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=20> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre : HACIENDA LAS COLINAS KM 41 VIA MEDELLIN
Matrícula No: 202205
Fecha de matrícula: 12 de agosto de 2019
Ultimo año renovado: 2023
Fecha de renovación: 01 de marzo de 2023

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : KM 41 VIA MEDELLIN - Kilometro 41
Municipio : Manizales, Caldas
Correo electrónico : zuluagahumberto4@gmail.com
Teléfono comercial 1 : 3122556712
Teléfono comercial 2 : No reportó.
Teléfono comercial 3 : No reportó.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: N8230
Actividad secundaria Código CIIU: I5514
Otras actividades Código CIIU: No reportó

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES- : Celebración de matrimonios, cumpleaños, conciertos y alquiler varios. Alojamiento rural

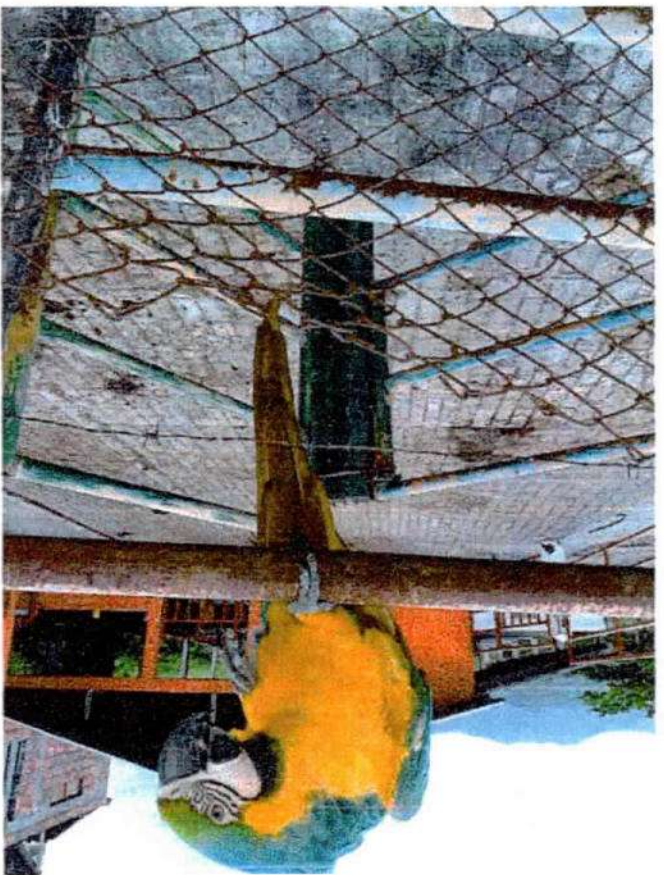
PROPIETARIOS

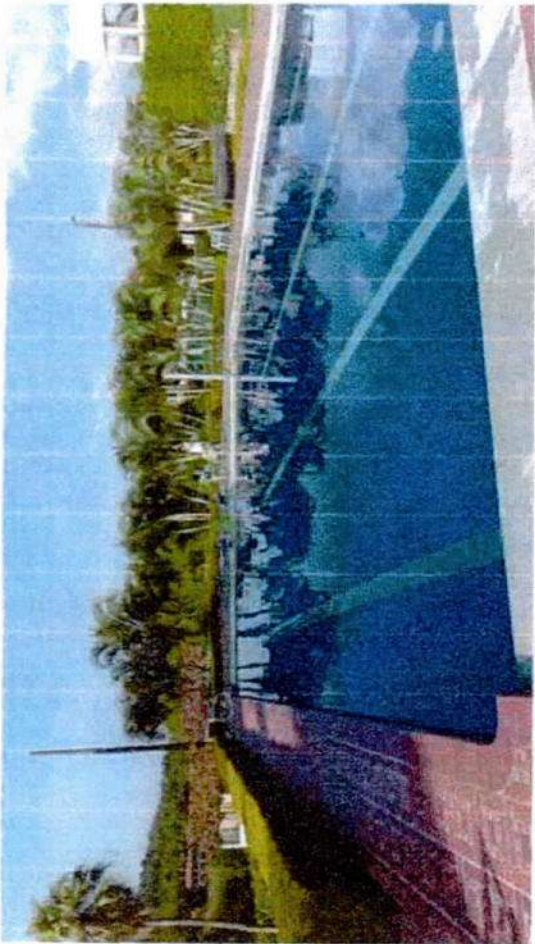
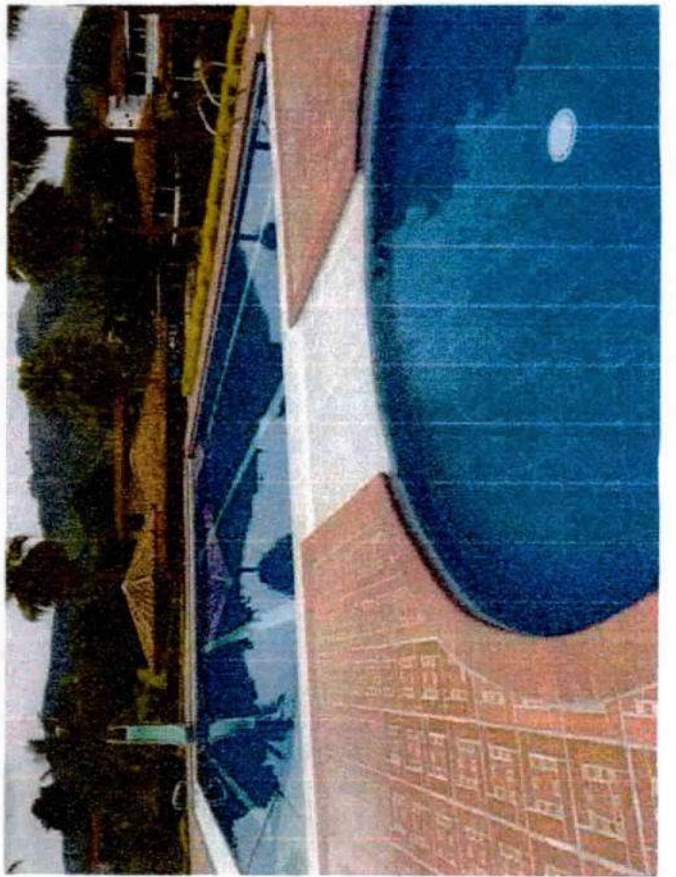
Que la propiedad sobre el establecimiento de comercio la tiene(n) la(s) siguiente(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) :

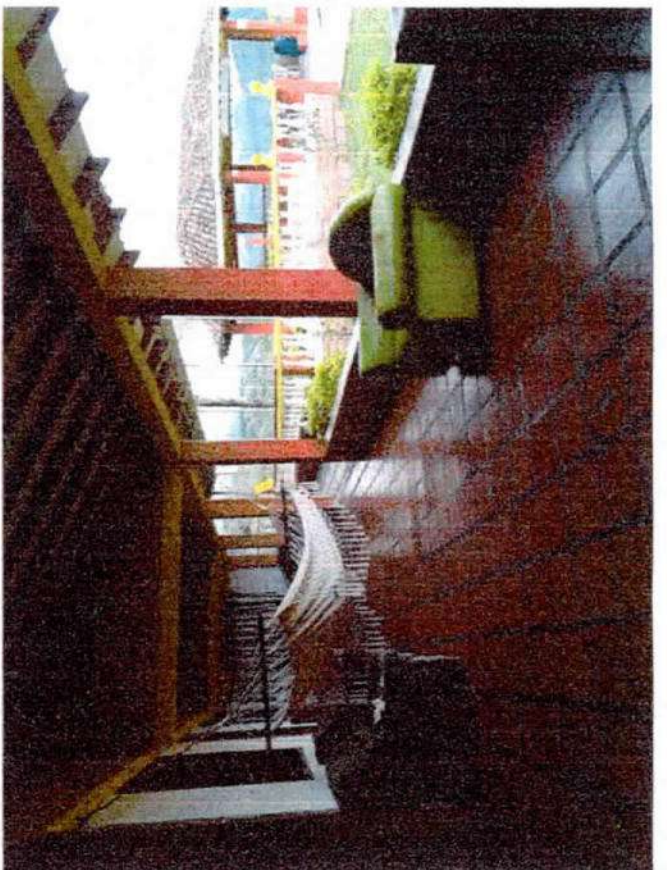
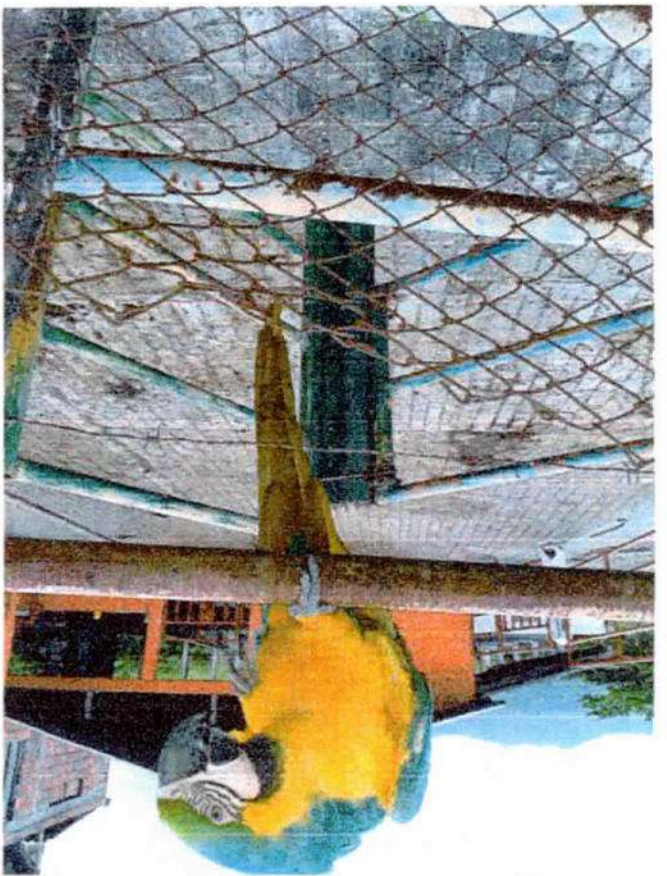
*** Nombre : HUMBERTO ZULUAGA GALLEGOS
Identificación : CC. - 70035705
Nit : 70035705-1
Domicilio : Manizales, Caldas
Matrícula/inscripción No. : 20-202204
Fecha de matrícula/inscripción : 12 de agosto de 2019
Último año renovado : 2023
Fecha de renovación : 01 de marzo de 2023

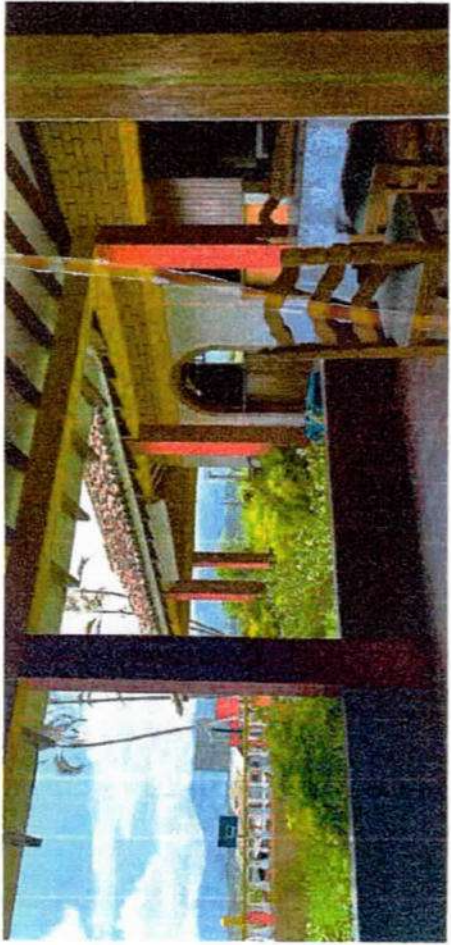
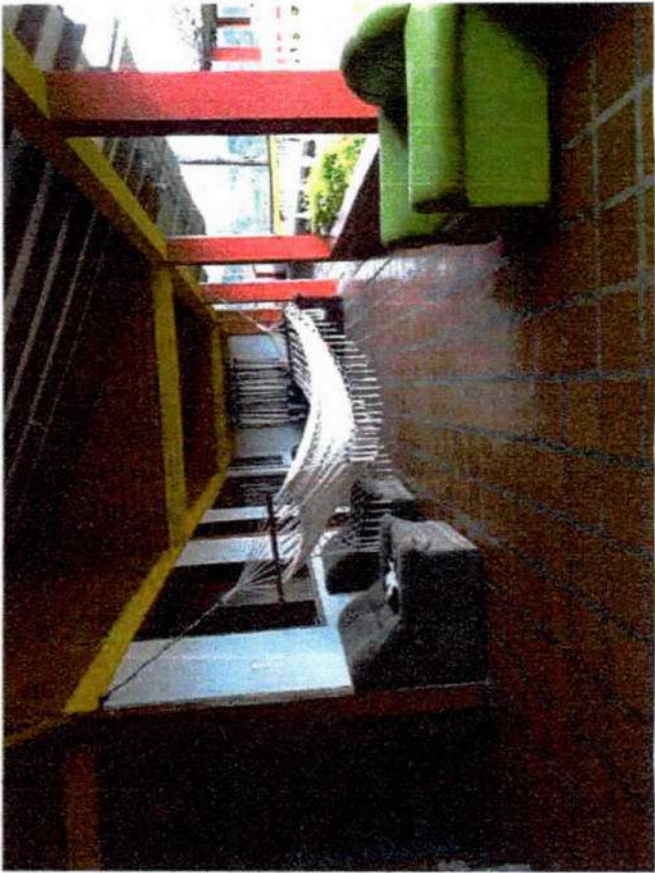
RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

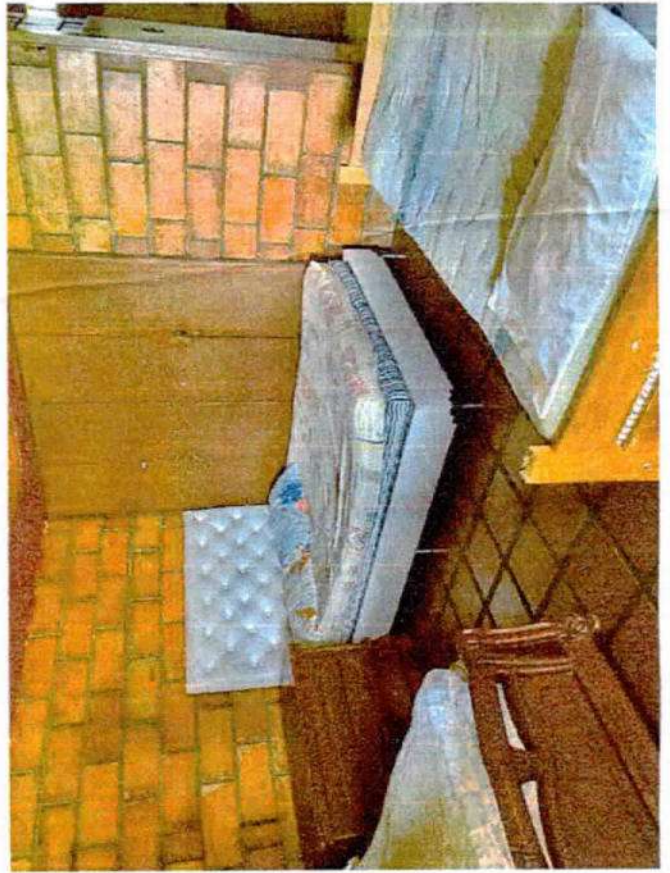
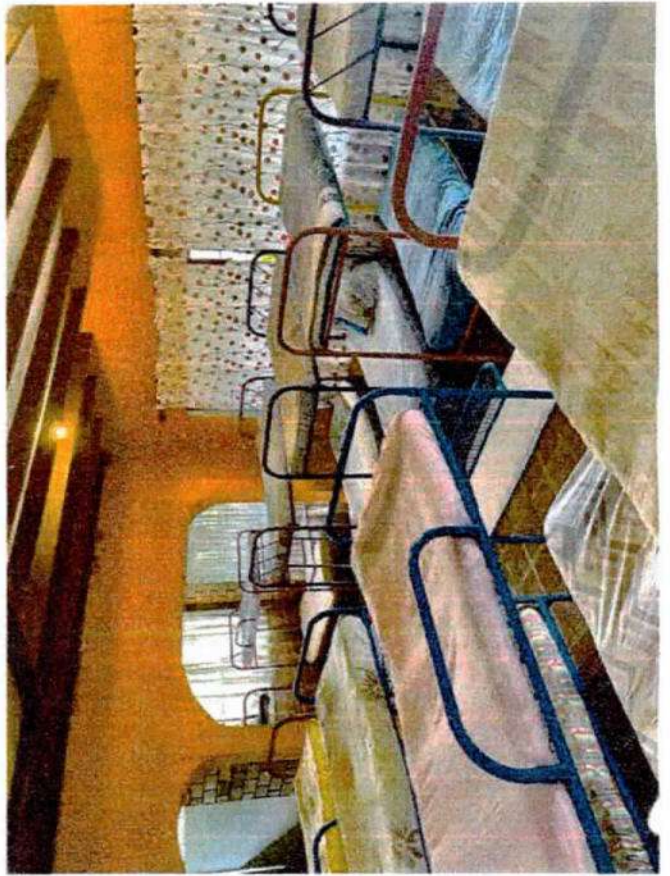
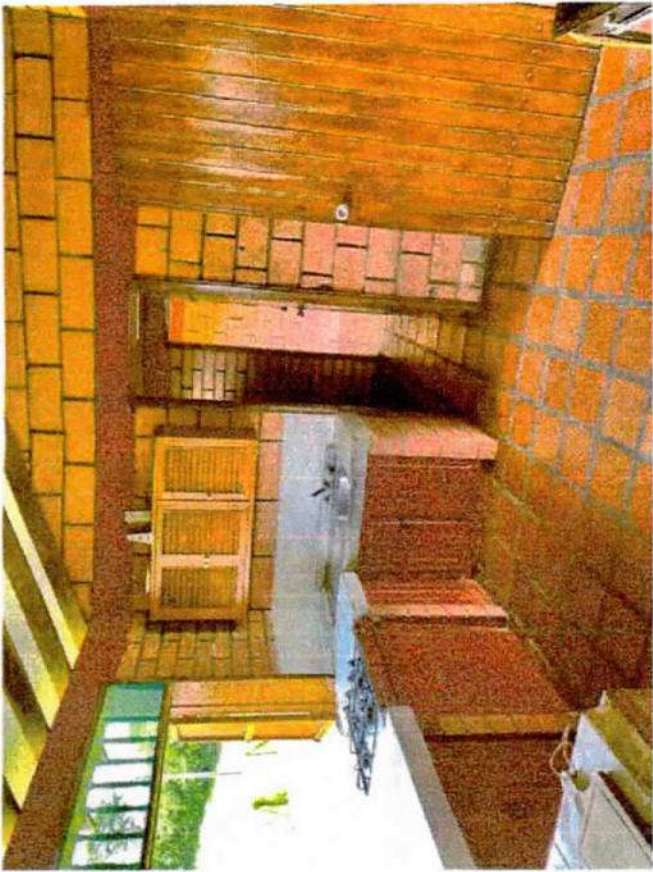
De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no

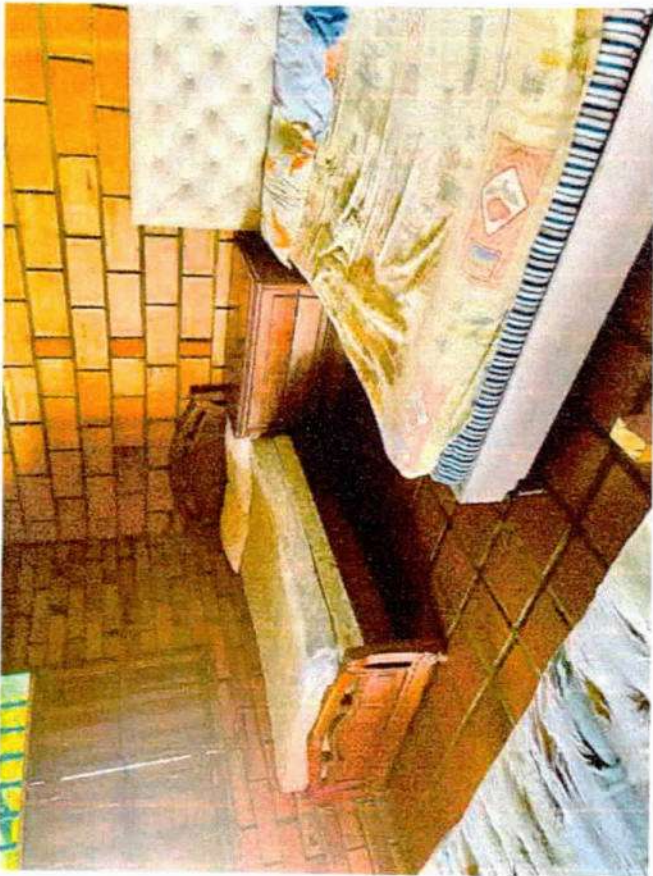
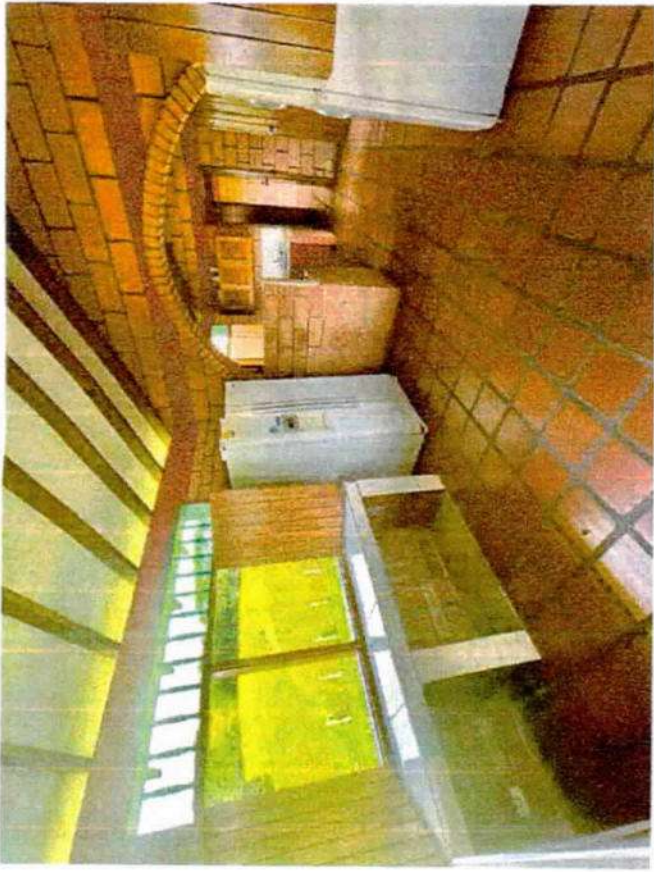


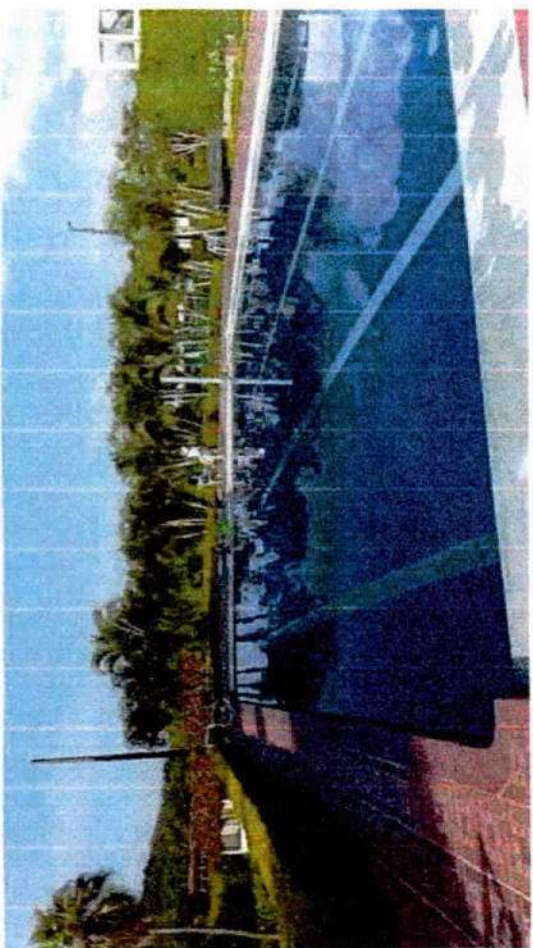






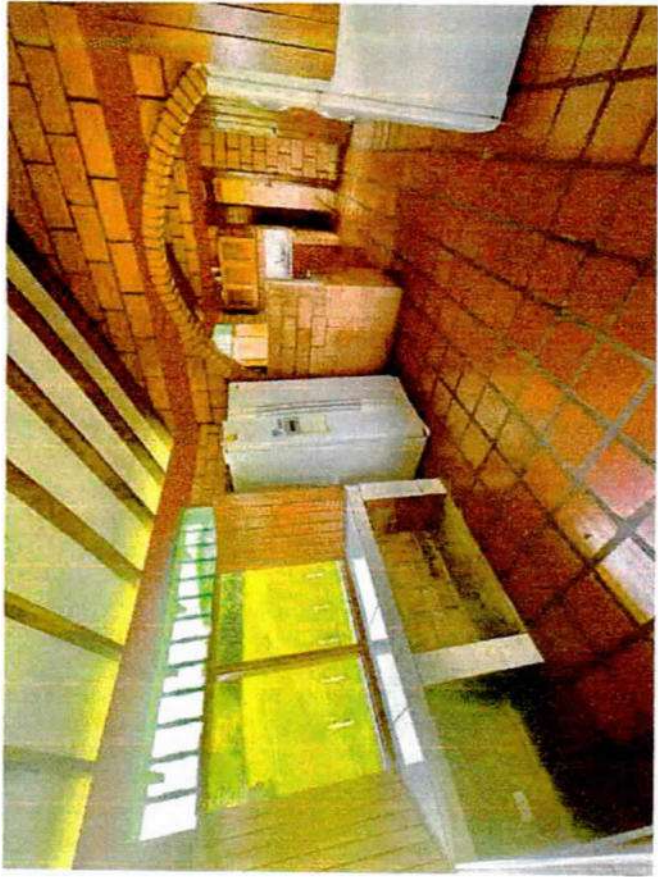
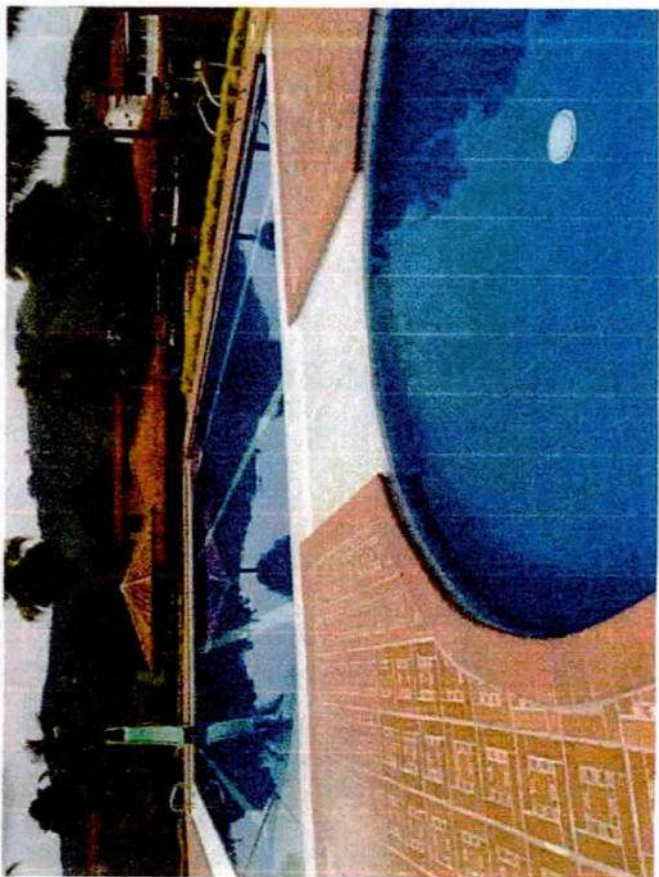
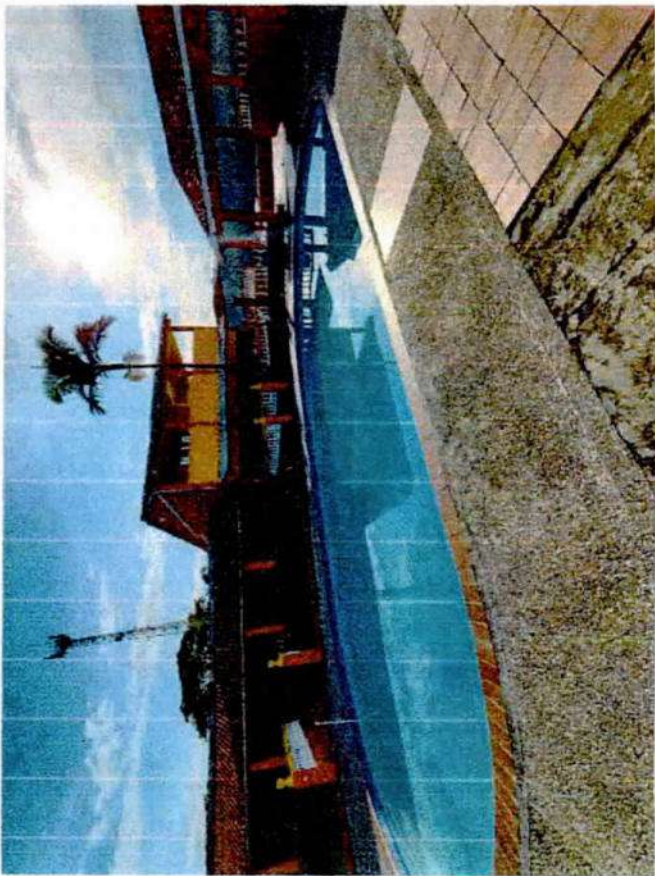


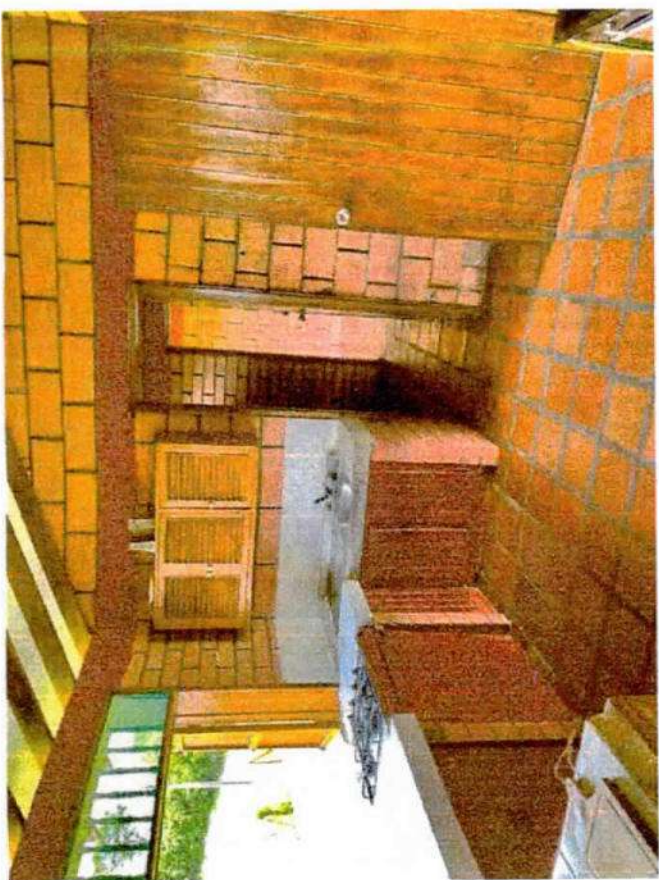
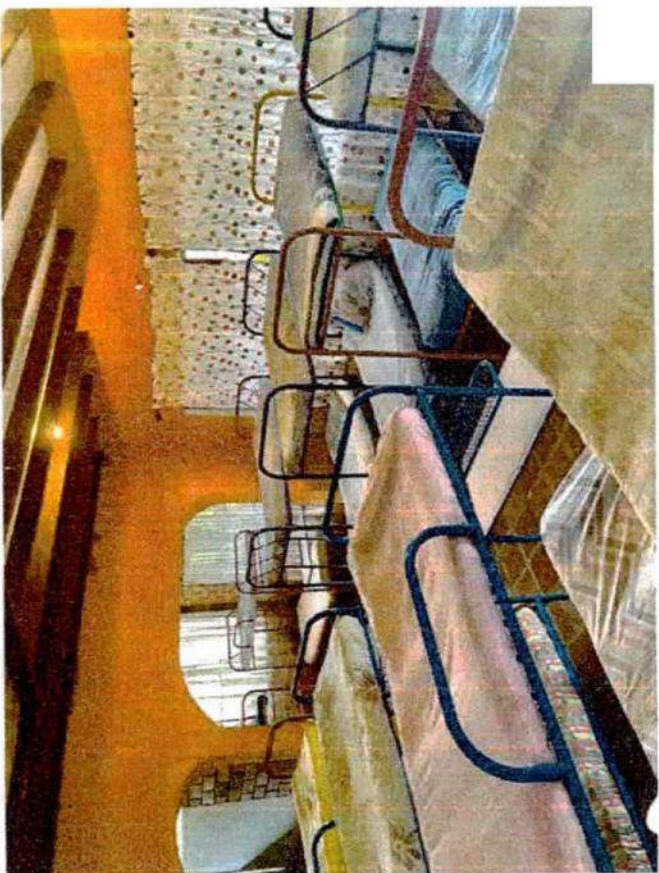


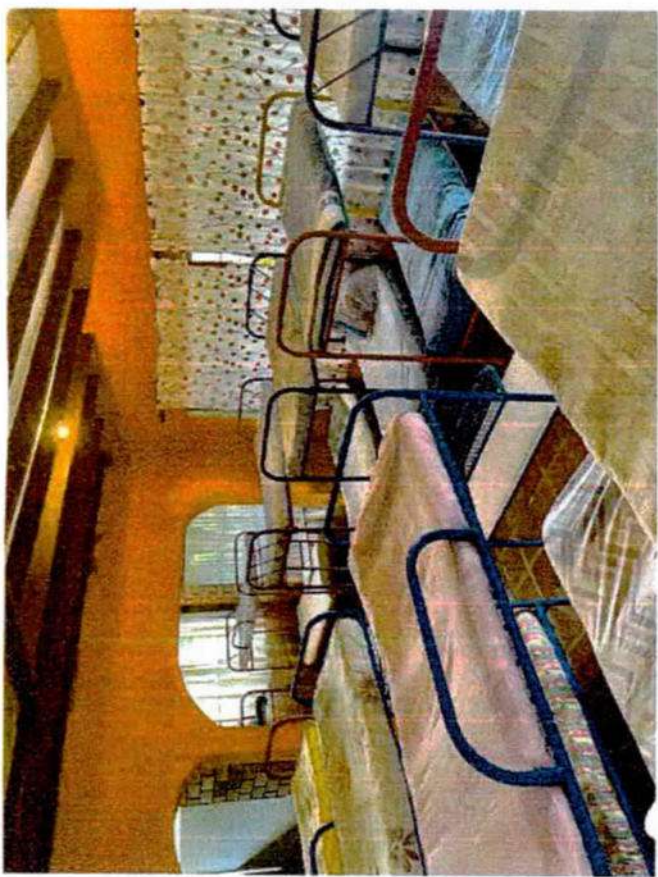
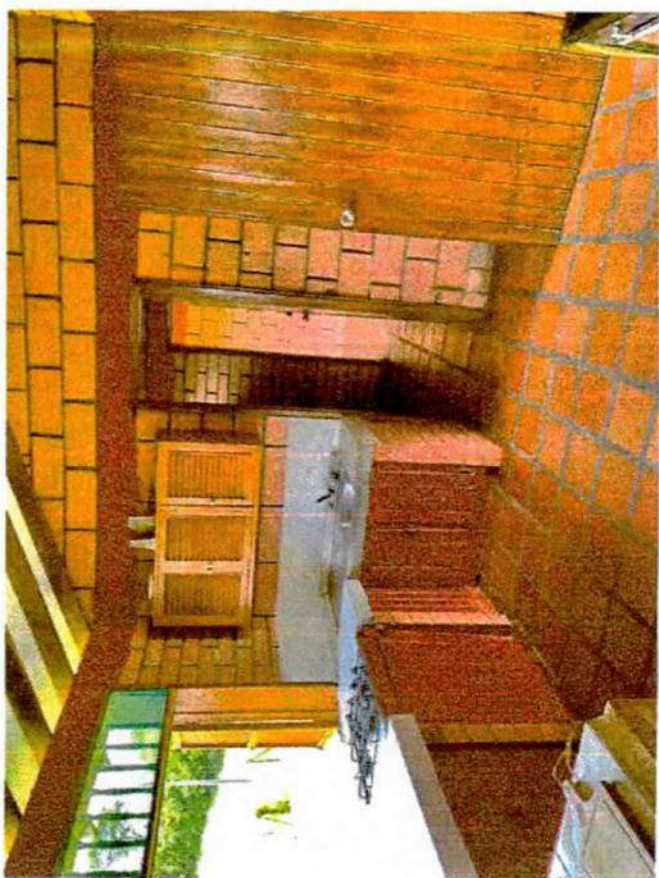


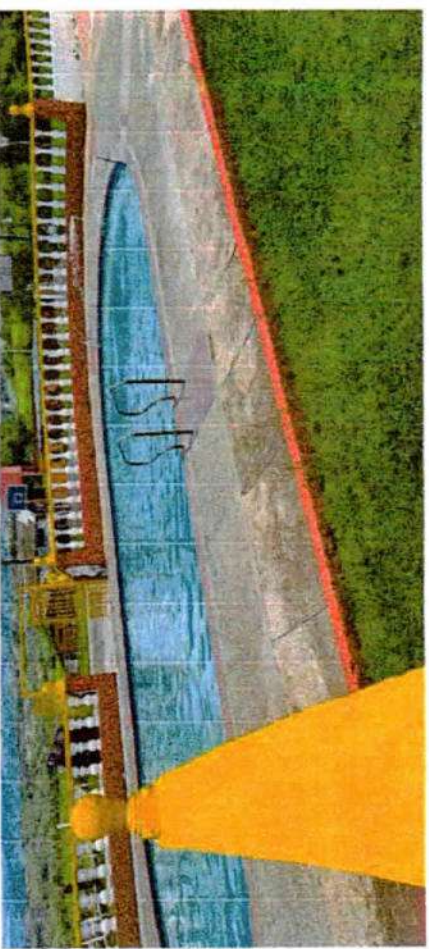
...

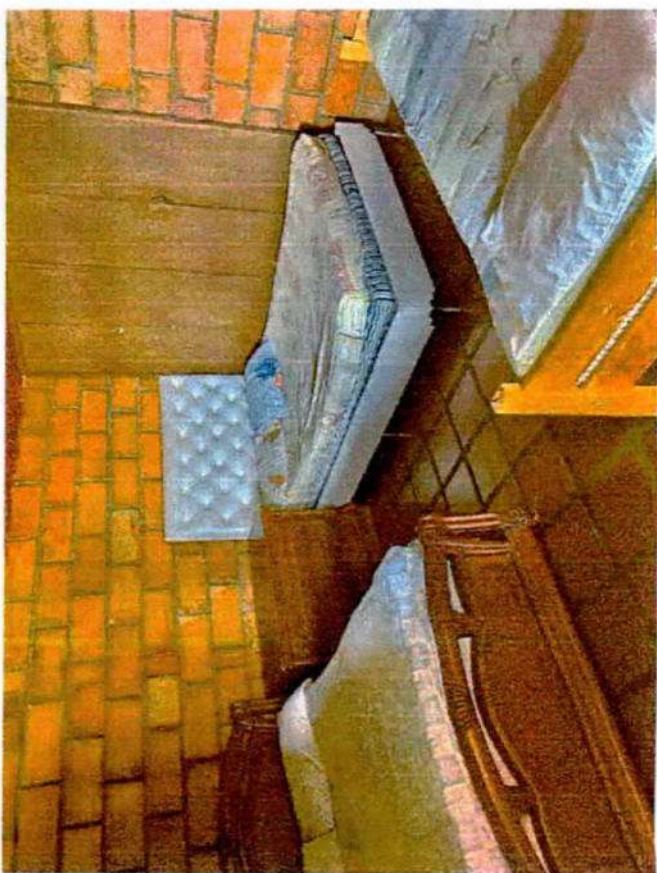
...



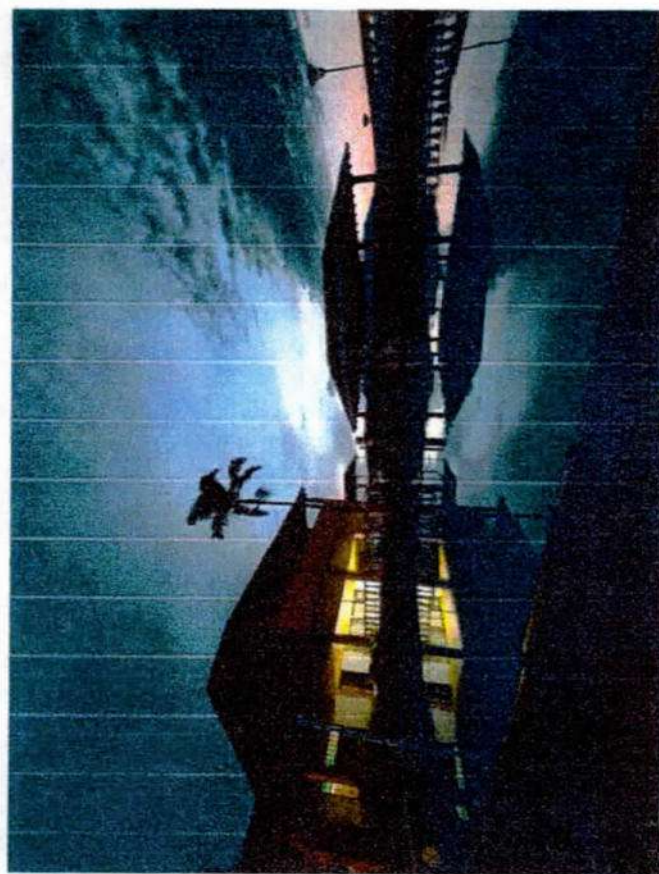














ACTA No. 29-23	TEMA: AVALUOS	AÑO	MES	DÍA
		2.023	07	24

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

AGENDA: Se inicia la reunión a las 5:00 a. m., llevada a cabo en las oficinas de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, para tratar Los diferentes avalúos y los diferentes temas propios de este comité.	CONVOCADOS: El señor Acisclo Burgos S, Francisco Javier Londoño G Ana Lucia Bernal E, Liliana Botero A. Jaime Cárdenas J, Marcelo Giraldo H, Guillermo Hurtado M, Jairo Mejía S, Hilda María Sáenz M, Eugenio Salazar M, María Cecilia Villegas B, Carlos Alberto González O, Jose Fernando Cardona Gomez, Patricia Lopez Villegas, Maria Cristina Escobar E y Mónica Cuartas V. quien 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 CP3-UF3.1-SCN-033

VALOR TERRENO SUELO SUBURBANO

Teniendo en cuenta que en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo se evidencia el desarrollo de vivienda campestre en condominio y de forma individual, y siendo este el mayor y mejor uso del sector, se procede a realizar una investigación de mercado de lotes de terreno ubicados en condominios campestres, los cuales cuenta con disponibilidad de servicios públicos, urbanismos y vías internas para su buen funcionamiento.

Por lo anterior, teniendo en cuenta la normatividad urbanística aplicable al predio y al no encontrar ofertas de predios comparables (predios urbanizables no urbanizados) en el sector, se procedió a realizar un ejercicio de Valor de Terreno en Bruto, contemplado en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por lo que fue necesario realizar un estudio de mercado de lotes en venta para

vivienda campestre, ubicados en condominios ya urbanizados.

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA TERRENO M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	FOTOS
1	MAKADAMIA	3206358000	1.544	\$ 190.000.000	\$123.057	
2	MAKADAMIA	3206358000	2.225	\$ 265.000.000	\$119.101	
3	MAKADAMIA	3206358000	1.223	\$ 150.000.000	\$122.649	
4	RESERVA DEL CAMPO LOTE 12	(606) 8933260	1.430	\$ 190.000.000	\$132.867	
5	RESERVA DEL CAMPO LOTE 10	(606) 8933260	1.589	\$ 215.000.000	\$135.305	
6	RESERVA DEL CAMPO LOTE 11	(606) 8933260	1.596	\$ 215.000.000	\$134.712	

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. Se obtuvo un promedio de \$127.949 una desviación estándar de \$7.132, y un coeficiente de variación del 5,57%, adicionalmente un límite superior de \$135.081 y un límite inferior de \$120.816.

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA TERRENO M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	FOTOS
1	MAKADAMIA	3206358000	1.544	\$ 190.000.000	\$123.057	
2	MAKADAMIA	3206358000	2.225	\$ 265.000.000	\$119.101	

3	MAKADAMIA	3206358000	1.223	\$ 150.000.000	\$122.649	
4	RESERVA DEL CAMPO LOTE 12	(606) 8933260	1.430	\$ 190.000.000	\$132.867	
5	RESERVA DEL CAMPO LOTE 10	(606) 8933260	1.589	\$ 215.000.000	\$135.305	
6	RESERVA DEL CAMPO LOTE 11	(606) 8933260	1.596	\$ 215.000.000	\$134.712	
PROMEDIO					\$127.949	
DESVEST					\$7.132	
C.V					5,57%	
LIMITE SUP					\$135.081	
LIMITE INF					\$120.816	

Teniendo en cuenta que el predio corresponde a un lote urbanizable no urbanizado, donde el predio cuenta con una clasificación del suelo correspondiente a suelo suburbano, se procede a aplicar la formula del artículo 15 de la Resolución 620 de 2008, proferida por la dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

VTB	Valor de Terreno Bruto	\$ 48.780
%AU	Porcentaje de Área Útil	75%
VTU	Valor de Terreno Urbanizado	\$ 128.000
G	Ganancia por la acción de urbanizar	10%
CU	Costos de Urbanismo	\$ 51.330

Teniendo en cuenta la formula anterior, se adopta un valor de \$48.780 por metro cuadrado lo que corresponde a un valor de **\$487.800.000** por hectárea para el terreno en suelo suburbano.

VALOR TERRENO RONDA HIDRICA

Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios clasificados en suelo de protección, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2.008 del IGAC), no obstante, debido a que no se encontraron ofertas de venta de este tipo de bienes inmuebles, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y

la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

LOTE DE TERRENO EN RONDA DE RIO

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$62,000,000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$60,000,000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$60,000,000
Ana Lucia Bernal Escobar	Avaluador	3148141931	\$62,000,000

Yo, José Fernando Cardona Gomez con c.c. 10.236.586, 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

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$62,000,000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$60,000,000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$60,000,000
Ana Lucia Bernal Escobar	Avaluador	3148141931	\$62,000,000
PROMEDIO			\$ 61,000,000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1,154,701
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			1.89%
LIMITE SUPERIOR			\$ 62,154,701
LIMITE INFERIOR			\$ 59,845,299

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

Donde se obtuvo un promedio de \$61.000.000, una desviación estándar de \$1.154.701, con un coeficiente de variación del 1.89%, adicionalmente un límite superior de \$62.154.701 y un límite inferior de \$59.845.299. Para la franja de terreno localizada en suelo de protección se adopta un valor por hectárea de **\$61.000.000**.

VALOR DEL TERRENO

TERRENO				
DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida sin ronda	1,0715	ha	\$ 487.800.000	\$ 522.677.700
Área requerida con ronda	0,0359	ha	\$ 61.000.000	\$ 2.189.900
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 524.867.600

SON EN TOTAL: QUINIENTOS VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALOR TOTAL TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR TERRENO	\$ 524.867.600
VALOR CONSTRUCCIONES	\$ -
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 129.074.461
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 13.405.311
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 667.347.372

SON EN TOTAL: SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

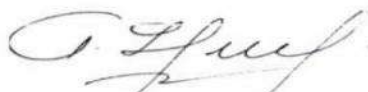
VALOR NOTARIADO Y REGISTRO

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO			
PREDIO No.		CP3-UF3.1-SCN-033	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN		\$	667.347.372
CONCEPTO		COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL			
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$	1.034.388	\$ 1.034.388
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$	37.450	\$ 37.450
COPIA ORIGINAL (Promedio 400 hojas)	\$	920.000	\$ 920.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$	46.000	\$ 46.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$	180.000	\$ 180.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$	2.217.838	\$ 2.217.838
IVA 19%			\$ 842.779
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$	29.700	\$ 29.700
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$	29.700	\$ 29.700
TOTAL DERECHO NOTARIAL			\$ 5.397.255
DERECHO DE REGISTRO			
BOLETA DE RENTAS	\$	1.668.368	\$ 1.668.368
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$	62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$	1.841.879	\$ 1.841.879
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$	25.100	\$ 25.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$	7.200	\$ 7.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$	19.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$	74.967	\$ 74.967
TOTAL DERECHO REGISTRAL			\$ 7.379.629
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 12.776.884
NOTA 1: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.			
NOTA 2: La presente estimación de valor tiene en cuenta la excepciones a las entidades estatales conforme el numeral H del artículo 24 de la Resolución 00009 del 06 de enero de 2023.			

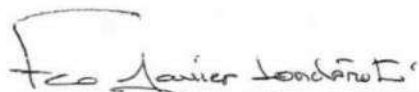
SON EN TOTAL: DOCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

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



GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal



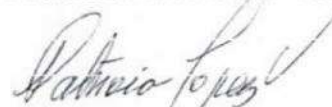
FRANCISCO LONDOÑO GRAJALES
Avaluador RRA-AVAL - 15955333



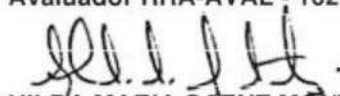
JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RRA-AVAL-10236586



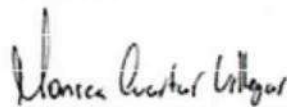
JAIME CARDENAS JARAMILLO
Avaluador RRA-AVAL - 10212274



PATRICIA LOPEZ VILLEGA
Avaluador RRA-AVAL - 10212274



HILDA MARIA SAENZ MONTOYA
Avaluador RRA-AVAL- 24319075



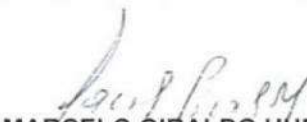
MONICA CUARTAS VILLEGA



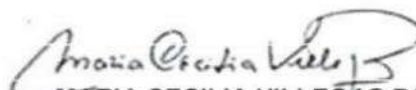
ACISCLO BURGOS SARMIENTO
Representante Comité de Avalúos



JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador RRA-AVAL - 10283593



MARCELO GIRALDO HURTADO
Avaluador RRA-AVAL-10217063



MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO
Avaluador RRA-AVAL - 24305865

PLAN DE MEJORAMIENTO (SI APLICA)

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

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

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

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

Artículo 61º. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente Ley se 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 62º. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2684 del 06 de agosto de 2015

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

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

(...)

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Daño emergente y lucro cesante

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

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

I. Notariado y registro:

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

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

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

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

CAPÍTULO III

Disposiciones finales

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

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

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