

Informe secretarial.

1.-) La SOCIEDAD AGROGANADERA MP S.A.S. "AMP SAS", se notificó por conducta concluyente el 16 de junio de 2021. (pdf. 3.7.).

Contestó la demanda: Se opone a las pretensiones de la demanda.

Presentó Avalúo, expedido por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ SB AVALUOS CERTIFICADOS de fecha 31 de mayo de 2021, Perito JORGE ADRIANO SUÀREZ ANGULO Perito evaluador R.A.A. No. AVAL – 79186202 Adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz. (pdf. 4.0).

Solicita se sirva comparecer al profesional Ing. WILLIAM ROBLEDO GIRALDO evaluador de la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES con el fin de interrogarlo sobre la idoneidad, imparcialidad y contenido del dictamen rendido a favor de la demandante, respecto al INFORME DE AVALÚO COMERCIAL COROPORATIVO rendido sobre el predio N° ALMA-5-0117 identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 106- 1573 ubicado en el Municipio de la Dorada (Caldas).

Solicita una Inspección Judicial al inmueble identificado con Folio de matrícula inmobiliaria N° 106-1573 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la Dorada (Caldas) de la sociedad demandada denominado HACIENDA "LA ESPERANZA" Y "NUTIBARA" HOY "EL ORIENTE".

Abogada: Any Carolina Sáenz Peñaloza C.C. No. 63.529.244 y T.P. No. 133.971 del C.S.J.

2.-) La SOCIEDAD HOCOLS S.A., fue notificada el 02 de febrero de 2022 (pdf. 5.5.- pdf. 5.6.).

Contestó la demanda: no se opone a las pretensiones.

Se opone a la cancelación del gravamen.

Solicita la comparecencia a la Audiencia del señor Perito Ing. William Robledo Giraldo, quien cuenta con RAA – AVAL No. 19424858, lo anterior de conformidad al artículo 228 del Código General del Proceso.

Abogado: HANS ATANACHE CHAVARRIAGA C. C. No. 1.073.151.430 de Madrid.

Tarjeta Profesional No. 189.871 del Consejo Superior de la Judicatura.

3.-) INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P., fue notificada el 02 de febrero de 2022 (pdf. 5.8.- pdf. 5.9).

Contestó la demanda: No se opone a las pretensiones. Solicita que, de acceder a las pretensiones de la demanda, se exija de manera expresa en la Sentencia, a la demandante respetar la servidumbre de conducción de energía eléctrica.

Abogado: SIMÓN GIRALDO OSPINA C.C. No. 8.029. 905 y T.P. No. 195.087 del C.S.J. A Despacho en la fecha: Mayo 31 de 2022.



MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

La Dorada, Caldas, primero (01) de junio de dos mil veintidós (2022)

Auto de sustanciación No. 471

Rad. Juzgado: 17380311200220210002700

Evidenciada la constancia secretarial que antecede, dentro del presente proceso de **EXPROPIACIÓN** promovido por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA "ANI"** antes **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES "INCO"** en contra de la 1) **SOCIEDAD AGROGANADERA MP S.A.S. "AMP SAS"**, 2) **SOCIEDAD INTECONEXIÓN ELÉCTRICA S.A.** y la 3) **SOCIEDAD HOCOLS S.A.**, se hacen los siguientes ordenamientos:

1.-) Se corre traslado a la **ENTIDAD DEMANDANTE POR TRES (3) DÍAS** del dictamen pericial elaborado por LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ SB AVALUOS CERTIFICADOS de fecha 31 de mayo de 2021, Perito JORGE ADRIANO SUÀREZ ANGULO Perito evaluador R.A.A. No. AVAL – 79186202 Adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, presentado por la demandada **SOCIEDAD AGROGANADERA MP S.A.S. "AMP SAS"**. (Art. 399 numeral 6º del C.G.P.)

2.-) Se le reconoce personería al abogado HANS ATANACHE CHAVARRIAGA identificado civilmente con la C. C. No. 1.073.151.430 y T.P. No. 189.871 del C.S.J. en los términos y fines del poder conferido, para representar a la SOCIEDAD HOCOLS S.A.

3.-) Se le reconoce personería al abogado SIMÓN GIRALDO OSPINA con C.C. No. 8.029. 905 y T.P. No. 195.087 del C.S.J. en los términos y fines del poder conferido, para representar a la INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA CLEMENCIA FRANCO RIVERA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
LA DORADA – CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

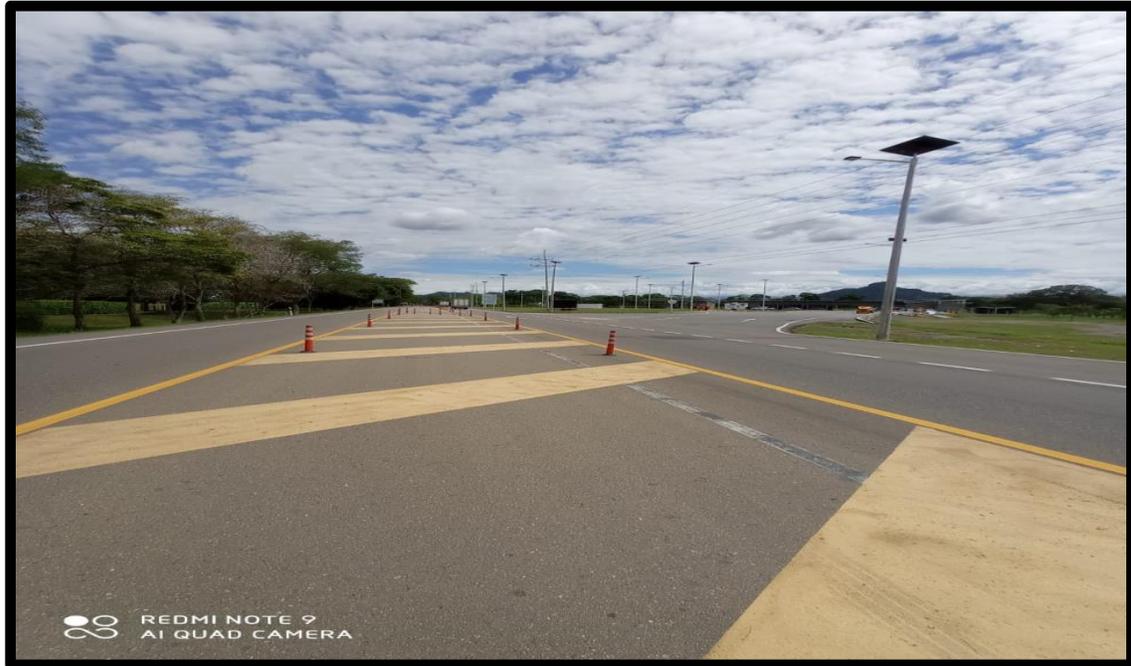
El auto y/o providencia anterior se notificó por Estado

No. 59 Hoy 02 de junio de 2022



MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA
Secretaría

**AVALUO COMERCIAL
FINCA**



**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
PREDIO ALMA 5-0117
SECTOR HONDA – DORADA – PUERTO SALGAR
LOTE EL ORIENTE
LA DORADA (CALDAS)**

**SOLICITANTE:
AGROGANADERA MESA PEÑA SOCIEDAD POR
ACCIONES SIMPLIFICADA CUYA SIGLA ES
AGROGANADERA MP SAS – "AMP SAS".**

**FECHA DE ESTUDIO:
31 de mayo de 2021**



TABLA DE CONTENIDO

- 1. Memoria Descriptiva**
- 2. Documentos presentados**
- 3. Aspecto Jurídico**
- 4. Normatividad Jurídica**
- 5. Características Físicas del Terreno**
- 6. Aspecto Económico**
- 7. Uso Actual y Uso potencial**
- 8. Factores Analizados para el Avalúo**
- 9. Técnicas de Valuación**
- 10. Resultado del Avalúo**
- 11. Renta**
- 12. Consideraciones finales para el informe del Avalúo**
- 13. Anexo (Registro Fotográfico)**
- 14. Anexo Documentos Soporte**
- 15. Anexo Soportes Avaluador**



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. CLASE DE AVALÚO: El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor comercial del terreno del predio rural (lote) denominado Predio Alma 5-0117 Sector Honda – Dorada – Puerto Salgar en la Vereda Guarinocito del Municipio de La Dorada (Caldas).

1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO: El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.3. PROPOSITO DEL AVALÚO: Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que se identifica en el presente informe, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas determinadas al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA.

1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN: Conocer el valor de mercado del activo avaluado.

1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA: Se trata de un predio ubicado en la Vereda Guarinocito en el Municipio de La Dorada en el departamento de Caldas.

1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:

1.7.1. USO PRINCIPAL: D – AGROPECUARIO.

1.7.2. USOS POR NORMA: Áreas de protección y conservación ambiental, área de actividad industrial en el corredor suburbano, según Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo 038 de Octubre 25 de 2013 (PBOT) Municipio de La Dorada.

1.8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: AGROGANADERA MESA PEÑA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA CUYA SIGLA ES AGROGANADERA MP SAS – “AMP SAS”.

1.9. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: El Oriente.

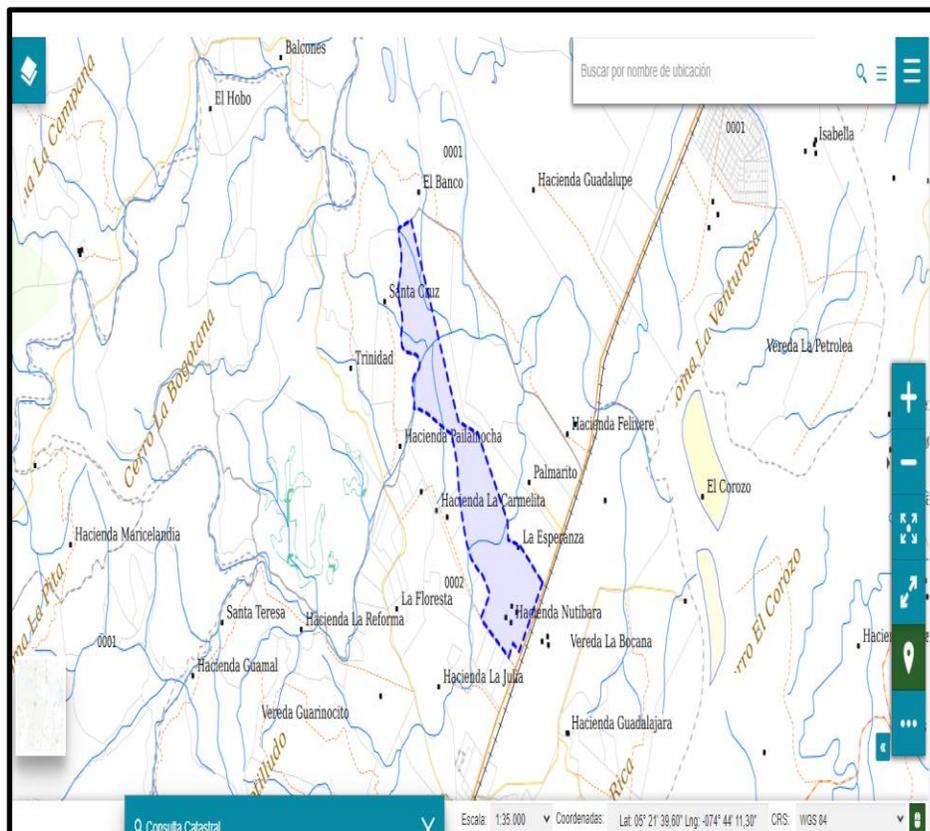
1.9.1. BARRIO O VEREDA: Guarinocito.

1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD: La Dorada.

1.9.3. DEPARTAMENTO: Caldas.

1.9.4. ABSCISADO DE AREA REQUERIDA: Abscisa Inicial K17+896.54
Abscisa Final K18+263.76
Margen Izquierda

1.10. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE: El inmueble materia de este avalúo se encuentra ubicado en zona rural del corregimiento de Guarinocito, jurisdicción del Municipio de La Dorada (Caldas), por la vía que de ese municipio conduce a Honda, después de cruzar el puente sobre el río Purnio.



1.10.1. INFORMACION CATASTRAL:

🔍 Consulta Catastral
✕

Resultado

Exportar
Shape file(zip) ▾

Departamento:	17 - CALDAS
Municipio:	380 - LA DORADA
Código Predial Nacional:	173800002000000020093000000000
Código Predial:	17380000200020093000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL ORIENTE
Área de terreno:	1733781 m2
Área construida:	569 m2

Construcción 1

Construcción 2

🔍 Consulta Catastral
✕

Área de terreno:	1733781 m2
Área construida:	569 m2

Construcción 1

Número de habitaciones:	4
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Puntaje:	21
Área Construida:	379 m2
Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

Construcción 2

Consulta Catastral	
Área de terreno:	1733/81 m ²
Área construida:	569 m ²
Construcción 1	
Construcción 2	
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Puntaje:	24
Área Construida:	190 m ²
Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

1.11. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

1.11.1. DELIMITACION DEL SECTOR:

- NORTE** : Vereda Santa Helena y Vereda La Petrolera.
SUR : Vereda Horizontes y las Camelias.
ORIENTE : Vereda la Bocana y las Camelias.
OCIDENTE : Vereda Guaduales y La Española.

1.11.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En su mayoría es una zona Agropecuaria, con presencia de sectores de áreas de protección y conservación ambiental.

1.11.3. CARACTERÍSTICAS CLIMATICAS: Clima Tropical Monzónico, temperatura promedio de 34 °C, que sobrepasa los 42 °C en época de verano.

1.11.4. CONDICIONES AGROLOGICAS: Suelos con relieve plano, ligeramente plano a casi plano o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo del 20% del área. Moderadamente Profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibilitan las labores de la maquinaria. Si hay suelos salinos o salinos sódicos



no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto. Alineamientos para demarcar la faja forestal protectora de los nacimientos y corrientes de agua localizados de la jurisdicción de Corpocaldas.

Oriente de la Corriente	Retiro / Metros
1	30
2	20
3 y 4	15
6,7 y 8	10
>9	6

La ficha Normativa DR2 denominada faja forestal protectora, corresponde a aquellas áreas de protección del suelo rural. Esta se divide en una clase y dos subclases:

Clase – ÁREAS DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL:

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente, tales como: Áreas de especial importancia Ecosistémica, tales como nacimientos de agua, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, áreas de interés ambiental local y bosques naturales.

Subclase – ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA:

Son aquellos suelos destinados para la protección de la biodiversidad, el agua, áreas forestales protectoras, suelos para la protección del paisaje y la cultura.

Subclase – FAJA FORESTAL PROTECTORA:

Se entiende como aquella franja aleadaña al cauce o nacimiento de agua en la que prevalecer la cobertura vegetal protectora, con el fin de proteger los recursos naturales y brindar otros servicios ambientales.

Se presentan encharcamientos, con duración no mayor a 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es muy amplia. Estos suelos requieren prácticas de manejo cuidadosos, aunque fáciles de aplicar en relación con el empleo de fertilizantes, correctivos, abonos verdes, rotación de cultivos, prevención de erosión.

En ocasiones será necesario establecer drenajes, prevenir y controlar la erosión más cuidadosamente.

Fuente: Clases Agrológicas del Instituto Geográfico Agustí Codazzi.



1.11.5. UNIDADES FISIOGRAFICAS: Corresponde mayormente a terrazas aluviales (Qt). Depósitos aluviales principalmente de arenas y gravas excavadas por erosión lateral. Para las zonas semionduladas, el grupo Honda (Tsh) según la clasificación taxonómica de suelos, compuestas principalmente de lutitas rojas con intercalación de areniscas; arenas y gravas con cantos de rocas metamórficas e ígneas intrusivas y efusivas; lutitas y areniscas grises. En esta categoría se encuentra el Distrito de Manejo Integrado Madre Vieja Guarinocito, creado mediante Acuerdo del Inderema 068 de 1988 y Resolución ejecutiva 197 de 1998, compuestas por las charcas: La Rica , La Esperanza, La Charquita, La Caimanera, La Charca de Guarinocito y el Caño que comunica la río Magdalena con la Madre Vieja.

1.12. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA: Acueducto Veredal, Energía Eléctrica de la CHEC S.A. E.S.P, sin alcantarillado, aguas residuales depositadas en pozos sépticos.

1.13. SERVICIOS COMUNALES: Escuela.

1.14. VIAS PRINCIPALES DE ACCESO: La vía principal de acceso a la zona es la carretera vía Honda – La Dorada, asfaltada en una calzada y dos carriles en buen estado de conservación. Cuenta con alumbrado público.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO: El transporte público de la zona es atendido por el sistema de transporte municipal, intermunicipal y interdepartamental sobre la carretera Honda – La Dorada; prestado por buses, busetas y taxis.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO: Para la realización del presente avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- ❖ Certificado de Tradición y Libertad 106-1573.

3. ASPECTO JURÍDICO:

PROPIETARIO	AGROGANADERA MESA PEÑA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA CUYA SIGLA ES AGROGANADERA MP SAS – “AMP SAS”. NIT. 900.424.203-3
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 2206 del 02 de diciembre de 2017 de la Notaría Segunda



	de Zipaquirá.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	106-1573
CÓDIGO CATASTRAL	173800002000000020093000000000
AVALÚO CATASTRAL	No se tiene la información.
LIMITACIONES AL DOMINIO	<p>Servidumbre de Tránsito: Constituida por la Sociedad Juan Jassir e Hijos Ltda. a favor de Interconexión Eléctrica S.A., mediante Escritura Pública No. 67 del 11 de febrero de 1981 de la Notaria Única de Honda, Tolima. Registrada en la Anotación 6 del folio de Matrícula No. 106-1573, de la Oficina de Instrumentos Público de La Dorada.</p> <p>Servidumbre de Oleoducto: Constituida por la Sociedad Agroindustrial del Caquetá Ltda. a favor de Sociedad Hocol S.A., mediante Escritura Pública No. 0876 del 30 de julio de 2004 de la Notaria Única de Mariquita, Tolima. Registrada en la Anotación 11 del folio de Matrícula No. 106-1573, de la Oficina de Instrumentos Público de La Dorada.</p>

Nota 2: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, Acuerdo 038 de 2013 y la información cartográfica asociada, sobre el predio se encuentran varios nacimientos y la quebrada Mandinga. Y mediante Resolución Corpocaldas 077 de 2011, por la cual se fijan los lineamientos para demarcar la faja forestal protectora de los nacimientos y corrientes de agua localizados en suelos rurales de la jurisdicción de Corpocaldas, obedece a la ficha normativa (DR2).

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

❖ TOPOGRAFÍA:	PLANA CON PENDIENTE DEL 0-7%
❖ FORMA GEOMÉTRICA:	INDEFINIDA
❖ ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	1.699.844,50 m ²
❖ AREA REQUERIDA:	12.609,78 m ²
❖ AREA REMANENTE:	0 m ²
❖ AREA SOBRANTE:	1.687.234,72 m ²
❖ AREA TOTAL REQUERIDA:	12.609,78 m ²

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES.

NORTE	: Agroganadera Mesa Peña Sociedad por acciones simplificadas siglas Agroganadera MP SAS
ORIENTE	: Vía Honda – La Dorada
SUR	: Lindero Puntual Nodo (17)
OCCIDENTE:	Agroganadera Mesa Peña Sociedad por acciones simplificadas siglas Agroganadera MP SAS

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

- ❖ El mercado del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general del Municipio.
- ❖ La zona presenta no buena oferta de inmuebles similares.

La demanda es buena por los siguientes aspectos:

- ❖ Por la localización del predio en la ciudad.
- ❖ Por estar cerca al corredor vial.



6.2. ASPECTOS VALORIZANTES: Entre los aspectos valorizantes se encuentran:

- ❖ Las perspectivas de valorización están determinadas por la dinámica comercial de la zona.

6.3. ASPECTOS DESVALORIZANTES: No se encontraron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien avaluado.

7. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO): El mayor y mejor uso del bien avaluado es el que se está desarrollando actualmente en el mismo, cumpliendo con la normatividad vigente del Acuerdo 038 de Octubre 25 de 2013 (PBOT) Municipio de La Dorada y su máximo aprovechamiento.

8. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

- ❖ La ubicación del inmueble.
- ❖ Los usos permitidos para el terreno.
- ❖ La ubicación en el Municipio de La Dorada.
- ❖ El comportamiento del mercado agropecuario en la zona y sus perspectivas de valorización.

9. TECNICAS DE VALUACIÓN: (Metodología).

El cálculo del avalúo para la construcción y terreno se fundamentó en:

10.1 Método de Comparación o de Mercado (Resolución 620 de 2008 – IGAC)

Este método 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

El resultado de la investigación de mercado de bienes semejantes da como resultado el valor de metro cuadrado de la construcción y el metro cuadrado del terreno.

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.

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. Se desarrolló bajo esta premisa ya que no se encontraron ofertas de inmuebles similares en la zona.

NOMBRE DEL ENCUESTADO	CONTACTO DEL ENCUESTADO	VALOR METRO CUADRADO	
Jairo Ochoa Robayo Lotes Palma Real -La Dorada	3102146413	\$30.000	
Alejandro Arango Inmobiliaria Arango Arroyave – La DOrada	3126069935	\$30.000	
Alejandro Arango Lote cerca a Prosocial - La Dorada	3126069935	\$30.000	
Guillermo Villegas Perito Valuador La Dorada	3128325729	\$27.000	
<i>SUMATORIA MUESTRAS ENCUESTAS</i>			<i>\$117.000</i>
<i>PROMEDIO MUESTRAS</i>			<i>\$29.250</i>
<i>DESVIACION ESTANDAR</i>			<i>\$1.299,04</i>
<i>COEFICIENTE DE VARIACION</i>			<i>4%</i>
<i>LIMITE SUPERIOR</i>			<i>\$30.549,04</i>
<i>LIMITE INFERIOR</i>			<i>\$27.950,96</i>

10. RESULTADO DEL AVALÚO:

**PREDIO ALMA 5-0117
SECTOR HONDA – DORADA – PUERTO SALGAR
LOTE EL ORIENTE
LA DORADA (CALDAS)**

<i>VALOR AVALÚO COMERCIAL</i>			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	TOTAL
TERRENO	12.609,78	\$29.000.00	\$368.836.065.00
TERRENO DEPRECIADO (NOTA 2)	19.614	\$29.000.00 - 50% depreciación= \$14.500.00	\$284.403.000.00
TOTAL AVALÚO		\$653.239.065.00	

SON: SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y CINCO PESOS (\$653.239.065.00) MONEDA CORRIENTE.

NOTA 1: El presente avalúo se realizó de escritorio, basado en la documentación suministrada por el solicitante.

NOTA 2: La afectación principal se da en los dos (2) sectores laterales a la construcción, que la ANI extendió: 121.96 m y 74.18 m para un total de 196.14 m. De los 196.14 m, le van a depreciar el valor a aproximadamente dos (2) hectáreas (196.14 x 100 = 19.614 m), ya que se podrían comercializar con el mismo valor con los frentes a la vía que hoy no tienen. Dicha depreciación la calculamos en un 50% del valor



como resultado de las encuestas (\$29.000), este valor lo debe asumir el comprador del terreno.

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su elaboración.

JORGE ADRIANO SUAREZ ANGULO

PERITO AVALUADOR.

R.A.A. No: AVAL-79186202

Adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz

3102132265

sbavaluoscertificados2020@gmail.com



12.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO.

- ❖ El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.
- ❖ El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- ❖ Los valores de terreno y construcción se presentan en forma discriminada pero no pueden ser analizados en forma independiente por cuanto hacen parte integral del valor total del inmueble que se avalúa.
- ❖ El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- ❖ Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.
- ❖ No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.
- ❖ El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- ❖ El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.



- ❖ El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

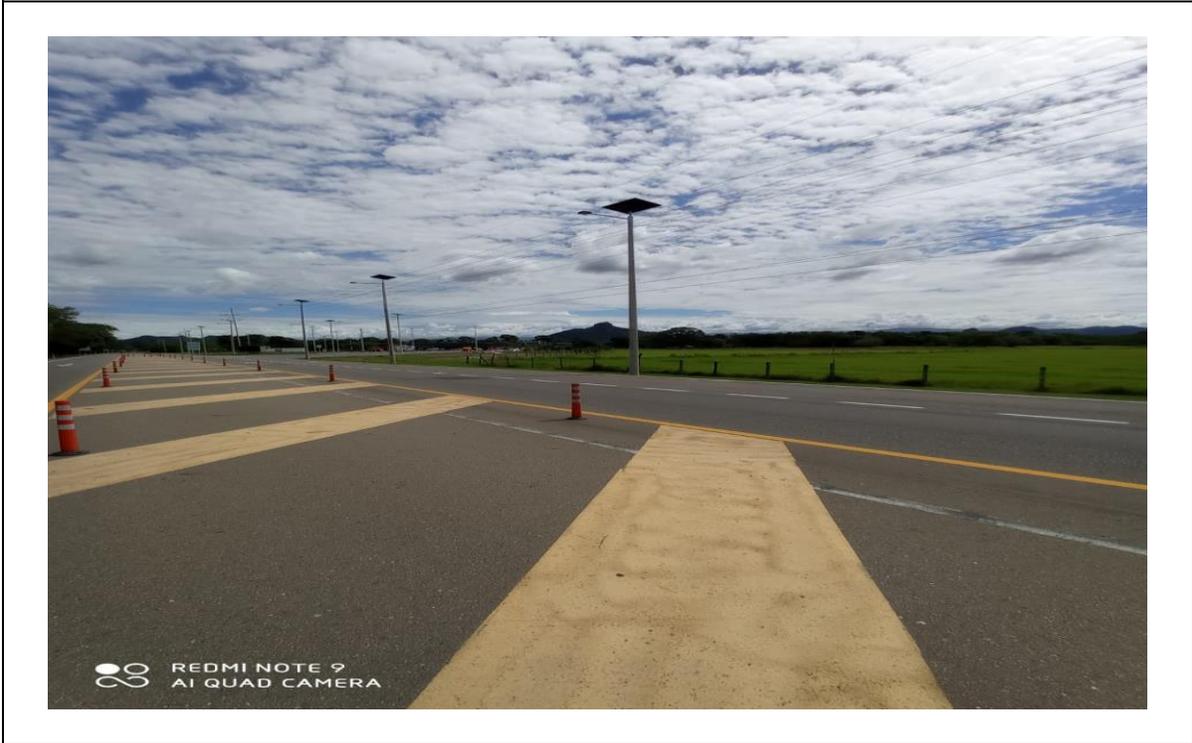
- ❖ El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no hay responsabilidad sobre situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

- ❖ Es importante recalcar que el valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia según las condiciones de la negociación.

- ❖ El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no hay responsabilidad sobre situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

13. REGISTRO FOTOGRAFICO





















14. ANEXOS DOCUMENTALES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200601311630792191

Nro Matricula: 106-1573

Página 1

Impreso el 1 de Junio de 2020 a las 12:24:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 106 - LA DORADA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: LA DORADA VEREDA: GUARINOCITO

FECHA APERTURA: 17-01-1979 RADICACION: 046 CON: ESCRITURA DE: 23-12-1978

CODIGO CATASTRAL: 1738000200000020093000000000 COD CATASTRAL ANT: 1738000200020093000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN HACIENDA DENOMINADA "EL ORIENTE", CON MEJORAS DE CASA DE HABITACION Y DEMAS ANEXIDADES, CON UNA CABIDA APROXIMADA DE CIENTO SETENTA Y NUEVE (179) HECTAREAS, INTEGRADA POR DOS (2) LOTES DE TERRENO Y ALINDERADOA ASI: PRIMER LOTE: "LA ESPERANZA". PARTIENDO DEL MOJON NUMERO UNO (1) COLOCADO EN LA PARTE ANTERIOR DEL MURO IZQUIERDO DE LA PORTADA QUE SIRVE DE ENTRADA DE LA HACIENDA LA ESPERANZA, SE SIGUE CON RUMBO NORTE 59 GRADOS OESTE, EN UNA LONGITUD DE 396,00 METROS, EN DONDE ESTA COLOCADO EL MOJON N. 2. DE AQUI CON RUMBO NORTE 71 GRADOS 30 MINUTOS OESTE, CON UNA LONGITUD DE 240,00 METROS, DONDE ESTA EL MOJON NUMERO 3; DE AQUI GIRANDO 90 GRADOS A LA DERECHA, EN UNA LONGITUD DE 141 METROS CON RUMBO NORTE 18 GRADOS 30 MINUTOS ESTE, DONDE ESTA EL MOJON N. 4 EN LA MARGEN DERECHA DE LA QUEBRADA MANDINGA; DE AQUI CON RUMBO NORTE 40 GRADOS OESTE, EN UNA LONGITUD DE 900,00 METROS QUE DAN AL CENTRO DE UNA PALMA TORCIDA EN DONDE ESTA EL MOJON NUMERO 5; DE AQUI SE SIGUE A OTRA PALMA SITUADA A 180,00 METROS, EN DONDE ESTA EL MOJON N. 6; DE AQUI CON RUMBO NORTE 83 GRADOS OESTE, EN UNA LONGITUD DE 220,00 METROS, QUE DA A UNA CERCA DE ALAMBRE EN DONDE ESTA EL MOJON N. 7; DE AQUI CON RUMBO NORTE 31 GRADOS 30 MINUTOS OESTE, EN UNA LONGITUD DE 3,570,00 METROS MAS O MENOS, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO DE LA HACIENDA LA ESMERALDA, DE PROPIEDAD DE VILLEGAS HERMANOS, DONDE ESTA EL MOJON N. 8, COLINDANDO CON TODO ESE TRAYECTO EL MOJON N. 1 AL 8, CON EL LOTE QUE SE ADJUDICÓ A PEDRO PABLO HERRERA; DEL MOJON NUMERO 8 LINDANDO CON PROPIEDAD DE LOS VILLEGAS ROBLEDO, A LA IZQUIERDA HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA PROPIEDAD DE GREGORIO AVILES; SE SIGUE LA COLINDANCIA CON ESTE HASTA EL LINDERO CON LA PROPIEDAD DE HOMERO PEÑA; DE AQUI SIGUIENDO POR UN CAÑO, HASTA LA DESEMBOCADURA EN LA QUEBRADA DE GUADUALES, ESTAS AGUAS ARRIBA HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON JOSE MANCABELLI; DE AQUI GIRANDO A LA IZQUIERDA, LINDANDO CON LA MISMA PROPIEDAD DE MACABELLI HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA PROPIEDAD DE "COMPAÑIA DE AGRONOMOS", SIGUIENDO ESTE LINDERO HASTA ENCONTRAR EL LINDERO DE NUTIBARA (SIC), HASTA LLEGAR A LA CARRETERA HONDA-DORADA; Y DE AQUI A LA IZQUIERDA EL MOJON NUMERO UNO (1), PUNTO DE PARTIDA. SEGUNDO LOTE: "NUTIBARA". PARTIENDO DE UN MOJON DE CEMENTO MARCADO CON LA LETRA B, QUE ESTA SOBRE LA CARRETERA QUE CONDUCE DE HONDA A LA DORADA, SE SIGUE POR LA CARRETERA EN DIRECCION A ESTA ULTIMA, HASTA ENCONTRAR UN MOJON DE CEMENTO QUE ESTA COLOCADO EN FRENTE DEL POSTE QUE MARCA KILOMETRO CATORCE (14) DEL FERROCARRIL DE LA DORADA; DE AQUI SE SIGUE EN LINEA RECTA A ENCONTRAR UN MOJON DE CEMENTO MARCADO CON EL NUMERO CERO (0); DE AQUI SE SIGUE EN LINEA RECTA, A UN MOJON DE CEMENTO MARCADO CON LA LETRA Z, COLOCADO EN LAS MEJORAS DE ANTONIO RODRIGUEZ O QUE ESTE TUVO PLANTADAS EN PREDIO DE QUE YA SE HABLO Y DEL INSTITUTO DE PARCELACIONES; DE AQUI SE SIGUE POR EL ALAMBRADO QUE SEÑALABA ESAS MEJORAS, HASTA ENCONTRAR UN MOJON DE CEMENTO EN EL LINDERO DE LA PROPIEDAD LLAMADA LA VICTORIA, DEL INSTITUTO DE COLONIZACION; SE SIGUE POR UN ALAMBRADO LINDERO CON ESTA PROPIEDAD, HASTA ENCONTRAR UN MOJON DE CEMENTO CON LA LETRA C, QUE ESTA COLOCADO SOBRE LA MARGEN DERECHA DE LA QUEBRADA LA MANDINGA, DE AQUI SIGUIENDO POR UN ALAMBRADO, HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON LA LETRA B, PUNTO DE PARTIDA, PREDIO HOY DEL MISMO INSTITUTO DE COLONIZACION. LINDEROS ENGLOBALADOS POR ESCRITURA N. 59 DE 02 DE FEBRERO DE 1979, NOTARIA UNICA DE HONDA.: UNA HACIENDA DENOMINADA "EL ORIENTE", CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 179-0000 HECTAREAS, INTEGRADA POR DOS LOTES DE TERRENO DENOMINADOS "LA ESPERANZA" Y "NUTIBARA", CUYOS LINDEROS GENERALES DE LA HACIENDA "EL ORIENTE", SON LAS SIGUIENTES: POR EL NORTE, CON PREDIOS DE HERNANDO LUNA Y SUCESORES DE RAFAEL MATALLANA; POR EL SUR, CON CAMELLON QUE CONDUCE A LA PARCELACION LA CEBIA Y TERRENOS DE ALBERTO CONTRERAS Y OTRO; POR EL ORIENTE, CARRETERA HONDA-DORADA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE JORGE TORO; Y POR EL OCCIDENTE, CON TERRENOS DE LA SUCCESION DE HOMERO PEÑA Y TERRENOS DE RODRIGO RESTREPO. -LOS LINDEROS ACTUALIZADOS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2622 DE SEPTIEMBRE 18/2001, NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C. AREA ACTUAL: 169 HAS. 9.844.50 M2. (DECRETO 1711 DE JULIO 05/1984)

COMPLEMENTACION:

SIERRA DE ANGEL, TULIA, ADQUIRO EL LOTE "LA ESPERANZA", QUE HOY HACE PARTE DE LA HACIENDA "EL ORIENTE", POR ADJUDICACION DENTRO DE LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON ANGEL MAYA, ANTONIO, DE 18 DE DICIEMBRE DE 1958, JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA DORADA, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1, TOMO 11, FOLIO 172, PARTIDA 50 SIERRA DE ANGEL, TULIA. ADQUIRO EL LOTE "NUTIBARA", QUE HOY COMPONE LA HACIENDA "EL ORIENTE", POR COMPRA A VILLA VIEIRA, MARIO, MEDIANTE ESCRITURA 253 DE 26 DE JUNIO DE 1954, NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE JULIO DE 1954, EN EL LIBRO 1, TOMO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200601311630792191

Nro Matrícula: 106-1573

Página 2

Impreso el 1 de Junio de 2020 a las 12:24:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

8, FOLIO 106, PARTIDA 373.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) HACIENDA - "LA ESPERANZA" Y "NUTIBARA" HOY "EL ORIENTE"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-01-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 50 del 27-01-1972 NOTARIA UNICA de HONDA, TOLIMA VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: SIERRA DE ANGEL TULIA

A: JASSIR SALAME JUAN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-03-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 166 del 13-03-1973 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS VALOR ACTO: \$371,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: JASSIR SALAME JUAN

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-05-1974 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 378 del 29-04-1974 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA (AMPLIACION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: JASSIR SALAME JUAN

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-01-1979 Radicación: 046

Doc: ESCRITURA 1387 del 23-12-1978 NOTARIA UNICA de HONDA, TOLIMA VALOR ACTO: \$266,000

ESPECIFICACION: : 105 APOORTE A SOCIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: JASSIR SALAME JUAN

A: SOCIEDAD JUAN JASSIR E HIJOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-02-1979 Radicación: 127

Doc: ESCRITURA 59 del 02-02-1979 NOTARIA UNICA de HONDA, TOLIMA VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200601311630792191

Nro Matricula: 106-1573

Pagina 3

Impreso el 1 de Junio de 2020 a las 12:24:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION : 999 ACLARACION ESCRIT. #1387 Y ENGLOBAMIENTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: JASSIR SALAME JUAN

DE: SOCIEDAD JUAN JASSIR E HIJOS LIMITADA

ANOTACION: Nro 806 Fecha: 16-02-1981 Radicación: 152

Doc: ESCRITURA 67 del 11-02-1981 NOTARIA UNICA de HONDA, TOLIMA VALOR ACTO: \$9,947

ESPECIFICACION : 326 SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD JUAN JASSIR E HIJOS LIMITADA

A: INTERCONEXION ELECTRICA S.A.

ANOTACION: Nro 807 Fecha: 11-03-1988 Radicación: 0245

Doc: ESCRITURA 70 del 29-01-1988 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2,3

ESPECIFICACION : 650 CANCELA HIPOTECAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO

A: JASSIR SALAME JUAN.

ANOTACION: Nro 808 Fecha: 24-11-1999 Radicación: 1999-2413

Doc: ESCRITURA 2105 del 11-07-1999 NOTARIA TREINTA de BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION : 101 COMPRAVENTA LIRLEY 22395 #018977 DE 24-11-99 \$1,000,000.00 LA DORADA, CALDAS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: JASSIR SALAME JUAN

CC# 39838

A: "AGROINDUSTRIAL DEL CAQUETA LIMITADA"

X

ANOTACION: Nro 809 Fecha: 29-11-2001 Radicación: 2001-2445

Doc: ESCRITURA 2692 del 18-09-2001 NOTARIA 34 de BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION : 101 COMPRAVENTA PARCIAL: 1 HA. 2.655.25 M2. - LIRLEY 22395 #079750 A DE 14-11-2001 \$ 1,000,000 LA DORADA, CALDAS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: AGROINDUSTRIAL DEL CAQUETA LIMITADA

NIT# 8605299378X

A: HADALI Y COMPAÑIA LIMITADA

NIT# 8300637127

ANOTACION: Nro 810 Fecha: 29-11-2001 Radicación: 2001-2445

Doc: ESCRITURA 2692 del 18-09-2001 NOTARIA 34 de BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snr-dondejago.gov.co/certificados/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200601311630792191

Nro Matrícula: 106-1573

Página 4

Impreso el 1 de Junio de 2020 a las 12:24:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZA LINDEROS Y AREA - CABIDA ACTUAL: 169 HAS. 9.844.50 M2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

A: AGROINDUSTRIAL DEL CAQUETA LIMITADA

NIT# 8605299378X

ANOTACION: Nro 811 Fecha: 02-08-2004 Radicación: 2004-1720

Doc: ESCRITURA 0876 del 30-07-2004 NOTARIA UNICA de MARQUITA, TOLIMA VALOR ACTO: \$6,072,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO- 0342 SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO SOBRE UNA FRANJA DE 15.180 M2. - IRLLEY 223/96 #65577 B DE 02-08-2004 \$60.700 LA DORADA, CALDAS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: AGROINDUSTRIAL DEL CAQUETA LIMITADA

NIT# 8605299378X

A: SOCIEDAD HOCOL S.A.

NIT# 8600721347

ANOTACION: Nro 812 Fecha: 07-02-2018 Radicación: 2018-252

Doc: ESCRITURA 2206 del 02-12-2017 NOTARIA SEGUNDA de ZIPAQUIRA, CUNDINAMARCA VALOR ACTO: \$1,983,420,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA- 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: AGROINDUSTRIAL DEL CAQUETA LIMITADA

NIT# 8605299378

A: AGROGANADERA MESA PEIA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA CUYA SIGLA ES AGROGANADERA MP SAS - "AMP SAS"

NIT# 9004242033X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "12"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

9 -> 25350

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-60 Fecha: 01-08-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-31 Fecha: 22-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.srbtobogota.gov.co/certificados/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200601311630792191

Nro Matrícula: 106-1573

Página 5

Impreso el 1 de Junio de 2020 a las 12:24:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-3820

FECHA: 01-06-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA



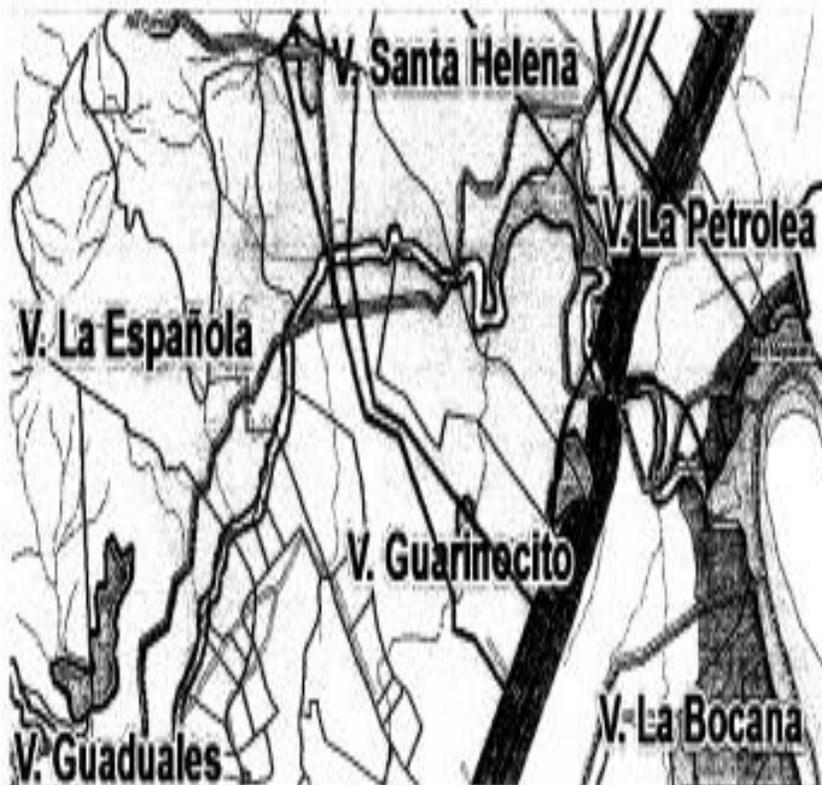
El Registrador: JOAQUIN MARTINEZ VANEGAS



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

En atención a su solicitud, en la que relacionan los predios rurales "Hacienda LA ESPERANZA" y "NUTIBARA" hoy "EL ORIENTE", la Secretaría de Planeación se permite informar que la normatividad de uso del suelo asignada para dichos predios con fichas catastrales 17380-00-02-0002-0109-000 y 17380-00-02-0002-0093-000 respectivamente, está establecida en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT-Acuerdo 038 de 2013, cartografía asociada y demás normatividad nacional.

PREDIO "LA ESPERANZA" – Ficha Catastral 17380-00-02-0002-0109-000



El predio se encuentra ubicado en el Corregimiento de Guarinocito – Veredas Guarinocito, Santa Helena y La Española, suelo Rural, afectado por los sectores normativos DR6 (Clases agrológicas II y III), DR13 (Actividad industrial corredor suburbano) y DR2 (Fajas forestales de drenajes y nacimientos) debido a la faja de protección de las Quebradas Guaduales y Mandinga.

PREDIO "EL ORIENTE" – Ficha Catastral 17380-00-02-0002-0093-000



El predio se encuentra ubicado en el Corregimiento de Guarinocito – Veredas Guarinocito y La Española, suelo Rural, afectado por los sectores normativos DR6 (Clases agrologicas II y III), DR11 (Zona de Producción Pecuaria Sostenible), DR13 (Actividad industrial corredor suburbano) y DR2 (Fajas forestales de drenajes y nacimientos) debido a la faja de protección de la Quebrada Guaduales.

LEYENDA	
Modelo de Ocupación - Sectores Normativos	
	Distrito de Manejo Integrado - Sector DR1
	Fajas Forestales de Drenajes y Nacimientos - Sector DR2
	Cerros Tutelares - Sector DR3
	Bosques DR4
	Humedales Ronda de Protección - Sector DR5
	Clases Agrologicas II y III - Sector DR6
	Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios - Sector DR7
	Zona de Producción Agrícola Sostenible - Sector DR8
	Zona de Producción Agroforestal Sostenible - Sector DR9
	Zona de Producción Forestal Sostenible - Sector DR10
	Zona de Producción Pecuaria Sostenible - Sector DR11
	Actividad Industrial Corredor Suburbano - Sector DR13
	Vivienda de Baja Densidad Suelo Suburbano - Sector DR14
	Áreas de Desarrollo Restringido - Sector DR15
	Actividad Industrial en el Suelo Rural - Sector DR16

A continuación se establecen los usos del suelo para cada sector:

DR2 – FAJA FORESTAL PROTECTORA

CATEGORÍA: ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

CLASE: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

SUBCLASE: ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA

FAJA FORESTAL PROTECTORA

Se entiende como aquella franja aledaña al cauce o nacimiento de agua en la que debe prevalecer la cobertura vegetal protectora, con el fin de proteger los recursos naturales renovables y brindar otros servicios ambientales.

USO PRINCIPAL¹:

- COBERTURA VEGETAL PROTECTORA.

USO COMPATIBLE²:

- ESPACIO PÚBLICO RURAL.
- OBRAS DE CONTROL DE EROSIÓN.
- CRUCE DE VÍAS Y POLIDUCTOS.
- REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.
- ACTIVIDADES SILVICULTURALES.

CONDICIONES³:

- Las obras de control de erosión no deberán impedir la continuidad de la zona de retiro, y una vez implementada la misma se deberá generar la restitución morfológica y de cobertura vegetal.
- Las redes de servicios públicos no incluye sistemas de tratamientos de aguas residuales ni disposición de residuos sólidos.
- Sólo se podrán desarrollar actividades silviculturales necesarias para asegurar la permanencia de la cobertura arbórea.

CONDICIONES ESPECIALES:

- La delimitación de la franja forestal protectora para el suelo rural se define: para los nacimientos de agua (faja mínima 15 metros) y humedales (100 metros) a la redonda y para las rondas de corrientes de agua entre 6 y 30 metros a lado y lado del eje del drenaje según el orden de la corriente, como se indica en el documento técnico de soporte del suelo rural en el capítulo de zonificación. Esta hasta tanto no se aplique la Resolución Corpocaldas 077 de 2011.
- En ningún caso se podrán realizar aplicaciones de plaguicidas en forma terrestre, en una franja de 10 metros del borde del cauce y en forma aérea en una franja de 100 metros.

OBSERVACIONES:

Las fajas forestales protectoras y sus usos podrán ser ajustadas con respecto a la metodología propuesta

¹ Comprende la actividad o actividades más aptas, de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad de la zona rural.

² Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la aptitud, potencialidad, y demás características de productividad y sostenibilidad.

³ Comprenden todas las restricciones que no corresponden con la aptitud de la zona. Algunas actividades se pueden desarrollar bajo algunas condiciones de control y mitigación de impactos.

por la Resolución Corpocaldas 077 de marzo de 2011 o aquella de la derogue modifique o sustituya.
En el momento de realizar actuaciones urbanísticas en el suelo de expansión o suburbano se deberá aplicar la Resolución 561 de 2012 o aquella que la derogue modifique o sustituya.

En el Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se declara a las Quebradas Guadales y Mandinga como de conservación para la preservación de la cantidad y la calidad del recurso hídrico, así como para favorecer el establecimiento de corredores de conectividad⁴.

DR6 – CLASES AGROLÓGICAS II Y III

CATEGORÍA: ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

CLASE: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

SUBCLASE: ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

CLASES AGROLÓGICAS II Y III

Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y necesarios para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

USOS PRINCIPALES:

- ÁREAS PARA CULTIVOS MIXTOS, Y FRUTALES.

USOS COMPATIBLES:

- AGROFORESTAL
- GANADERÍA
- BOSQUE PROTECTOR – PRODUCTOR
- VIVIENDA RURAL CAMPESINA
- AGROINDUSTRIA

CONDICIONES:

- De acuerdo a las condiciones del suelo se identificarán los cultivos a sembrar específicos.

CONDICIONES ESPECIALES:

- De conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.
- Las áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales se registrarán bajo lo estipulado en el Decreto 3600 de 2007, Resolución 537 de 2010 de Corpocaldas y la Estructura Ecológica Principal de Corpocaldas.
- Vivienda rural campesina con infraestructura de apoyo a procesos agrícolas de explotación, cuya densidad será de 2 viviendas por hectárea para parcelaciones y 1 vivienda para los predios que no hacen parte de parcelaciones de acuerdo a la Resolución Corpocaldas 537 de 2010.
- La implementación de equipamientos colectivos será de escala veredal (escuelas, puestos de salud,

⁴ Plan Básico de Ordenamiento Territorial; Componente Rural, 1. Áreas de Conservación y Protección Ambiental, 1.2.2.1. Conservación de los recursos hídricos.



casetas comunitarias, capillas, etc.) de acuerdo a las necesidades de la población rural.

- *Infraestructura de apoyo a los procesos productivos agrícolas (agroindustria, agroturismo, acuaturismo, centros de investigación del agro, granjas experimentales, centros de acopio, etc.), frente a la agroindustria se deberán tener en cuenta la normatividad vigente y la no afectación de los recursos naturales.*

DR11 – ZONAS DE PRODUCCIÓN PECUARIA SOSTENIBLE

CATEGORÍA: ÁREAS DE SISTEMAS PRODUCTIVOS Y EXTRACTIVOS DEL SUELO RURAL

CLASE: ZONAS DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

SUBCLASE: ZONAS DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE PECUARIA

Áreas destinadas a la producción de diferentes especies pecuarias, dadas las características de los suelos y condiciones apropiadas de topografía.

USOS PRINCIPALES:

- GANADERÍA.

CONDICIONES:

La ganadería se manejará con criterios de sostenibilidad en lo referente a capacidad de carga por potrero, sin estabulaciones, con las condiciones de agua, sombra, y manejo en general que le causen el menor estrés al animal y sean lo más benéficas con el ambiente.

USOS COMPATIBLES:

- PLANTACIONES FORESTALES COMERCIALES Y DE ESPECIES FORRAJERAS COMBINADAS CON PASTOS.
- CERCAS VIVAS Y BANCOS DE PROTEÍNA.
- (CULTIVOS DENSOS, CÍTRICOS, AGUAGATE, HORTALIZAS, PASTOS, ETC.).
- DESARROLLO DE ACTIVIDADES PECUARIAS MENORES (PORCICULTURA, AVICULTURA Y SILVICULTURA).
- VIVIENDA RURAL CAMPESINA CON INFRAESTRUCTURA DE APOYO A PROCESOS PECUARIOS Y AGRÍCOLAS DE SUBSISTENCIA.

CONDICIONES ESPECIALES:

- *Vivienda rural campesina con infraestructura de apoyo a procesos pecuarios de explotación y comercialización (establos, galpones, zocriaderos), cuya densidad será de 2 viviendas por hectárea para parcelaciones y 1 vivienda para las predias que no hacen parte de parcelaciones de acuerdo a la Resolución Corpocaldas 537 de 2010.*
- *Infraestructura de apoyo a los procesos productivos pecuarios de explotación y comercialización (establos, galpones, zocriaderos).*
- *La implementación de equipamientos colectivos será de escala veredal (escuelas, puestos de salud, casetas comunitarias, capillas, etc.) de acuerdo a las necesidades de la población rural.*
- *Vivienda rural campesina con alojamiento de visitantes, hasta tanto no se supere los 30 días de alojamiento e ingresos percibidos de lo contrario la connotación pasa a ser vivienda turística y se acogerá a lo expuesto en la Ley 1101 de 2006 o aquella que la derogue, modifique o sustituya.*

DR13 – ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL CORREDOR SUBURBANO

CATEGORÍA: ZONAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO Y/O LA CONSOLIDACIÓN DE USOS URBANOS EN SUELO RURAL

CLASE: ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN EL CORREDOR SUBURBANO

San establecimientos o áreas destinadas al desarrollo de actividades que se relacionan con la transformación de materia prima ya sea de forma manual, con maquinaria, entre otros; como la agroindustria, el turismo, actividades logísticas, y la industria liviana.

USOS PRINCIPALES:

- INDUSTRIA CASERA (I.1).
- INDUSTRIA LIVIANA (I.2).
- FÁBRICAS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS (I.3).
- ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS (I.4).
- INDUSTRIA METÁLICA BÁSICA (I.5).
- INDUSTRIA DE BEBIDAS (I.6).
- INDUSTRIAS VINÍCOLAS (I.7).
- FABRICACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS Y AGUAS (I.8).
- INDUSTRIA DEL TABACO (I.9).
- TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO (I.10).
- INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDOS MUEBLES (I.11).
- FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL IMPRENTAS Y EDITORIALES (I.12).
- FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICO (I.13).
- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN (I.14).
- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO (I.15).
- OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (I.16).

USOS COMPATIBLES:

- COMERCIO URBANO ESPECIALIZADO (C3).
- COMERCIO METROPOLITANO ESPECIALIZADO (C4).
- COMERCIO DE GRAN ESCALA (C5 – C6).
- COMERCIO DE GRAN ESCALA - TIPOLOGÍA ESPECIAL (CE.7).
- COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C8).
- SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO (S4) SOLO LOS S.4.A2. TIPO II SIN VENTA Y CONSUMO DE LICOR.
- SERVICIOS DE REPARACIÓN (S7) S.7.D Y S.7.C.
- SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO EQUIPOS Y MAQUINARIA (S8).
- SERVICIOS ESPECIALES AL VEHÍCULO (S9).
- SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO (S10).
- VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD.

CONDICIONES ESPECIALES:

- El índice de ocupación máxima es del 30% del predio, el cual puede incrementarse hasta el 50% para casos como la implementación de parques industriales.
- La implementación de cualquier tipo de industria en las áreas definidas en el corredor suburbano,

deberán contar con el respectivo plan de implantación el cual definirá los posibles impactos, las acciones de mitigación y las áreas de retiro o zonas amortiguadoras de acuerdo a la actividad industrial a desarrollar.

- *La solicitud de las licencias deberán acompañarse del concepto favorable de la autoridad municipal competente y contar con el respectivo permiso de exploración de aguas y vertimientos.*
- *Únicamente se permiten el uso industrial en áreas específicamente delimitadas para estos usos en suelo suburbano.*
- *La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a 6 hectáreas.*
- *La ampliación y adecuación de edificaciones existentes en ningún caso podrá ser superior al 50% de ocupación del predio (incluyendo zonas duras).*
- *Los usos específicos de industria, comercio y servicios se encuentran detallados en la sección 10.6.2 del documento técnico de soporte – componente rural del PBOT.*

Por último, es importante destacar que los predios están afectados por la red de oleoducto, por lo que se deben tener en cuenta las fajas de retiro establecidas en los Certificados de Libertad y Tradición correspondientes.

- o Resolución 077 de 2011-CORPOCALDAS

Por la cual se fijan los lineamientos para demarcar la faja forestal protectora de los nacimientos y corrientes de agua localizados en suelos rurales de la jurisdicción de Corporaldas.

ORDEN DE LA CORRIENTE	RETIRO/METROS
1	30
2	20
3 y 4	15
6, 7, 8	10
>9	6

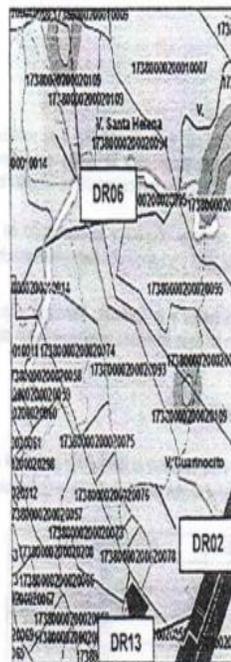
- El predio se encuentra sobre Suelo Rural, por lo tanto:

Suelo rural: Constituyen estas categorías los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.



Se clasifica en las clases Agrologicas II y III

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



DR2: Faja Forestal Drenajes y Nacimientos.

DR6: Clases Agrologicas II y III.

DR13: Áreas de actividad industrial corredor suburbano.

FICHA NORMATIVA



CONCEPTOS

CATEGORÍA:

ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

CLASE:

ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL: Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal. Dentro de esta categoría para el municipio de La Dorada, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como: Áreas de Manejo Especial Regionales, Áreas de Especial Importancia Ecosistémica, tales como nacimientos de agua, raras hidrológicas de los cuerpos de agua, humedales, Áreas de interés ambiental local y bosques naturales.

SUBCLASE:

ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA: Son aquellas zonas destinadas para la protección de la biodiversidad, el agua, áreas forestales protectoras, suelos para la protección del paisaje y la cultura.

FAJA FORESTAL PROTECTORA: Se entiende como aquella franja adyacente al cauce o nacimiento de agua en la que debe prevalecer la cobertura vegetal protectora, con el fin de proteger los recursos naturales renovables y brindar otros servicios ambientales.

USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas, de acuerdo con la potencialidad y demás características de producción de la zona rural.

USO COMPATIBLE: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la actividad, sostenibilidad, y demás características de productividad y sostenibilidad.

CONDICIONES: Comprende todas las restricciones que no corresponden con la aptitud de la zona. Algunas actividades se pueden desarrollar bajo algunas condiciones de control y mitigación de impactos.



CLASES AGROLOGICAS II Y III

f

ICHA NORMATIVA

DR6

LA DORADA UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

CONCEPTOS

CATEGORIA:
ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

CLASE:
ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL: Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal. Dentro de esta categoría para el municipio de La Dorada, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como:

Áreas de Manejo Especial Regionales, Áreas de Especial Importancia Ecológica, tales como nacimientos de agua, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, Áreas de interés ambiental local y bosques naturales.

SUBCLASE: ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

CLASES AGROLOGICAS II Y III: Incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y necesarios para la conservación de los recursos de agua, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas, de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad de la zona rural.

USO COMPATIBLE: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la aptitud, potencialidad, y demás características de productividad y sostenibilidad.

CONDICIONES: Comprender todas las restricciones que no corresponden con la aptitud de la zona. Algunas actividades se pueden desarrollar bajo algunas condiciones de control y mitigación de impactos.

LOCALIZACIÓN



PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2011-2024

S ECTOR NORMATIVO		DR6
CLASES AGROLOGICAS I, V, VI		
USOS DEL SUELO		
Usos Principales		
-ÁREAS PARA CULTIVOS MIXTOS, Y FRUTALES.		
Usos Compatibles	Condiciones	
<ul style="list-style-type: none"> -AGROFORESTAL -GANADERÍA -BOSQUE PROTECTOR- PRODUCTOR -VIVIENDA RURAL CAMPESINA -AGROINDUSTRIA 	DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL SUELO SE IDENTIFICARÁN LOS CULTIVOS A SEMBRAR ESPECÍFICOS.	
CONDICIONES ESPECIALES		
<p>DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 3º DEL DECRETO 097 DE 2006, EN ESTOS TERRENOS NO PODRÁN AUTORIZARSE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN, PARCELACIÓN O EDIFICACIÓN DE INMUEBLES QUE IMPLIQUEN LA ALTERACIÓN O TRANSFORMACIÓN DE SU USO ACTUAL.</p> <p>LAS ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES SE REGIRÁN BAJO LO ESTIPULADO EN EL DECRETO 3600 DE 2007, RESOLUCIÓN 537 DE 2010 DE CORPOCALDAS Y LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL DE CORPOCALDAS.</p> <p>VIVIENDA RURAL CAMPESINA CON INFRAESTRUCTURA DE APOYO A PROCESOS AGRÍCOLAS DE EXPLOTACIÓN, CUYA DENSIDAD SERÁ DE 2 VIVIENDAS POR HECTÁREA PARA PARCELACIONES Y 1 VIVIENDA PARA LOS PREDIOS QUE NO HACEN PARTE DE PARCELACIONES DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN CORPOCALDAS 537 DE 2010.</p> <p>LA IMPLEMENTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS SERÁ DE ESCALA VEREDAL (ESCUELAS, PUESTOS DE SALUD, CASITAS COMUNITARIAS, CAPILLAS, ETC.) DE ACUERDO A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN RURAL.</p> <p>INFRAESTRUCTURA DE APOYO A LOS PROCESOS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS (AGROINDUSTRIA, AGROTURISMO, ACUATURISMO, CENTROS DE INVESTIGACIÓN DEL AGRO, GRANJAS EXPERIMENTALES, CENTROS DE ACOPIO ETC), FRENTE A LA AGROINDUSTRIA SE DEBERÁN TENER EN CUENTA LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y LA NO AFECTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.</p>		

12

S ECTOR NORMATIVO		DR 13
ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL-CORREDOR SUBURBANO		
USOS DEL SUELO		
Usos Principales		
<ul style="list-style-type: none"> •INDUSTRIA CASERA (1.1) •INDUSTRIA LIVIANA (1.2) •FABRICAS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS (1.3) •ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS (1.4) •INDUSTRIA METÁLICA BÁSICA (1.5) •INDUSTRIA DE BEBIDAS (1.6) •INDUSTRIAS VINÍCOLAS (1.7) •FABRICACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS Y AGUAS (1.8) •INDUSTRIA DEL TABACO (1.9) •TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO (1.10.) •INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE 	<ul style="list-style-type: none"> LA MADERA, INCLUIDOS MUEBLES (1.11) •FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL IMPRENTAS Y EDITORIALES (1.12) •FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICO (1.13) •FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN (1.14) •FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO (1.15) •OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (1.16) 	
Usos Compatibles		
<ul style="list-style-type: none"> •COMERCIO URBANO ESPECIALIZADO (C3) •COMERCIO METROPOLITANO ESPECIALIZADO (C4) •COMERCIO DE GRAN ESCALA (C5 - C6) •COMERCIO DE GRAN ESCALA - TIPOLOGÍA ESPECIAL (CE.7) •COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C8) •SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO (S4) SOLO LOS S.4.A2. TIPO II SIN VENTA Y CONSUMO DE LICOR. 	<ul style="list-style-type: none"> •SERVICIOS DE REPARACIÓN (S7) S.7.D Y S.7.C •SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO EQUIPOS Y MAQUINARIA (S8) •SERVICIOS ESPECIALES AL VEHÍCULO (S9) •SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO (S10) •VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD 	
CONDICIONES ESPECIALES		
<ul style="list-style-type: none"> •EL ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA ES DEL 30% DEL PREDIO, EL CUAL PUEDE INCREMENTARSE HASTA EL 50% PARA CASOS COMO LA IMPLEMENTACIÓN DE PARQUES INDUSTRIALES. •LA IMPLEMENTACIÓN DE CUALQUIER TIPO DE INDUSTRIA EN LAS ÁREAS DEFINIDAS EN EL CORREDOR SUBURBANO, DEBERÁN CONTAR CON EL RESPECTIVO PLAN DE IMPLANTACIÓN EL CUAL DEFINIRÁ LOS POSIBLES IMPACTOS, LAS ACCIONES DE MITIGACIÓN Y LAS ÁREAS DE RETIRO O ZONAS AMORTIGUADORAS DE ACUERDO A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL A DESARROLLAR. •LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS DEBERÁN ACOMPAÑARSE DEL CONCEPTO FAVORABLE DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE Y CONTAR CON EL RESPECTIVO PERMISO DE EXPLORACION DE AGUAS Y VERTIENTES. •ÚNICAMENTE SE PERMITEN EL USO INDUSTRIAL EN ÁREAS ESPECÍFICAMENTE DELINEADAS PARA ESTOS USOS EN SUELO SUBURBANO. •LA EXTENSIÓN DE LOS PARQUES, CONJUNTOS O AGRUPACIONES INDUSTRIALES NO PODRÁ SER INFERIOR A 6 HECTÁREAS. •LA AMPLIACIÓN Y ADSCRIBCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN NINGÚN CASO PODRÁ SER SUPERIOR AL 50% DE OCUPACIÓN DEL PREDIO (INCLUYENDO ZONAS DURAS). •LOS USOS ESPECÍFICOS DE INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS SE ENCUENTRAN DETALLADOS EN LA SECCIÓN 10.6.3 DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - COMPONENTE RURAL. 		

AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL CORREDOR SUBURBANO

F

DR 13

FICHA NORMATIVA

CONCEPTOS

CATEGORÍA

ZONAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO Y/O LA CONSOLIDACION DE USOS URBANOS EN SUELO RURAL

CLASE

ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN EL CORREDOR SUBURBANO

Son establecimientos o áreas destinadas al desarrollo de actividades que se relacionan con la transformación de materia prima ya sea de forma manual, con maquinaria, entre otros; como la agroindustria, el turismo, actividades logísticas, y la industria liviana.

SUELO RURAL: Constituyen esta categorías los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas, de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad de la zona rural.

USO COMPATIBLE: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la aptitud, potencialidad, y demás características de productividad y sostenibilidad.

CONDICIONES: Comprenden todas las restricciones que no corresponden con la aptitud de la zona. Algunas actividades se pueden desarrollar bajo algunas condiciones de control y mitigación de impactos.

LOCALIZACIÓN




 Agencia Nacional de Ingresos y Avaluos	 CONCESIÓN ACTO NOTARIAL	PROYECTO	FICHA PREDIAL ID.
		HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT	ALMA-5-0117
ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE AREAS IGAC Y TITULO			
REPORTE DIFERENCIA DE AREAS ENTRE CATASTRO Y LOS TITULOS			
AREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	AREA REGISTRADA EN EL TITULO DEL PREDIO	CONCEPTO TECNICO	
173 HAS 3781 M2	169 HAS 9844,50 M2	EL ÁREA CONSIGNADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL ES DE 173 HAS 3781 M2. EN EL TITULO SEGUN LA ESCRITURA PUBLICA Nº 2206 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA. SE ESTIPULA UN ÁREA DE 169 HAS 9844,50 M2. DE OTRA PARTE EL ÁREA DEL POLIGONO CATASTRAL DE LA PLANCHA EN FORMATO SHAPE ES DE 166 HAS 1627,16 M2.	
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	DE ACUERDO A LO ANTERIOR SE EVIDENCIA UNA DIFERENCIA DE 3 HAS 3936,50 M2 RESPECTO AL ÁREA CONSIGNADA EN EL TÍTULO Y AREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL.	
 Jefferson Sarmiento Ortiz L.P. 01-13717	 Jefferson Sarmiento Ortiz L.P. 01-13717	ASI COMO DE 7 HAS 2153,84 M2 ENTRE EL ÁREA DEL FORMATO SHAPE Y EL AREA CONSIGNADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL Y DE 3 HAS 8217,34 M2 ENTRE LO CONSIGNADO EN EL FORMATO SHAPE Y LA REPORTADA EN EL TITULO.	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN:	05/10/2018	
SE RECOMIENDA REALIZAR LOS TRÁMITES PERTINENTES PARA QUE EL IGAC ACTUALICE SU BASE DE DATOS GRAFICA Y ALFANUMÉRICA.			



15. ANEXO SOPORTES AVALUADOR



PIN de Validación: b51c0a5b



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE ADRIANO SUAREZ ANGULO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79186202, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Enero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79186202.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ADRIANO SUAREZ ANGULO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	14 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	14 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales	14 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	14 Ene 2020	Régimen Académico	



PIN de Validación: b51c0a5b



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	14 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	14 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	14 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Artes, Joyas 	14 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	14 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	14 Ene 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b51c0a5b



Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	Fecha 14 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres	Fecha 14 Ene 2020	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAJICÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CAMINO EL MISTERIO, CALLE 11 NO. 1B-76E, CONJUNTO CAMINOS DEL MISTERIO CASA BUNGABILES II

Teléfono: 3102132265

Correo Electrónico: adrianocomercial67@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE ADRIANO SUAREZ ANGULO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79186202.

El(la) señor(a) JORGE ADRIANO SUAREZ ANGULO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b51c0a5b



PIN de Validación: b4460a85



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 treinta y uno (31) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



INSTITUCIÓN PARA EL TRABAJO Y
DESARROLLO HUMANO
Resolución 02045 del 08 de agosto de 2018
Secretaría de Educación Distrital



ACTA DE GRADO No. 005-2019 (folio 005)
del diez (10) de junio (06) de dos mil diecinueve (2019)

EL INSTITUTO PARA EL TRABAJO Y DESARROLLO HUMANO
"CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS"
DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA
NIT 900.233.725-6

CONSIDERANDO

Que: **JORGE ADRIANO SUAREZ ANGULO**, identificado(a) con Cédula de
Ciudadanía No. 79186202

CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS
POR ESTA INSTITUCIÓN, RESUELVE OTORGARLE EL TÍTULO DE

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de
junio (06) de dos mil diecinueve (2019)

MIRYIAN ADRIANA CUBILLOS CADENA
Directora Académica

ERIKA LILIANA CUBILLOS CADENA
Representante Legal



Calle 82 No. 19-31 Primer Piso
PBX: 571-2578783
Cel: 301-4897245/50/66
www.centrodealtosestudiosinmobiliarios.com
Bogotá D.C. - Colombia

Marina Juneth Berros Trujillo
Notaria Novena(9) del Circuito de Bogotá D.C. Encargada



El suscrito Representante legal de la CORPORACIÓN LONJA DE PROFESIONALES VALUADORES E INMOBILIARIOS – COLPROVIN, entidad sin ánimo de lucro, identificada con NIT 901.398.060-9:

CERTIFICA QUE:

El (la) señor(a) JORGE ADRIANO SUAREZ ANGULO identificado(a) con C.C 79.186.202, se encuentra activo(a) como afiliado(a) FUNDADOR, desarrollando avalúos y negocios inmobiliarios en la Lonja desde el 29 de Julio de 2020.

Este certificado se expide a solicitud del interesado el día 24 de mayo de 2021.

Atentamente;

JULIO NELSON CONTRERAS ROBLES
C.C.79.210.387 de Soacha
Representante Legal

Visítenos en nuestra página web: www.colprovin.com
e-mail: comercial@colprovin.com
Dirección: Calle 64 No 9 A 30 Oficina 101
Teléfono móvil de contacto: 3105699591 - 3144802970