

AVALUO COMERCIAL LONJA DEL QUINDIO

Lonja Quindío <avaluoslonjadelquindio@gmail.com>

Miércoles 25/11/2020 11:47

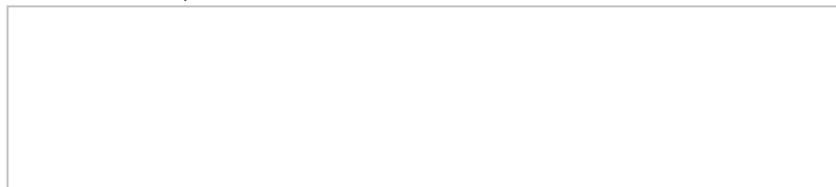
Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Quindio - Armenia <j02cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

AL-058-2020 PREDIO EL HOYO-SALENTO -DICTAMEN PERICIAL.pdf; RAA MANUEL H..pdf; OFICIO PREDIO EL HOYO-SALENTO.pdf;

Buenos días, adjunto enviamos Avalúo solicitado, con sus respectivos anexos, favor confirmar el recibido, gracias

Cordialmente,



Libre de virus. www.avast.com



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

**DICTAMEN PERICIAL
INFORME DE AVALÚO RURAL
PREDIO 039AT01-PCCC, CONTENIDO PREDIO MAYOR
EXTENSION LA CIMA O EL HOYO,
VEREDA NAVARCO, SALENTO-QUINDIO**



Nota uno.





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

AVALÚO COMERCIAL

CLASE DE INMUEBLE: Lote.

**DIRECCIÓN: 039AT01-PCCC (Plancha Invías).
EL HOYO O LA CIMA,
Vereda Navarco
Salento, Quindío.
Colombia**

**PROPIETARIOS: CONDISEÑOS S.A.S.
NIT. 9002634124**

**DEMANDANTE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS –
INVIAS.**

**FECHA DE VISITA: SEPTIEMBRE 8 DE 2020.
SOLICITADO POR: JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA-RADICADO 2018-00226-00
PROCESO: EXPROPIACION.
USO DEL AVALUO DETERMINAR VALOR COMERCIAL,
INDEMNIZACION, DAÑO EMERGENTE.**

PERITO AVALUADOR: Manuel Antonio Gómez H.

Armenia, Noviembre 17 del 2020



TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCION INFORMACION BASICA	3
2. MARCO JURIDICO	3
3. MARCO JURIDICO DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	5
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	5
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	8
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	8
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	18
8. OBJETO Y CAMPO DE APLICACION	20
9. CONSIDERACIONES GENERALES	18
10. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISCAS FISICAS	21
11. ALCANCE DE LA EXPERTICIA	21
12. DESCRIPCIONES DE CONDICIONES GENERALES	22
13. METODO DE AVALUO	34



INTRODUCCION

Este trabajo tiene el propósito de realizar un avalúo comercial de una franja de terreno de 54.575.81 metros cuadrados perteneciente al predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 280-179831 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío además calcular la indemnización, daño emergente, lucro cesante, ocasionados por la expropiación por vía Judicial ejecutada por El Instituto Nacional de Vías, INVIAS contra Condiseños S.A.S, Nit No. 900.263.412-4 con domicilio en la ciudad de Bogotá. El instituto Nacional de Vías, Invías, realizó la oferta de compra mediante Oficio SMA 87993 del 26 de mayo del 2017. El trabajo de cumplir con los siguientes requerimientos pedidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito, mediante Oficio 2018-0026-2294:

- (i) Identificar la ubicación e identificación exacta de la franja de terreno que será objeto de expropiación, para lo cual, se basará en el levantamiento topográfico ordenado previamente.
- (ii) Determinar el avalúo comercial del predio, precisando el valor del predio a expropiar para lo cual, deberá indicar el valor exacto del metro cuadrado, explicando el método usado y la fórmula matemática aplicada para determinarlo. Deberá tener en cuenta la ubicación, el uso del suelo y la destinación del predio para fijar el avalúo. Para este fin deberá indicar el método usado y sustentar explícitamente cada variable en caso de usar el método comparativo a través del concepto de expertos, sobre quienes deberá probar su idoneidad.
- (iii) Establecer de manera individual que tipo de mejoras materiales han sido realizadas, indicando en forma discriminada cuales son, su antigüedad y valor.
- (iv) Establecer el monto actual en el valor comercial del bien inmueble a raíz de las mejoras realizadas, es decir, cuanto valdría sin dichas mejoras y cuánto cuesta hoy en día en su estado actual.
- (v) Individualizar el avalúo comercial del solo lote de terreno, luego de las construcción y después el valor total del inmueble, para mayor especificidad.
- (vi) Avaluar el daño emergente por la expropiación, para lo cual, deberá precisar que método usará, que conceptos tomará en cuenta y cual seria las normas aplicables para ello (precisar si hace uso de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC o La Resolución 2684 del 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, justificando su decisión.



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTE: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia.

TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno Rural.

TIPO DE AVALÚO: Comercial Rural.

DEPARTAMENTO: Quindío.

MUNICIPIO: Salento.

VEREDA: Navarco.

DIRECCIÓN: El Hoyo Navarco., sobre la vía Calarcá-Cajamarca.

FECHA DE VISITA Y ELABORACIÓN: Visitado en septiembre 08 de 2020 informe de fecha septiembre 21 de 2020. La visita al predio el 08 de septiembre se realizó siguiendo las instrucciones dadas por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de la ciudad de Armenia, presentes por Invías la abogada Patricia Rojas, Asesora Jurídica en compañía de dos personas más. Por parte de Condiseños, la abogada Yeny Rocio Gonzales Medina, quien asistió acompañada de otras personas. Por la Lonja, Manuel Antonio Gomez Herrera, en compañía del Ingeniero Hugo Alejandro Giraldo.

2. MARCO JURÍDICO:

Ley 9ª. De 1989

Ley 388 de 1997.

Decreto Reglamentario 1420 de 1998

Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014

Resolución 0898 de 2014 expedida por el Igac.

Resolución 2684 agosto del 2015, Ministerio de Transporte.

Resolución 316 del 2015, expedida por el Igac.

NTS S 04, Código de Conducta del evaluador.

NTS S 03, Contenido de Informes de Valuación.



3. DOCUMENTOS SOPORTES PARA LA EXPERTICIA.

Certificado de tradición expedido 20/08/2020 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

Planos Elaborados por solicitud del Juzgado a la Universidad del Quindío.

Contenido del Expediente digitalizado.

Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T, del Municipio de Salento.

Certificación de usos de suelos expedido por la Secretaria de Planeación y obras Públicas, del Municipio de Salento, Quindío.

4. TITULACION E INFORMACION JURIDICA.

PROPIETARIO: Sociedad Condiseños S.A.

TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura 1795 del 28/08/2009 de la Notaría Segunda de Calarcá.

MATRICULA INMOBILIARIA: 280-179831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, en el cual se observan las siguientes anotaciones, relevantes para el caso:

ANOTACIÓN Nº 002 del 19-03-2015. Radicación 2015-280-6-4579. Documento: OFICIO SMA 6221 DEL 10-02-2015 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Especificación: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL SOBRE UN AREA DE 14.055.53 M² OBRA CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL-TUNELES DEL SEGUNDO CENTENARIO-TUNEL DE LA LINEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCA-CAJAMARCA.

De: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: CONDISEÑOS S.A.NIT 9002634124- SIC.

ANOTACION No. 003 del 22/06/2017. Radicado: 217-280-6-10799.Doc: OFICIO SMA87993 DEL 26-05-2017 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS –INVIAS DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$98.236.458.

Especificación: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL DE UNA FRANJA DE TERRENO DE 54.575.81 M2.

De: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS NIT 80002158072

A: CONDISEÑOS S.A.S NIT 9002634124.

ANOTACION No. 004 del 31/07/2017 Radicación: 2017-280-6-13108

Doc. OFICIO SMA 97751 DEL 31-07-2017 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS-INVIAS DE BOFOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION OTRO: 0900 OTRO RATIFICACION INSCRIPCION OFICIO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

SMA87993 DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS.

A : CONDISEÑOS S.A.S. NIT 9002634124

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS NIT 8002158072

ANOTACION No.005 Fecha: 20-04-2018 Radicación: 2018-280-6-7021

Doc.: OFICIO SMA 16502 DEL 20-04-2018 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No. 3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE OFERTA DE COMPRA Y SU RATIFICACION.

De : INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS NIT 8002158072

A : CONDISEÑO S.A. ISC NIT 9002634124

ANOTACIÓN Nº 006 del 10-05-2018 Radicación 2018-280-6-8552.

Doc.: OFICIO SMA17093 DEL 24-04-2018 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS DE BOGOTA D.C.,

ESPECIFICACION MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL DE UNA AREA DE TERRENO DE 54.575.81 M²

De: INTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS NIT 8002158072

A: CONDISEÑOS S.A.S NIT 9002634124

ANOTACION No. 007 fecha: 17-09-2018 Radicación: 2018-280-6-16800

Doc. : OFICIO SMA 26979 DEL 25-06-2018 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-IVIAS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE OFERTA DE COMPRA.

De: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS NIT 8002158072

A CONDISEÑOS S.A. NIT 9002834124

ANOTACIÓN Nº 008 del 21-12-2018 Radicación: 2018-280-6-23363.

Doc.: OFICIO 2018-0022603940 DEL 13-12-2018 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA.

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0419 DEMANDA POR EXPROPIACION RADICADO 2018-00226.

De: INTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS NIT 8002158072

A: CONDISEÑOS S.A.S NIT 9002634124

ANOTACIÓN Nº 009 del 14-01-2020. Radicación 2020-280-6-811 Doc.: OFICIO SMA 45813 DEK 29-10-2019 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS DE BOGOTA D.C.

Especificación: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO ESCRITURA 068 DE 09-08-2018 DE LA NOTARIA UNICA DE SALENTO.

De: INTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS NIT 8002158072

A: CONDISEÑOS S.A.S NIT 9002634124



Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 63690000000090066000

Propietario: Sociedad Condiseños S.A.S.

Dirección: Carrera 2 N° 50-24

Área de Terreno: 27 Has 5.208 metros cuadrados.

Matricula: 280-179831 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.

5.1 DELIMITACION DEL SECTOR: NORTE: Vereda Buenos Aires, ORIENTE: Vereda Camino Nacional, Occidente: veredas Las Camelias, Buenos Aires y SUR: Vereda las Camelias.

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Agropecuario. Terrenos con relieve fuertemente escarpado, volcánico, bien drenados, terrenos ricos en materia orgánica y buena fertilidad.

5.3 CARACTERISTICAS CLIMATICAS.

Temperatura Promedio : 14° a 25°

Altura : 1.800 a 2.300 msnm,

Bosque Húmedo Subtropical.

5.4 CONDICIONES AGROLOGICAS: De acuerdo a estudios realizados por IGAC, tres clases: V, VI Y VII.

5.5 VIAS DE ACCESO: El predio de mayor extensión que a bordo de la vía nacional de primer orden, que comunica a Calarcá-Cajamarca y atraviesa el Alto de la Línea. Y el predio expropiado está entre las dos calzadas la que sube de Calarcá a la Línea y la vía que conduce de Cajamarca a Calarcá.

5.6 VALORIZACION: La culminación del túnel de la línea y la realización de una gran parte del proyecto Bogota-Buevanetura, ha generado un reflejo positivo, que se traduce en UNA VALORIZACION.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA

De conformidad al Esquema de Ordenamiento Territorial, según acuerdo 20 del 2001, el cual se encuentra vigente, el predio se ubica en una zona Residencial,



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

Agrícola, Pecuario, Forestales, conservación y protección, agroindustrial
(certificado expedido 29 de octubre del 2020).



LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PUBLICAS
DEL MUNICIPIO DE SALENTO QUINDIO

CERTIFICA

Que el predio que a continuación se relacionan posee el siguiente uso de suelo principal, según lo establece el Esquema de Ordenamiento Territorial en su artículo 136-137-167-168-169, usos del suelo rural:

Identificación del predio	000000000090066000000000
Nombre del predio	EL HOYO
Nombre Vereda	NAVARCO
Nombre Propietario	SOCIEDAD CONDISEDOS S A
Tipo de suelo	Rural
Uso de suelo	Residencial, Agrícola, Pecuario, Forestales, Conservación y protección, agroindustrial

ARTICULO 167. usos en pendientes mayores del setenta por ciento (70%).

a). **Usos permitidos:** Sistemas productivos Agropecuarios con practicas de manejo que sean acordes con la conservación y protección de los suelos y de los Recursos Naturales, Recuperación de bosques nativos o de la cobertura de plantaciones nativas .

b). **Usos restringidos:** Ganaderías en términos de capacidad de carga, monocultivos forestales comerciales, sistemas agrosilvopastoriles en términos de manejo y aprovechamiento.

c). **Usos prohibidos:** Practicas Agropecuarias que impliquen movimientos de tierra, tala rasa de bosques nativos ,monocultivos semestrales y anuales en el sentido de la pendiente, y quemas.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**



**CERTIFICADO
USO DE SUELO**

**RC-PGM-005
VERSION 1
NOVIEMBRE DE
2016**

ARTICULO 168. usos en pendientes entre el cincuenta (50%) y el setenta por ciento (70%):

- a) **Usos permitidos:** Iguales al del artículo 172. Conservación y establecimiento forestal comercial, recreación pasiva e investigación controlada, rehabilitación y educación ambiental
- b) **Usos restringidos:** Ganaderías intensiva, plantaciones forestales y monocultivos comerciales en términos de manejo y aprovechamiento.
- c) **Usos prohibidos:** Siembra consecutiva de monocultivos forestales o comerciales en términos de manejo y aprovechamiento y/o semestrales.

ARTICULO 169. usos en pendientes menores al cincuenta por ciento (50%).

- a) **Usos permitidos:** Por tratarse de suelos considerados de óptima vocación agropecuaria cuyo uso en este campo, debe estimularse, será permitida la ganadería intensiva bajo sistemas de manejo de silvopastoriles los cultivos propios del clima, como cultivos semestrales y cultivos permanentes. El uso de agroquímicos solo se permitirá bajo control directo de la UMATA.
- b) **Usos restringidos:** Las siembras consecutivas de monocultivos comerciales y forestales, cultivos semestrales, para los cuales la umata planificará sistemas de rotación.
- c) **Usos prohibidos:** Cultivos que requieren labranza profunda por medios mecánicos la cual queda proscrita. No se permiten cultivos forestales industriales.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE RURAL AL- 058-2020



**CERTIFICADO
USO DE SUELO**

**RC-PGM-005
VERSION 1
NOVIEMBRE DE
2016**

Observaciones:

Imagen 1. Aspectos Generales del predio EL HOYO- 000000000009006600000000

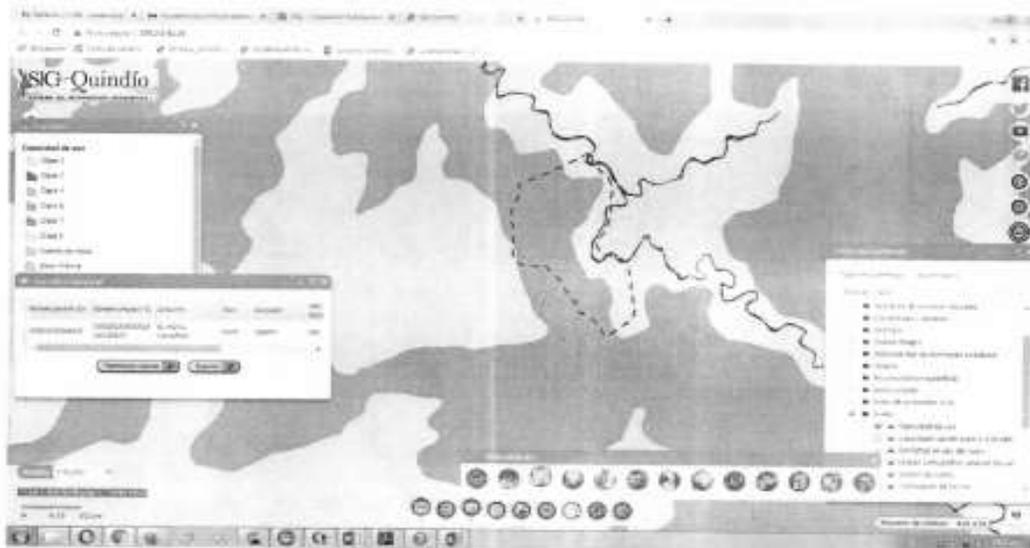


Fuente SIG-QUINDIO

El predio se encuentra en suelo rural, como lo establece el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Salento, según base de datos catastral IGAC cuenta con un área de 33 Ha + 4110 m².



Imagen 2. Clasificación agrológica de los suelos del predio



Fuente SIG-QUINDIO

El predio cuenta con suelos Clase 7, Subclase 7pe-2; Clase 8, Subclase 8p-2; según Estudio Semidetallado de suelos realizado por el IGAC; las tierras de clase 7 tienen una o más limitaciones fuertemente severas temperaturas muy bajas, erosión severa, abundantes movimientos en masa (patas de vaca y terracetos), inundaciones frecuentes de larga duración, o pendientes moderadamente escarpadas; En general, las tierras tienen aptitud para bosque protector, vida silvestre y conservación de la flora, fauna y recursos hídricos, en general requieren conservar la vegetación, evitar las talas y las quemas y prescindir de las actividades agropecuarias.

Por su parte los suelos 7pe-2 en general son suelos de Clima frío húmedo, en sectores muy húmedo; pendientes moderadamente escarpadas; suelos originados de cenizas volcánicas, profundos, bien drenados, fuertemente ácidos, fertilidad baja; afectados por erosión severa. Poseen limitaciones para el uso y manejo por Pendientes moderadamente escarpadas; erosión severa (terracetos, deslizamientos); fertilidad baja, alta saturación de aluminio. Como usos recomendados están los Bosques protectores. Como prácticas de conservación se debe Conservar los bosques naturales existentes y reforestar las zonas taladas y emplear cualquier técnica para recuperar las zonas erosionadas.

Las tierras de clase 8, tienen una o más limitaciones extremadamente severas por suelos extremadamente superficiales o muy pedregosos, pendientes fuertemente escarpadas, o temperaturas extremadamente bajas; Estas tierras tienen aptitud para bosque protector,



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**



**CERTIFICADO
USO DE SUELO**

**RC-PGM-005
VERSION 1
NOVIEMBRE DE
2016**

conservación y sectores para recuperación. Requiere la eliminación de las actividades agropecuarias, conservación de la vegetación y repoblación vegetal con especies nativas o exóticas.

Por su parte los suelos 8p-2 en general son suelos originados de rocas volcánico sedimentarias y metamórficas, profundos, bien drenados, fuertemente ácidos en superficie y moderadamente ácidos en profundidad, fertilidad moderada y baja; afectados por erosión ligera, moderada y severa; pedregosidad superficial localizada. Poseen limitaciones para el uso por Pendientes fuertemente escarpadas. Uso recomendado Bosques Protectores. Como prácticas de manejo se debe Conservar los bosques naturales existentes y reforestar.

Al respecto, debe considerarse para la ocupación y uso de suelos, lo que estableció el decreto 1449 de 1997, el cual fue compilado por el decreto 1076 de 2015, que con respecto a las obligaciones de los propietarios de predios para la protección de los suelos determinó:

- "(...) 1. **Usar los suelos de acuerdo** con sus condiciones y factores constitutivos de tal forma que se mantenga su integridad física y su capacidad productora, de acuerdo con la **clasificación agrologica de IGAC** y con las recomendaciones señaladas por el ICA, el IGAC y ministerio de ambiente y desarrollo sostenible.
2. proteger los suelos mediante técnicas adecuadas de cultivo y manejo de suelos, que eviten la salinización, **compactación**, erosión, contaminación o revenimiento y, en general, la pérdida o degradación de los suelos
 3. mantener la cobertura vegetal de los terrenos dedicados a ganadería, para lo cual se eviten la formación de caminos de ganado o terracetas que se producen, por sobrepastoreo y otras prácticas que traigan como consecuencia la erosión o degradación de los suelos.
 4. No construir o realizar obras no indispensables para la producción agropecuaria en los suelos que tengan esta vocación (...) (artículo 2.2.1.1.18.6)".
 5. Proteger y mantener la vegetación protectora de los taludes de las vías de comunicación o de los canales cuando dichos taludes estén dentro de su propiedad, y establecer barreras vegetales de protección en el borde de los mismos cuando los terrenos cercanos a estas vías o canales no puedan mantenerse todo el año cubiertos de vegetación.
 6. Proteger y mantener la cobertura vegetal a lado y lado de las acequias en una franja igual a dos veces al ancho de la acequia.

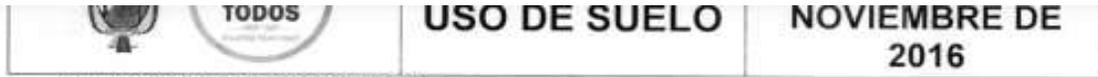
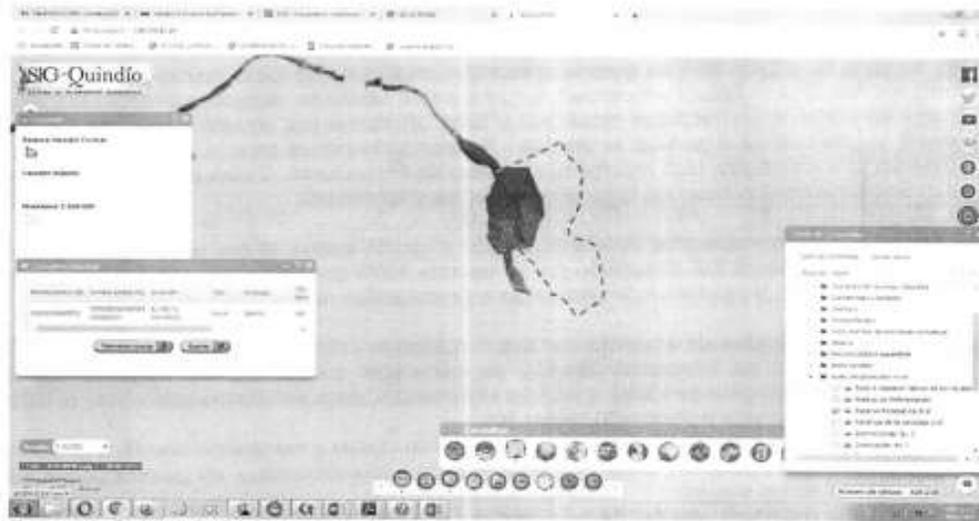
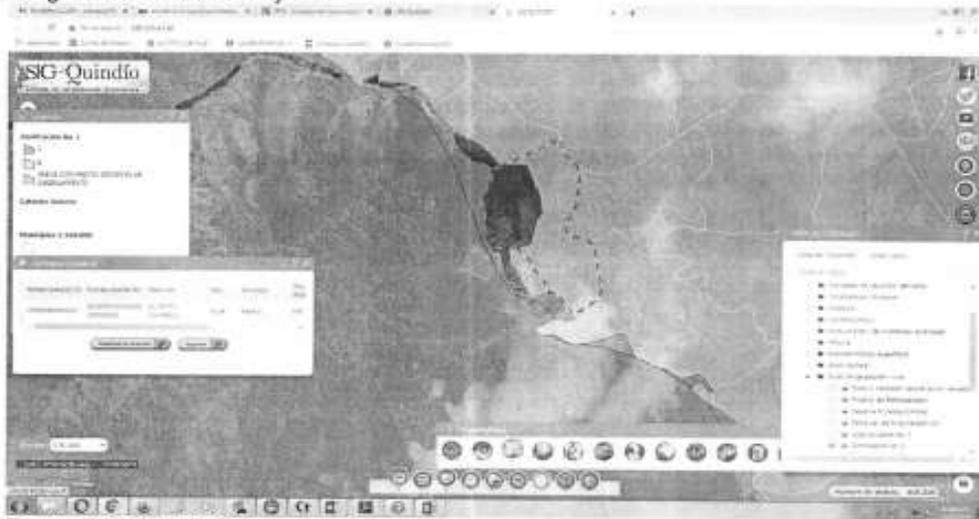


Imagen 3. Reserva Forestal Central



Fuente SIG-QUINDIO

Imagen 4. Zonificación Ley 2da



Fuente SIG-QUINDIO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE RURAL AL- 058-2020



**CERTIFICADO
USO DE SUELO**

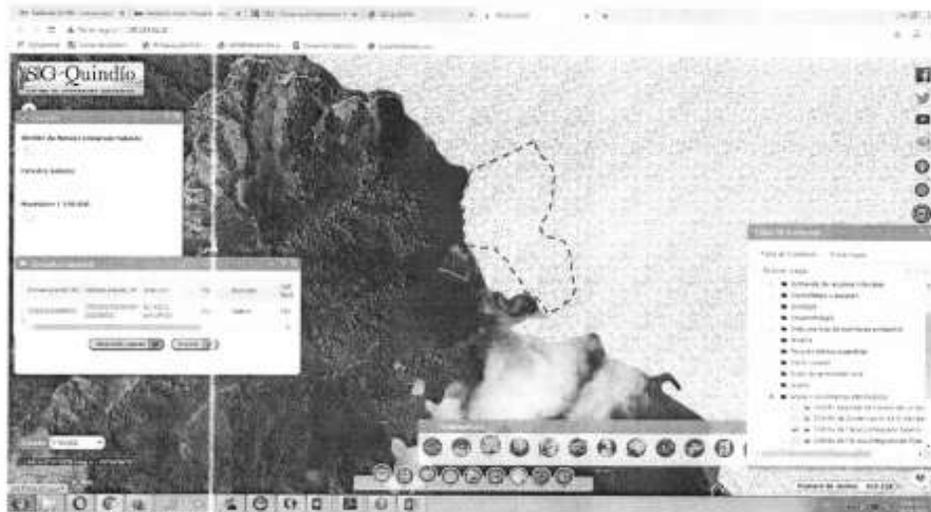
**RC-PGM-005
VERSION 1
NOVIEMBRE DE
2016**

La Ley 2ª de 1959 establece como Zonas Forestales Protectoras, la Zona de Reserva Forestal Central, comprendida en una zona de 15 kilómetros hacia el lado Oeste, y otra, 15 kilómetros hacia el este del divorcio de aguas de la Cordillera Central, desde el Cerro Bordoncillo, aproximadamente a 20 kilómetros al Este de Pasto, hasta el Cerro de Los Prados al Norte de Sonsón. En el Quindío la Reserva Forestal Central tiene área de influencia en los municipios de Armenia, Calarcá, Buenavista, Córdoba, Salento, Génova y Pijao y los municipios vecinos del departamento de Caldas, Risaralda, Tolima y Valle del Cauca.

El artículo 207 del Decreto 2811 de 1974 establece, que el área de reserva forestal sólo podrá destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ella existan o se establezcan y, en todo caso, deberá garantizarse la recuperación y supervivencia de los bosques.

En ese sentido, el uso sostenible de la Reserva Forestal Nacional, hace referencia a la obtención de los frutos secundarios del bosque en lo relacionado con las actividades de aprovechamiento forestal. Entiéndase por frutos secundarios del bosque los productos no maderables y los servicios generados por estos ecosistemas boscosos, entre ellos, las flores, los frutos, las fibras, las cortezas, las hojas, las semillas, las gomas, las resinas y los exudados

Imagen 5. Distrito de Manejo Integrado



Fuente SIG-QUINDIO



2016

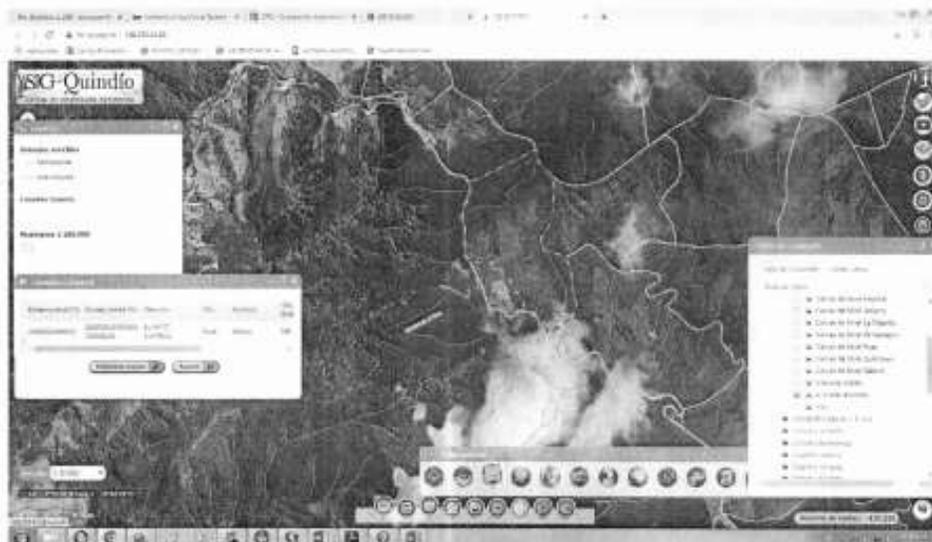
El predio se encuentra localizado dentro del Distrito de Manejo Integrado del Municipio de Salento, creado mediante Acuerdo 10 del 17 de diciembre de 1998. De la misma manera, mediante el Acuerdo 012 de 2007, el Consejo Directivo de la CRQ aprueba el Plan de Manejo del DMI y allí se establecen los siguientes usos:

Usos permitidos: Producción bajo criterios de sostenibilidad y atendiendo la capacidad de uso del suelo, zonificación y plan de manejo definido; conservación, investigación, educación, turismo y recreación.

Usos limitados: Extracción de material genético (flora y fauna) y aquellos definidos en el plan de manejo.

Usos incompatibles: infraestructura física sin sujetarse a las previsiones técnicas establecidas en el respectivo Plan Integral de Manejo y demás que allí se determinen. Extracción comercial de maderas y vías carreteables.

Imagen 6. Drenajes Sencillos



Fuente SIG-QUINDIO

El predio cuenta con varios drenajes sencillos, tal como se puede apreciar en la imagen, por lo tanto se debe dar cumplimiento a lo establecido en el decreto 1469 de 1977, compilado por el Decreto 1076 de 2015, referente a los retiros de las áreas forestales protectoras (artículo 2.2.1.1.18.2).



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**



**CERTIFICADO
USO DE SUELO**

**RC-PGM-005
VERSION 1
NOVIEMBRE DE
2016**

"(...) en relación con la protección y conservación de los bosque, los propietarios de predios están obligados a:

1. * mantener en cobertura boscosa dentro del predio las siguientes áreas forestales protectoras:

Se entiende por áreas forestales protectoras:

- a) "los nacimientos de fuentes de agua en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia".
- b) Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, alrededor de los lagos o depósitos de agua

Se adhieren y reposan en la copia estampillas Prodesarrollo \$ 2.600 (Dcto. 00668 del 18 de Diciembre de 2019) y Prohospital \$ 2.600 (Dcto. 00669 del 18 de Diciembre de 2019); se adhieren y reposa en el original estampilla Procultura \$ 5.000.

Para constancia se firma a los veintinueve (29) días del mes de Octubre de 2020.

JENNIFFER CAROLINA MORENO NOREÑA
Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Elaboró: Beatriz E. Loaiza O. – Tec. Administrativo





Clasificación agrologica de los suelo del predio.

"(...) 1. Usar los suelos de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos de tal forma que se mantenga su integridad física y su capacidad productora, de acuerdo con la clasificación agrologica de IGAC y con las recomendaciones señaladas por el ICA, el IGAC y ministerio de ambiente y desarrollo sostenible.

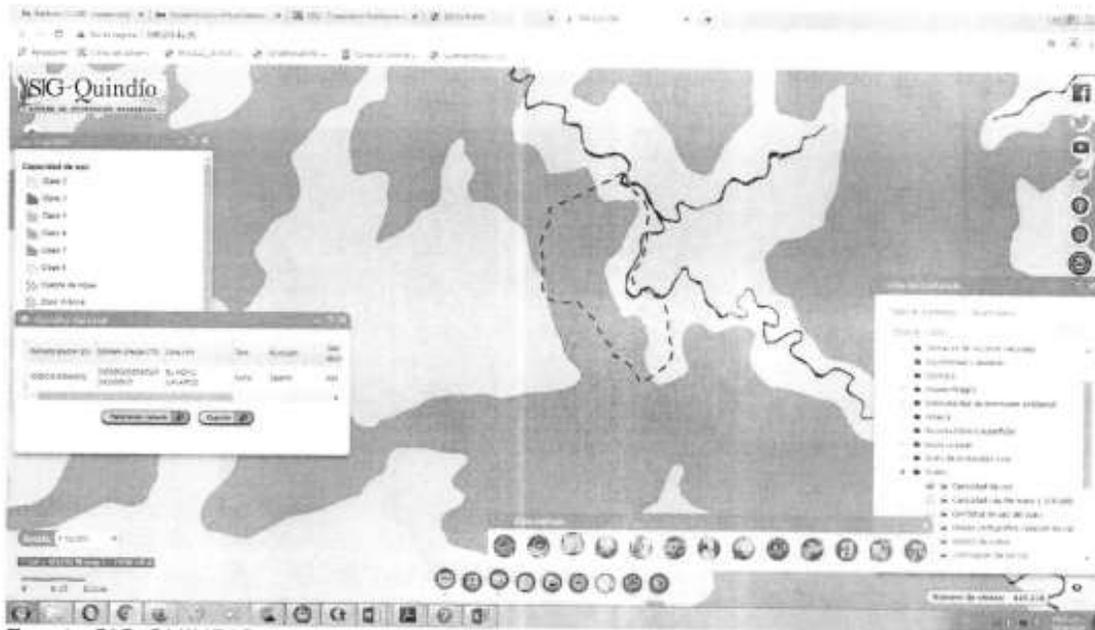
2. proteger los suelos mediante técnicas adecuadas de cultivo y manejo de suelos, que eviten la salinización, compactación, erosión, contaminación o revenimiento y, en general, la pérdida o degradación de los suelos

3. mantener la cobertura vegetal de los terrenos dedicados a ganadería, para lo cual se eviten la formación de caminos de ganado o terracetos que se producen, por sobrepastoreo y otras prácticas que traigan como consecuencia la erosión o degradación de los suelos.

4. No construir o realizar obras no indispensables para la producción agropecuaria en los suelos que tengan esta vocación (...) (artículo 2.2.1.1.18.6)".



Imagen 2. Clasificación agrológica de los suelos del predio



Fuente SIG-QUINDIO

El predio cuenta con suelos Clase 7, Subclase 7pe-2; Clase 8, Subclase 8p-2; según Estudio Semidetallado de suelos realizado por el IGAC; las tierras de clase 7 tienen una o más limitaciones fuertemente severas temperaturas muy bajas, erosión severa, abundantes movimientos en masa (patas de vaca y terracetas), inundaciones frecuentes de larga duración, o pendientes moderadamente escarpadas; En general, las tierras tienen aptitud para bosque protector, vida silvestre y conservación de la flora, fauna y recursos hídricos, en general requieren conservar la vegetación, evitar las talas y las quemas y prescindir de las actividades agropecuarias.

Por su parte los suelos 7pe-2 en general son suelos de Clima frío húmedo, en sectores muy húmedo; pendientes moderadamente escarpadas; suelos originados de cenizas volcánicas, profundos, bien drenados, fuertemente ácidos, fertilidad baja; afectados por erosión severa. Poseen limitaciones para el uso y manejo por Pendientes moderadamente escarpadas; erosión severa (terraces, deslizamientos); fertilidad baja, alta saturación de aluminio. Como usos recomendados están los Bosques protectores. Como prácticas de conservación se debe Conservar los bosques naturales existentes y reforestar las zonas taladas y emplear cualquier técnica para recuperar las zonas erosionadas.

Nota 3

6.1 DESTINACIÓN ACTUAL: Actualmente se encuentra como patio de talleres, parqueadero de maquinaria de trabajo del Túnel de la Línea, etc... Esta ocupación es permitida temporalmente de acuerdo a la Resolución 096, del 20 de febrero del 2012.



Cortesía: geoportal.igac.gov.co

Nota: Información catastral sobre el predio de mayor extensión.

6.2 UBICACIÓN: Inmueble objeto de la experticia está ubicado en la Vereda Navarco, municipio de Salento, Departamento del Quindío.



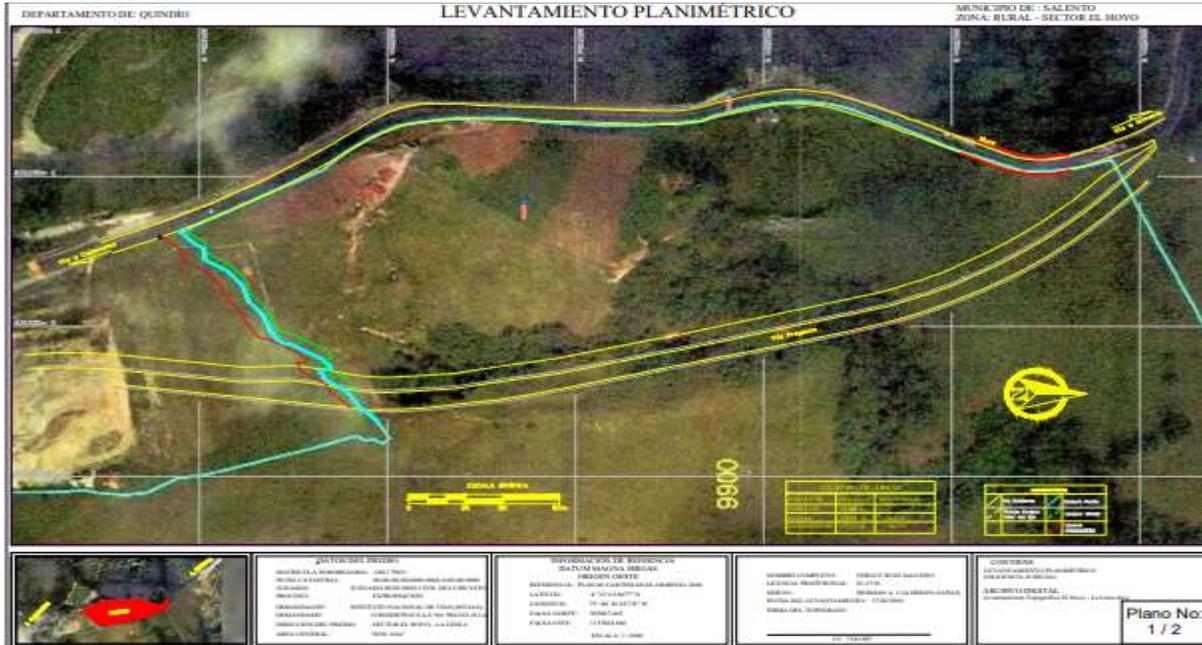
Cortesía: Google

7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Después de haber detallado toda la información sobre el predio de mayor extensión del cual se desgaja por expropiación, el PREDIO **039AT01-PCCC**, se procedemos a determinarlo:



7.1 LOCALIZACION.



Nota 5.

El predio se encuentra en la parte suroccidental del predio de mayor extensión, el impacto o afectación del PREDIO REMANENTE, es menor que cuando pasa por el centro, cerca al centro, etc.

7.2 AREAS Y LINDEROS.

7.2.1 Área: El área para determinar la experticia planos elaborados el 27/02/2020, FERLEY RUIZ SALCEDO, Universidad del Quindío, relaciona **56.381.41 metros cuadrados.**

7.2.2 Linderos y Dimensiones:

Norte: Guscoll y Cía. S.A.S. (1-2).en una extensión aproximada de 10.68 metros.

Oriente: Condiseños S.A.S. (2-3*4*5*6*7*8*9*10-11-12) en una extensión aproximada de 473.47 metros.

Sur: INVIAS (12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) en una extensión aproximada de 165.99 metros.

Occidente: VIA EXSTENTE (29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43) en una extensión aproximada de 565.78 metros.



7.2.3 TOPOGRAFIA Y RELIEVE.

Terreno antrópico, con leve inclinación que puede tener pendiente entre 2% a 7%.

7.2.4 FORMA GEOMETRICA.

Irregular, se asemeja a un polígono triangular.

7.2.4.1 FRENTE: El lote está ubicado entre las calzadas de la vía .Frente la calzada que conduce la Linea-Carlarcá, en un extensión de 444.44 metros.

Frente a la calzada que conduce de Calarcá al Túnel, en una extensión de 554.04 metros.

7.2.4.2 FONDO: Es variable pero mayor a 133.00 metros.

7.2.5 VIAS, CLASIFICACION Y ESTADO.

El acceso al predio es por ambas vías, en perfecto estado.

7.2.6 SERVICIOS PUBLICOS.

Acueducto Veredal, Energía atendida por la Empresa de Energía del Quindío – EDEQ-, el Alcantarillado, y las aguas servidas, se conducen a pozos sépticos.

8. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

El objeto del dictamen pericial es realizar un avalúo comercial y la estimación de daño emergente, lucro cesante por expropiación de la franja, puntos detallado en la introducción del presente informe, requeridos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta avalúos anteriores en la zona que reposan en los archivos de La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, los avalúos que reposan en el expediente aportados por las partes en litigio.

9. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación, es el valor del área afectada, el valor del daño emergente y del lucro cesante. (Determinar el valor del inmueble analizado, teniendo en cuenta que el Principio de mayor y mejor uso, es aquel según el cual el valor de un inmueble, es susceptible de ser dedicado a diferentes usos y será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso económicamente más aconsejable, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.)



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

10.1 PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

10.2 DEPARTAMENTO:

Quindío.

10.3 MUNICIPIO:

Salento.

10.4 VEREDA:

Navarco.

10.5 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Predio Rural "LA CIMA O EL HOYO", Vereda Navarco Municipio Salento en el Departamento del Quindío es la dirección con la que figura en el Certificado de Tradición.

10.6 LOCALIZACIÓN:

El inmueble objeto de valuación, se halla a 10 kilómetros de distancia de la vía que comunica a Calarcá con el municipio de Cajamarca, delimitado por las dos calzadas de la misma vía.

10.7 DESCRIPCIÓN:

Ubicada dentro de los siguientes puntos de referencia: Construcción del Túnel de la Línea, fincas con dedicación a la ganadería, que por su clima, entorno, paisaje, seguridad, vecindario, fácil comunicación terrestre y cercanía a la cabecera municipal de Calarcá, le dan una buena comercialidad al predio.

ORDEN PÚBLICO:

En la región no se presentan alteraciones de orden público, ni problemas de orden social. La seguridad ciudadana está atendida por el Batallón de alta montaña, y por la policía de carreteras. Hay permanente vigilancia en el campo y en vías.

10.7.1 TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público, es prestado por buses, busetas y taxis, con cubrimiento desde y hacia todos los puntos cardinales del departamento del Quindío y hacia los departamentos vecinos. Su prestación es eficiente.

10.7.2 TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A LOS CENTROS DE CONSUMO:

La región tiene fácil acceso a los más cercanos centros de consumo, como son las cabeceras municipales de Calarcá, Armenia, Cajamarca e Ibagué.



10.7.3 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL:

Posee Instituciones Educativas, Puesto de Policía y restaurantes.

10.7.4 SERVICIOS PÚBLICOS EN LA REGIÓN:

Acueducto Veredal, Energía atendida por la Empresa de Energía del Quindío –EDEQ-, el Alcantarillado, y las aguas servidas, se conducen a pozos sépticos.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

Terreno con topografía plana, con una pequeña ondulación.

10.7.5 RECURSOS HÍDRICOS EXISTENTES:

N/A.

10.7.6 CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS:

Con altura promedio sobre el nivel del mar de 2370 metros, con temperaturas que varían entre 15°C y 20°C, con precipitación promedio anual de 1.800 mm.

10.7.7 CARACTERÍSTICAS METEOROLÓGICAS: invierno: meses de abril, mayo, octubre y noviembre. Verano: meses de enero, julio, agosto y diciembre.

10.8 CARACTERIZACIÓN DEL LOTE DE TERRENO:

10.8.1 CABIDA Y LINDEROS:

El lote objeto de avalúo tiene una cabida superficial de 56.381.41 metros cuadrados, y que hace parte de un predio de mayor extensión, cuya área se ha tomado del Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria 280-179831, impreso el 20/08/2020: "Lote de terreno con 27 hectáreas 5.208 m² cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura 1975 del 28 de Agosto de 2009 de la Notaria Segunda de Calarcá Quindío".

10.8.2 FORMA GEOMÉTRICA:

Ovalada.

10.8.3 TOPOGRAFÍA:

Relieve plano, con pendiente entre el 2% y 7% en la totalidad de su área.

10.8.4 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO:

Actualmente se encuentra como patio de talleres, parqueadero de maquinaria de trabajo del Túnel de la Línea, etc... Esta ocupación es permitida temporalmente de acuerdo a la Resolución 096, del 20 de febrero del 2012.



Concepto de Uso del Suelo

Con base en concepto de uso del suelo emitido el 14 de septiembre de 2011 por La Secretaría de Planeación de la alcaldía municipal de Salento, que identifica al Predio El Hoyo ubicado en la Vereda Navarco, bajo la ficha catastral 00-00-0009-0066-000, y lo clasifica en suelo rural, categorizado como zona de producción económica (áreas de transporte y acumulación de hidrocarburos), se profirió concepto de análisis de compatibilidad del desarrollo de la actividad de producción de mezcla asfáltica con los usos del suelo, las clases agrologicas y las áreas protegidas, del cual se concluye lo siguiente: Teniendo en cuenta que La CRQ mediante acuerdo del Consejo Directivo N° 031 del 23 de diciembre de 2011 acordó la sustracción, entre otros, del predio El Hoyo o La Cima del Distrito Regional de Manejo Integrado de la Cuenca Alta del Río Quindío de Salento, la instalación de una Planta de Asfaltos de manera temporal es necesaria para continuar con la construcción del Proyecto "Cruce de La Cordillera Central: Túneles del II Centenario – Túnel de La Línea y segunda calzada Calarcá - Cajamarca" y por lo tanto es viable su funcionamiento transitorio.

11. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DE LA EXPÉRTICIA O DICTAMEN PERICIAL.

El trabajo ha de cumplir con los siguientes requerimientos pedidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito, mediante Oficio 2018-0026-2294:

1. Identificar la ubicación e identificación exacta de la franja de terreno que será objeto de expropiación, para lo cual, se basará en el levantamiento topográfico ordenado previamente.
2. Determinar el avalúo comercial del predio, precisando el valor del predio a expropiar para lo cual, deberá indicar el valor exacto del metro cuadrado, explicando el método usado y la fórmula matemática aplicada para determinarlo. Deberá tener en cuenta la ubicación, el uso del suelo y la destinación del predio para fijar el avalúo. Para este fin deberá indicar el método usado y sustentar explícitamente cada variable en caso de usar el método comparativo a través del concepto de expertos, sobre quienes deberá probar su idoneidad.
3. Establecer de manera individual que tipo de mejoras materiales han sido realizadas, indicando en forma discriminada cuales son, su antigüedad y valor.
4. Establecer el monto actual en el valor comercial del bien inmueble a raíz de las mejoras realizadas, es decir, cuanto valdría sin dichas mejoras y cuánto cuesta hoy en día en su estado actual.
5. Individualizar el avalúo comercial del solo lote de terreno, luego de las construcción y después el valor total del inmueble, para mayor especificidad.
6. Avaluar el daño emergente por la expropiación, para lo cual, deberá precisar que método usará, que conceptos tomará en cuenta y cual seria las normas aplicables para ello (precisar si hace uso de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC o La Resolución 2684 del 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, justificación su decisión.



12. DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS.

CONDICIONES GENERALES.-

Además de las consideradas por la normatividad contempladas en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, su Decreto Nacional reglamentario 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, que regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos utilidad pública e interés social, tanto para la enajenación voluntaria como para expropiación por vida judicial y administrativa. También se tienen en cuenta las contempladas en la Ley 1682 del 2013 Por medio de la cual se fijan normas y métodos, parámetros, criterios, y procedimientos en la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, las cuales están reglamentadas en la Resolución 0898, Agosto 19 de 2014. Que el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, permite incluir en el valor comercial el monto de las indemnizaciones o compensaciones, si estas son procedentes. El cálculo de la indemnización sólo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial.

Que el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala que el precio de adquisición será igual al valor comercial, a su vez, el valor comercial se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, daño emergente y lucro cesante. El Lucro Cesante se calculara según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta un término de seis (6) meses.

La resolución 0898 de 2014, Sección I, Criterios, Parámetros y Procedimientos, en el artículo 10.- Determinación de Indemnización, Parágrafo.- En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.

Las limitaciones y restricciones registradas en Certificado de Normas, Usos de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación del Municipio de Salento. De las cuales las más relevantes están relacionadas en el capítulo 6. REGLAMENTACION URBANISTICA.

Además Lo contemplado en la Ley 99 de diciembre 22 de 1993, ARTÍCULO 107. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, FUNCIÓN ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD-parágrafo.

Las resoluciones expedidas por La corporación Regional del Quindío, CRQ al señor Carlos Guillermo Collins Espeleta:

Resolución No. 001329, expedida el 14 de septiembre de 2009, autorización para talar 588 árboles de diferentes especies, en el predio EL HOYO O LA CIMA.

Resolución No. 0096, expedida el 20 de febrero del 2012, "Por medio de la cual se otorga permiso de emisiones atmosféricas."

Resolución No. 001065, expedida el 24 de octubre 2013 por la cual se modifica la licencia ambiental otorgada mediante la resolución No. 0780 del 24 de agosto del 2001.

Además de las anteriores las siguientes:



Predio cuenta con recursos hídricos propios
Vetustez de la construcción
Acceso al predio
Distancia a los centros de mercado
Mercado inmobiliario de oferta y demanda
Orden público y social
Potencial de desarrollo del predio
Su área de terreno, sus características y formas geométricas
Estado de las vías y servicios públicos.
Normas y usos y utilización actual del predio.

13. METODO DE AVALÚO

Se tienen los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008 expedida por el Igac y el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, de la Ley 388 de 1997.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Este método es aplicado al terreno y **Método de Reposición**, para las construcciones.

Para determinar el valor comercial del suelo rural se sustenta en metodología de mercado de predios en venta por el sector, ofertas que se anexan en este informe se empleó la Investigación Indirecta.

El predio cuenta con recursos hídricos propios.
La reglamentación de la zona y del precio particularmente
Servicios públicos, posibilidades de valorización
Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo
Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
Normatividad vigente
Potencial de desarrollo
Posible rentabilidad del predio
Infraestructura vial
Forma del predio
Calidad de las construcciones
Estado de conservación.



13.1 METODO COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO.

Muestra Homogenizada para el Terreno

MUESTRA COMPARATIVA O DE MERCADO TERRENO PREDIO CIMA O EL HOYO								
Nombre, Tel (fuente)	Ubicación	Has	Pedido	Vr. Constru	Vr. Terreno	Vr. Ha.	Fact. Homol	Vr. Optado.
Mercado Libre	Versalles-La Línea	7,6800	180.000.000	35.000.000	145.000.000	18.880.208	0,72	13.565.155
REX/MAX.COM	Santo Domingo Alto, Ref 66027	18,5600	500.000.000	55.000.000	445.000.000	23.976.293	0,64	15.280.380
Inmobiliaria el Triangulo	Santo Domingo Alto, Ref 66027	111,0000	1.610.000.000	35.000.000	1.575.000.000	14.189.189	0,91	12.870.049
	Lote Referencia					5,438.141		
								\$ 13.905.194,57
								1.012.964
								7,28%
								1,14
								15.280.380
								12.870.049
								\$ 13.910.000
								\$ 1.391,00

De acuerdo a la resolución 0762 de 1998 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7.5% en el método de Comparativo o de Mercado y un Coeficiente de Asimetría (-0.25) que nos indica que los mayores valores de la muestra son mayores al promedio, por tanto optamos por un valor superior al promedio y la muestra es representativa para la propiedad. El anterior concepto se conserva porque la muestra que se tiene cumple con los estándares, por lo tanto se considera que el valor del terreno es de **\$13.910.000.00 La Hectárea, y expresado en metros cuadrados es de \$1.391.00.**

14. VALOR COMERCIAL TOTAL DEL TERRENO A LA FECHA.

VALOR ESTIMADO FRANJA DE TERRENO 28/08/2009				
ITEM	MEDIDAS	UNIDADES	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	54.381,41	M2	1.163,52	\$ 63.273.858

El valor del metro cuadrado asignado corresponde a una franja de terreno que su uso de suelo está determinado por razones ampliamente expuestas como son la reglamentación urbanística establecidas por E.O.T, del municipio de Salento y están contenidas en la certificación anexa al presente informe y parte están insertas en el Capítulo 6. Reglamentación Urbanística. La Explotación del predio si bien había sido explotado en otra actividad muy rentable, es imperante precisar que era transitoria como está contenido en la Resolución 096 expedida por la Corporación Regional del Quindío, CRQ.



Concepto de Uso del Suelo

Con base en concepto de uso del suelo emitido el 14 de septiembre de 2011 por La Secretaría de Planeación de la alcaldía municipal de Salento, que identifica al Predio El Hoyo ubicado en la Vereda Navarco, bajo la ficha catastral 00-00-0009-0066-000, y lo clasifica en suelo rural, categorizado como zona de producción económica (áreas de transporte y acumulación de hidrocarburos), se profirió concepto de análisis de compatibilidad del desarrollo de la actividad de producción de mezcla asfáltica con los usos del suelo, las clases agrologicas y las áreas protegidas, del cual se concluye lo siguiente: Teniendo en cuenta que La CRQ mediante acuerdo del Consejo Directivo N° 031 del 23 de diciembre de 2011 acordó la sustracción, entre otros, del predio El Hoyo o La Cima del Distrito Regional de Manejo Integrado de la Cuenca Alta del Río Quindío de Salento, la instalación de una Planta de Asfaltos de manera temporal es necesaria para continuar con la construcción del Proyecto "Cruce de La Cordillera Central: Túneles del II Centenario – Túnel de La Línea y segunda calzada Calarcá - Cajamarca" y por lo tanto es viable su funcionamiento transitorio.

14.1 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO EN LA FECHA DE ADQUISICIÓN.

Después de revisar todo lo referente al predio el Huevo, Navarco. Predio de mayor extensión, identificado como aparece en el capítulo: 4. **Titulación e Información Jurídica** como es estudio de títulos, avalúos realizados por la Lonja a dicho predio, se presenta la reseña de los hechos acaecidos y que nos permite optar por valor razonable de dicho predio.

En las siguientes imágenes observamos el estado productivo del predio El Hoyo-Navarco, registros fotográficos que reposan en el expediente del proceso radicado 2018-00226-00. Y una tabla con registro de valores extraídos de informes valuatorio realizados por La Lonja Propiedad Raíz del Quindío.





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE RURAL AL- 058-2020

Registros expediente.

Información del archivo

Nombre de archivo
1 EL HOYO ABRIL 2009

Fecha de captura

18	abril	2009
2	43	p. m.

Tamaño
161.5 KB

Dimensiones
640 x 480

Foto
1/320 seg f/8 5.5 mm

ISO
100

Dispositivo
DMC-FS3

Ruta de acceso de la carpeta
C:\Users\Magohe\Desktop\JUZGADO 2o
C.C.ARM. lote el hoyo



Registros Expedientes.



Registro tomado de planos Igac. Proporcionados por Condiseños S.A.S



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE RURAL AL- 058-2020

Los registros nos permiten observar que el predio era explotado en pastos y tenía extensiones de bosques.

En cuadro siguiente se registran estimaciones de valor para el predio de mayor extensión El Hoyo Navarco y la Franjas expropiadas, desde Octubre 2008 hasta abril del 2020.

DATOS DE ESTIMACIONES DE VALOR REALIZADAS DESDE EL 2008 AL 2018 SOBRE PREDIO EL HOYO (Mat.I. 280-179831 y 280-20761)						
DETALLE	AÑO	VALORES	METROS 2	VALOR M2	PROPIETARIO	OBSERVACIONES
Compra-Venta (Hugo Soto-Invias)	8/09/2004	96.174.150,00	32.400,00	2.968,34	Hugo Soto Arbelaez	Mat. Inmob. 280-20761
Avalúo Lonja Quindío	27/10/2008	442.853.850,00	295.236,00	1.500,00	Avalúo Solicit por Invias	Avaluo para INVIAS,
Compra-Venta (Condiseños)	28/08/2009	200.000.000,00	275.208,00	727,20	Hugo Soto Arbelaez	Compra Venta Condiseños a Hugo Soto
Oferta de Compra Invias	10/02/2015	8.433.318,00	14.055,53	600,00	Condiseños S.A.S	parte calzada cajamarca-calarca
Avaluo Lonja del Quindío	15/02/2018	285.645.326,00	46.318,36	6.167,00	Condiseños S.A.S	Avaluo solicitado por codinseños s.a.s.
Avaluo Lonja del Tolima	20/04/20218	98.236.458,00	54.575,81	1.800,00	Condiseños S.A.S	Oferta de Compra Invias

Del cuadro elaborado podemos observar en la columna VALOR M2, las cifra \$727,20 que corresponde valor pagado en COMPRAVENTA por los señores CONDISEÑOS S.A.S al señor HUGO SOTO ARBELAEZ. Y la cifra de \$600.00 que corresponde valor ofertado el 10/02/2015 por INVIAS a CONDISEÑOS sobre la franja expropiada de 14.055.53 metros cuadrados.

Teniendo la información anterior, que nos registran valores de avalúos y valores por transacciones de Compra-Venta y valores de ofertas de compra de Invías al demandado, se ha determinado señalar que el valor a considerar es el de \$727.20 por metro cuadrado, es una transacción de hecho elevada a Escritura Publica 1795 del 28/08/2009 de la Notaría Segunda de Calarcá y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en la ciudad de Armenia. Con base en este valor, procedemos a calcular el valor de la franja a expropiar antes de: **La afectación, Momento de la oferta, valor actual para expropiación y daño emergente en predio remanente.**

El precio de \$727.20, es un precio promedio simple que abarca todo el predio sin considerar que determinados predios o construcciones tienen características diferentes como :

El valor de las construcciones (vivienda, corrales, etc.

Ubicación (La franja expropiada da sobre la via 473.77 metros)

Características físicas: La Cima (parte alta del predio donde estaba la parte boscosa, monte o bosque y que atrapan el agua y son generadores del recurso hídrico que es aprovechado en las partes bajas.

El buen sentido común nos permite establecer :

Una propiedad adquiere mayor valor si esta ubicada frente a la calle o via.

En una propiedad su frente tiene mayor valor que su fondo., aplicando analogía a los de La mejor porción del predio EL HOYO O CIMA, NAVARCO, estaba en su cima y la ladera que comunicaba con ella.

Parte de los conceptos los aplicamos por analogía teniendo en cuenta, CRITEROS-



HOFFMAN. Y conceptos del doctor Barrero. 1. INFLUENCIA DE LA PROFUNDIDAD. ... muy diferente entre los datos que se comparan. Sin embargo el mercado no paga lo mismo por un lote que tiene muy buen frente sobre una calle principal que por otro que tiene escaso frente. Asimismo el mercado prefiere un lote con poca profundidad desde la calle. Aquellos con mucha profundidad tienen menor utilización en la construcción y por tanto la demanda pagará menos."

14.2 ANTES DE LA AFECTACION.- (Momento de Compra-venta 28-08-2009)

Teniendo en cuenta las condiciones arriba mencionada, es necesario estimar que el mayor valor de la propiedad radica en el predio a expropiar de 54.381.41 metros cuadrados que proporcionalmente representan el 20% es decir la 5ª parte. Por lo tanto es entendible y aceptable que el valor del metro cuadrado para calcular el valor total de la franja antes de la alteracion del terreno y de la oferta era :
 $\$727.20 \times 1.60 = \$1.163.52/m^2$.

VALOR EXTIMADO FRANJA DE TERRENO 28/08/2009				
ITEM	MEDIDAS	UNIDADES	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	54.381,41	M2	1.163,52	\$ 63.273.858

El valor de la franja de terreno de 54.381.41 metros cuadrados al momento de la compra de Condiseños S.A.S se extima en \$63.273.858, a razón de \$1.163.52/M².

14.3 MOMENTO DE LA OFERTA.-

Para estimar un valor del bien a la fecha de oferta procedemos a realizar la indexacion del valor de compra de, \$200.000.000.00 desde el año del 2009 hasta junio 22 de 2017, utilizando datos estadisticos del DANE, Indice de Valoracion Predial (IVP), empleando los valores registrados para la ciudad de Armenia.



Indice de Valoración Predial (IVP*)																			
Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional																			
CIUDAD	AÑO																		
	2001*	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ARMENIA	n.d	n.d	3,73	2,15	3,85	5,19	3,27	5,60	3,16	4,34	7,13	4,15	4,27	4,17	5,48	4,77	2,63	5,01	6,58
BARRANQUILLA	7,40	n.d	3,93	6,86	3,38	1,70	5,68	3,39	5,69	3,05	6,80	6,56	6,87	8,32	5,47	5,34	4,74	4,57	3,90
BUCARAMANGA	-0,20	0,81	3,98	5,21	2,23	2,04	3,59	9,62	7,18	4,39	4,61	5,71	7,10	6,83	6,77	5,87	5,70	3,11	4,52
CALI	n.d	8,06	3,90	5,13	8,09	5,11	7,49	5,26	7,14	5,92	6,64	4,72	5,98	5,37	6,32	5,29	6,30	4,77	2,79
CARTAGENA	17,70	0,63	0,00	2,23	4,76	9,05	6,06	6,03	5,95	6,81	6,66	4,41	5,51	5,56	5,20	5,18	3,29	3,06	4,87
CÚCUTA	n.d	n.d	5,05	4,16	5,15	4,58	3,30	5,35	8,27	4,02	7,53	5,87	6,73	5,34	6,32	5,71	7,22	4,07	4,69
FLORENCIA	n.d	n.d	0,11	3,03	3,18	1,84	1,62	5,41	4,61	4,47	7,60	6,55	6,69	7,45	7,30	5,44	5,06	5,40	4,32
IBAGUÉ	n.d	n.d	7,34	4,69	2,34	3,51	3,99	4,42	4,77	2,54	3,60	7,73	5,72	4,43	6,57	6,10	5,47	3,28	3,34
MANIZALES	8,70	3,95	4,94	7,94	4,98	4,43	9,70	5,98	6,80	5,70	4,27	4,36	5,66	5,80	6,15	4,61	2,87	5,32	5,26
MEDELLÍN	n.d	8,39	4,19	4,32	2,89	4,45	3,27	8,40	6,95	5,07	6,73	7,75	5,02	4,84	4,51	4,66	5,11	5,90	3,06
MONTERÍA	4,50	2,81	6,12	4,20	2,66	2,16	2,88	5,33	5,93	4,40	7,11	7,54	4,67	8,12	6,83	8,61	3,43	3,45	5,03
NEIVA	7,40	3,42	6,50	5,10	8,74	1,93	4,15	12,59	2,13	5,14	6,06	6,46	7,43	4,48	7,05	6,00	3,13	3,57	3,67

Cortesía:dane.gov.co



INDEXACION DESDE 28/08/2009 (Fecha de compra)				
PREDIO EL HOYO O LA CIMA				
VALOR DE COMPRA	\$ 200.000.000,00			
MATRICULA INMOBI.	280-179831	VR X Ha	\$ 7.271.987	
AREA	Has	27,5028	Vr. M 2	727,20
PERIODOS		Ind. IVP	Fact=Periodo	Saldo Indexado
28/08/2009	31/12/2009			200.000.000
1/01/2010	31/12/2010	3,16	1,0316	206.320.000
1/01/2011	31/12/2011	4,34	1,0434	215.274.288
1/01/2012	31/12/2012	7,13	1,0713	230.623.345
1/01/2013	31/12/2013	4,15	1,0415	240.194.214
1/01/2014	31/12/2014	4,27	1,0427	250.450.506
1/01/2015	31/12/2015	4,17	1,0417	260.894.293
1/01/2016	31/12/2016	5,48	1,0548	275.191.300
1/01/2017	31/12/2017	4,77	1,0477	288.317.925
VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXT.				\$ 288.317.925
AREA FRANJA A EXPROPIAR METROS 2				54.381,41
VALOR INDEXADO X METRO 2				\$ 1.129,80
VALOR DEL METRO 2 (=1,129,80*1,60)				\$ 1.807,67
VALOR TOTAL INDEXADO FRANJA EN MTS 2				\$ 98.303.752

El valor de la franja de terreno de 54.381.41 metros cuadrados al momento de la Oferta, junio 22 de 2017, es de \$98.303.752. , a razón de \$1.807.67/M².

14.4 VALOR ACTUAL DE LA FRANJA A EXPROPIAR.

Para estimar el Valor de Expropiación del bien a la fecha de octubre 30 se procede a realizar la indexación del valor de compra de, \$200.000.000.00 desde el año del 2009 hasta junio 22 de 2017, utilizando datos estadísticos del DANE, Índice de Valoración Predial (IVP), empleando los valores registrados para la ciudad de Armenia.



INDEXACION DESDE 28/08/2009 (Fecha de compra)				
PREDIO EL HOYO O LA CIMA				
VALOR DE COMPRA		\$ 200.000.000,00		
MATRICULA INMOBI.		280-179831	VR X Ha	\$ 7.271.987
AREA	Has	27,5028	Vr. M 2	727,20
PERIODOS		Ind. IVP	Fact=Periodo	Saldo Indexado
28/08/2009	31/12/2009			200.000.000
1/01/2010	31/12/2010	3,16	1,0316	206.320.000
1/01/2011	31/12/2011	4,34	1,0434	215.274.288
1/01/2012	31/12/2012	7,13	1,0713	230.623.345
1/01/2013	31/12/2013	4,15	1,0415	240.194.214
1/01/2014	31/12/2014	4,27	1,0427	250.450.506
1/01/2015	31/12/2015	4,17	1,0417	260.894.293
1/01/2016	31/12/2016	5,48	1,0548	275.191.300
1/01/2017	31/12/2017	4,77	1,0477	288.317.925
1/01/2018	31/12/2018	2,63	1,0263	295.900.686
1/01/2019	31/12/2019	5,01	1,0501	310.725.311
1/01/2020	30/10/2012	6,68	1,0668	331.481.761
VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXT.				\$ 331.481.761
AREA EN HECTAREAS		27,5028		27,5028
VALOR HECTAREA				\$ 12.052.655
AREA M 2 FRANJA EXPROPIAR				\$ 54.381
VALOR INDEXADO X METRO 2				\$ 1.205,27
VALOR DEL METRO 2 FRANJA (=1,129,80*1,60)				\$ 1.928,42
VALOR TOTAL INDEXADO FRANJA EN MTS 2				\$ 104.870.460

El valor de la franja de terreno de 54.381.41 metros cuadrados al momento presente (Octubre 30 del 2020), es de \$104.870.460. , a razón de \$1.928.42 /M².

14.5 INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE EN CONSTRUCCIONES.



Partiendo de la Hipotesis ; Que un bien inmueble en explotación de pastos a bordo de carretera o vía, es presumible que tenga instalaciones como mínimo para realizar la explotación del predio.



En planos suministrados por el IGAC, podemos observar vivienda e instalaciones.

En Avalúo AL-185A-2008, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, se relacionan construcciones por valor total \$26.814.000.

En el Informe Valuatorio por la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, en el folio 19 en anexos y otras construcciones :” NOTA: Durante la Visita realizada el 16 de abril del 2018, se identificaron algunas construcciones anexas pero no es posible avaluarlas debido a las restricciones de ingreso al momento de la visita”

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EN OCTUBRE 2008-AVALUO LONJA DEL QUINDIO				
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
VIVIENDA	METRO 2	54,00	180.000,00	9.720.000
PLACA DE CONTRAPISO	METRO 2	54,00	60.000,00	3.240.000
ESTABLO	METRO 2	77,20	120.000,00	9.264.000
PIEDRA PLEN	METRO 2	153,00	30.000,00	4.590.000
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 26.814.000

Valor total de las construcciones en octubre del 2008 : \$26.814.00.

Considerando lo anterior procedemos a actualizar el valor \$26.814.000. estimado para las construcciones en octubre del 2008 hasta la fecha aplicando los Indices de Valorización Predial publicados por el DANE

14.6 INDEXACION DEL VALOR CONSTRUCCIONES DESDE OCTUBRE 2008.

INDEXACION VALOR CONSTRUCCIONES DESDE 27/10/2008				
AVALÚO LONJA	\$	26.814.000,00	MAT. INMOB.	280-179831
PERIODOS		Ind. IVP	Fact=Periodo	Saldo Indexado
27/10/2008	31/12/2008			26.814.000
28/08/2009	31/12/2009	5,6	1,0560	28.315.584
1/01/2010	31/12/2010	3,16	1,0316	29.210.356
1/01/2011	31/12/2011	4,34	1,0434	30.478.086
1/01/2012	31/12/2012	7,13	1,0713	32.651.173
1/01/2013	31/12/2013	4,15	1,0415	34.006.197
1/01/2014	31/12/2014	4,27	1,0427	35.458.262
1/01/2015	31/12/2015	4,17	1,0417	36.936.871
1/01/2016	31/12/2016	5,48	1,0548	38.961.012
1/01/2017	31/12/2017	4,77	1,0477	40.819.452
1/01/2018	31/12/2018	2,63	1,0263	41.893.004
1/01/2019	31/12/2019	5,01	1,0501	43.991.843
1/01/2020	30/10/2012	6,68	1,0668	46.930.498
VR. TOTAL INDEXADO DE LAS CONSTRUCCIONES A 30/10/2020				\$ 46.930.498

La suma de \$46.930.498, es el valor a pagar, a los demandados CONDISEÑOS S.A.S, por Indemnización-daño emergente correspondiente a las construcciones.



14.7 DAÑO EMERGENTE AL PREDIO REMANENTE.-

El impacto del Daño Emergente al Predio-Remanente o de Mayor Extensión, se ocasiona por las circunstancias generadas por el aniquilamiento destrucción de la zona boscosa o bosque ubicado en la cima del predio, que generaba el recurso hídrico al predio en explotación pecuaria.

La destrucción de la vivienda e instalaciones de adecuación para realizar la actividad de ganadería extensiva y de especial cuidado.

El predio de mayor extensión quedó conformado en un 98% por terrenos en pastos con pendientes entre los 50° y 75°

Parte del Terreno adecuado en potreros ha utilizado para la reforestación.

Construir la vivienda a bordo de carretera es de difícil tarea dada lo pendiente del terreno actual.

Áreas del terreno de Mayor Extensión o Remanente, tiene obras de mitigación, afectando con ello el normal desarrollo de la actividad agropecuaria.

Teniendo en cuenta las alteraciones sufridas por el Predio Remanente o de Mayor Extensión y la falta de registros contables de Ingresos y Egresos mensuales de la actividad desempeñada que permita estimar el Daño Emergente ocasionado, a través estimación o cálculo de INGRESOS DEJADOS DE PERCIBIR. Procederemos a estimar el valor comercial del predio remanente a la fecha.



Obras de mitigación (Registros 2015)

Reforestación (Fotografías 2015)

Cortesía de los Ingenieros Octavio Giraldo (qepd) y Arturo Naranjo.



INDEXACION DESDE 28/08/2009 (Fecha de compra)				
PREDIO EL HOYO O LA CIMA				
VALOR DE COMPRA	\$ 200.000.000,00			
MATRICULA INMOBI.	280-179831	VR X Ha	\$ 7.271.987	
AREA	Has	27,5028	Vr. M 2	727,20
PERIODOS		Ind. IVP	Fact=Periodo	Saldo Indexado
28/08/2009	31/12/2009			200.000.000
1/01/2010	31/12/2010	3,16	1,0316	206.320.000
1/01/2011	31/12/2011	4,34	1,0434	215.274.288
1/01/2012	31/12/2012	7,13	1,0713	230.623.345
1/01/2013	31/12/2013	4,15	1,0415	240.194.214
1/01/2014	31/12/2014	4,27	1,0427	250.450.506
1/01/2015	31/12/2015	4,17	1,0417	260.894.293
1/01/2016	31/12/2016	5,48	1,0548	275.191.300
1/01/2017	31/12/2017	4,77	1,0477	288.317.925
1/01/2018	31/12/2018	2,63	1,0263	295.900.686
1/01/2019	31/12/2019	5,01	1,0501	310.725.311
1/01/2020	30/10/2012	6,68	1,0668	331.481.761
VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXT.				\$ 331.481.761
AREA EN HECTAREAS	27,5028			27,5028
VALOR HECTAREA				\$ 12.052.655
AREA M 2 FRANJA EXPROPIAR				\$ 54.381,41
VALOR INDEXADO X METRO 2				\$ 1.205,27
VALOR DEL METRO 2 FRANJA (=1,129,80*1,60)				\$ 1.928,42
VALOR TOTAL INDEXADO FRANJA EN MTS 2			30/10/2020	\$ 104.870.460
VR METRO 2 PREDIO REMANENTE (\$1,205,27/1,40)				860,90
AREA REMANETE(=270580-54381,41-14,553,51)				206.591,08
VALOR TOTAL INDEXADO DEL REMANENTE.				\$ 177.855.072
VALOR TOTAL INDEXADO FRANJA A EXPROPIAR				\$ 104.870.460
VALOR TOTAL AREA EXPROPIADA Y REMANENTE				\$ 282.725.532
VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXTENSION.				\$ 331.481.761
VR. POR PERDIDA DE VALOR PREDIO REMANENTE				-\$ 48.756.229

La suma de \$48.756.229.00 es la pérdida de valor de la propiedad, ocasionada por la expropiación de la mejor parte del terreno. Por lo tanto este valor hace parte de la indemnización por daño emergente.

14.8 RESEÑA HISTORIA DEL PROYECTO Y LAS INCIDENCIAS EN EL PREDIO.

El Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria 280-20761, expedido el 19-11-2020,



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

correspondiente a Predio Rural LA CIMA O EL HOYO, con base en esta matricula se abrieron las siguientes: 168360 y 179831.

La anotación 008 es la siguiente:

ANOTACION 008 Fecha: 10-09-2004 Radicación 2004-17263

Doc. **ESCRITURA 729 DEL 08-09-2004** Notaria de Circasia. VR ACTO: \$96.174.150

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL UN LOTE DE 3.24 HA.

De: SOTO ARBELAEZ HUGO

A: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVÍAS

Las resoluciones expedidas por La corporación Regional del Quindío, CRQ al señor Carlos Guillermo Collins Espeleta:

Resolución No. 001329, expedida el 14 de septiembre de 2009, autorización para talar 588 árboles de diferentes especies, en el predio EL HOYO O LA CIMA.

Resolución No. 0096, expedida el 20 de febrero del 2012, "Por medio de la cual se otorga permiso de emisiones atmosféricas.

En el predio se instalaron plantas de triturados, asfalto, etc., a solicitud de Unión Temporal II Centenario, representada por el señor Carlos Guillermo Collins. Estas instalaciones parecer se empezaron antes del 2012, ya que en visita **técnica el 06/12/2011**, el montaje se encontrada en un 90%. Esta información está contenida en la resolución 096 de Febrero 20 de 2012, expedida por la Corporación Regional del Quindío.

En folio 11, página 5 del libro de antecedentes suministrado por los Demandados Condiseños S.A.S., se registra información: **Contrato No. 1759 del 2015**, "SUMINISTRO, INSTALACIONES Y PUESTA EN MARCHA DE LOS EQUIPOS ELECTROMECHANICOS DEL PROYECTO DE "CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL" Y se detalla "VISTA GENERAL DEL AREA DE TERRENO REQUERIDA Y LAS MEJORAS EN ELLAS CONTENIDA., lo anterior está dentro del área determinada según plancha.

La siguiente información fue suministrada por Invías, a solicitud nuestra.

Memorando No. DO-GCC 64046, 23/10/2020, Radicación Interna 1528249, firmado por el señor CARLOS HERNANDO ENCISO PEREZ, Asesor Dirección General Proyecto, Túnel de la Línea-Cruce de la Cordillera Central , anexado en comunicación dirigida al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, posterior al 23 de octubre del año en curso, se nos informa:

"Se aclara que el predio "El Hoyo o la Cima, no es uno de los ZODMES o botaderos del proyecto, sino que fue un predio utilizado para realizar un terraplén (lleno) necesario para la conformación de la vía en el intercambiador Américas-Calzada Quindío del Proyecto. Conforme a lo establecido en el anexo 1 del acta de recibo de la obra (adjunto) el terraplén **tuvo 406.145 m3** de lleno por parte del contrato 3460 de 2008, el cual hacia parte de su alcance y el pago estuvo incluido en el valor "llave en mano".

Conforme al archivo de notas de campo del informe final de interventoría (anexo) las



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
 Miembro de la Federación Colombiana de Lanzas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
 INMUEBLE RURAL
 AL- 058-2020**

actividades se realizaron entre el 2012 y el 2016.

¿El relleno o adecuaciones se realizaron antes o después de la primera oferta?
 Se debe precisar a lo que se refiere "Primera Oferta", si es la inicial que hizo el contratista del 3460 de 2008, es sin el lleno dado que precisamente se hizo la adquisición para hacer el terraplén y posteriormente la vía.



NIT 900263412-4

CONDISEÑOS S.A.S.

CERTIFICA:

Que los siguientes rubros son valores tomados fielmente de los Estados Financieros y libros contables de los años 2010 a 2013 de la empresa FELUCA Y CIA S.A.S.:

CONCEPTO	AÑOS				TOTALES
	2010	2011	2012	2013	
Costos de Venta	\$ 3.190.302.742	\$ 11.246.933.704	\$ 39.542.870.000	\$ 26.271.621.000	\$ 80.251.727.446
Gastos de Personal	\$ 37.327.148	\$ 279.511.937	\$ 453.697.000	\$ 289.477.000	\$ 1.060.013.085
Honorarios	\$ 31.000.000	\$ 73.671.673	\$ 59.982.000	\$ 15.848.000	\$ 180.501.673
Servicios	\$ -	\$ 262.060	\$ 915.000	\$ 28.915.000	\$ 30.092.060
Mantenimiento y Reparaciones	\$ 1.058.310	\$ -	\$ 20.000	\$ 2.694.000	\$ 3.772.310
Adecuación e Instalación	\$ 51.971.580	\$ 52.900	\$ 26.001.000	\$ 44.000	\$ 78.069.480
Diversos	\$ -	\$ 6.335.298	\$ 38.791.000	\$ 76.033.000	\$ 121.159.298
Subtotales	\$ 3.311.659.780	\$ 11.606.767.572	\$ 40.122.276.000	\$ 26.684.632.000	\$ 81.725.335.352

De acuerdo con los rubros relacionados anteriormente y después de realizar la revisión respectiva de los gastos y costos incurridos para la adecuación y relleno del predio denominado El Hoyo, son los siguientes por año:

DETALLE	AÑOS				TOTALES
	2010	2011	2012	2013	
Valor Correspondiente de gastos y costos de adecuación y conformación, parte del predio El Hoyo	\$ 231.767.000	\$ 812.300.000	\$ 2.807.957.000	\$ 1.867.524.000	\$ 5.719.548.000

Es decir, que lo ejecutado por la adecuación del predio equivale a la suma de CINCO MIL SETECIENTOS DIEZ Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (5.719.548.000).

PLANOS Y CALCULO DE MOVIMIENTO DE MATERIAL PARA EL RELLENO, Elaborado por Alejandro Fernández Jiménez, Topográfico L.P.01-11334.

Área del Predio 57.569.77

Metros cúbicos 555.882.65, sobre una Superficie en las secciones transversales entre la topografía de septiembre de 2009 y la del estudio de 2020



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

15. ESTIMACIONES DE METROS CUBICOS DE MATERIAL UTILIZADO EN LA ADECUACION O RELLENO DE LA FRANJA.

15.1 DETALLES DEL PROYECTO E INCIDENCIAS SOBRE EL PREDIO.

En lo relacionado a la Fase II, la misma inició en el año 2008 en su etapa precontractual, finalizando esta etapa con la suscripción del contrato 3460 de 2008, por la firma Unión Temporal Segundo Centenario el día 24 de diciembre de 2008.

Posteriormente se adjudicó el contrato de Interventoría a la firma Consorcio DIS S.A. - EDL Ltda y se suscribió el mismo el día 16 de marzo de 2009.

El Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria 280-20761, expedido el 19-11-2020, correspondiente a Predio Rural LA CIMA O EL HOYO, con base en esta matricula se abrieron las siguientes: 168360 y 179831.

La anotación 008 es la siguiente:

ANOTACION 008 Fecha: 10-09-2004 Radicación 2004-17263

Doc. **ESCRITURA 729 DEL 08-09-2004** Notaria de Circasia. VR ACTO: \$96.174.150

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL UN LOTE DE 3.24 HA.

De: SOTO ARBELAEZ HUGO

A: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS.

En el predio se instalaron plantas de triturados, asfalto, etc., a solicitud de Unión Temporal II Centenario, representada por el señor Carlos Guillermo Collins. Estas instalaciones parecer se emperezaron antes del 2012, ya que en visita técnica el 06/12/2011, el montaje se encontrada en un 90%. Esta información está contenida en la resolución 096 de Febrero 20 de 2012, expedida por la Corporación Regional del Quindío.

En folio 11, página 5 del libro de antecedentes suministrado gentilmente por los Demandados Condiseños S.A.S., se registra información: Contrato No. 1759 del 2015, "SUMINISTRO, INSTALACIONES Y PUESTA EN MARCHA DE LOS EQUIPOS ELECTROMECHANICOS DEL PROYECTO DE "CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL" Y se detalla "VISTA GENERAL DEL AREA DE TERRENO REQUERIDA Y LAS MEJORAS EN ELLAS CONTENIDA, según plancha.

15.2 CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS.-

La empresa demandada CONDISEÑOS S.A.S, cuando adquirió el predio por Compra-Venta al señor Hugo Soto, era concedora de la afectación Publica del Predio.

Si el propietario de dicho bien conociendo la afectación del bien, realizaba adecuación, explanación, compactación, etc., requería de una licencia de la Corporación Regional del Quindío, CRQ, porque el predio tienes demasiadas restricciones, como están mencionadas en el cuerpo del informe.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

Ley 99 de 1953, en su artículo 107, Parágrafo, da las consideraciones pertinentes a mejoras a realizar en áreas de protección, Reservas Forestales.

Que las adecuaciones o "Mejoras" realizadas por el AFECTADOR, no constituyen valorización.

Que claro es que las áreas de protección, Reservas Forestales son bienes de Utilidad Pública e Interés Social y también lo es y fue declarado el Proyecto CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL-TUNEL DE LA LINEA.

Que la franja adquirida por INVÍAS, fue alterada en su propósito natural, que la adecuación necesaria para realizar el proyecto lo sacó de su actividad para el cual está permitido su USO.

El valor Comercial del lote modificado es inferior al valor de compra indexado hasta la fecha.

Que la adecuación no generó ninguna "mejora" al propietario del predio pues el lote salió del mercado al perder las características de bien productivo adecuado a su uso determinado. La adecuación fue realizada aún afectado el entorno natural para poder llevar a cabo el gran proyecto desarrollado por el estado.

Sus capacidades agronómicas no se pueden modificar, la parte alterada o sea la adecuación del suelo del terraplén, puede demorar 20 a 25 años.

Por las razones expuestas, no se considera necesario cuantificar el costo de la utilización de 406.145 metros cúbicos de material, datos suministrados por Invías.

Y estimar el costo de la cifra suministrada por Condiseños 555.882.65 metros cúbicos.

16. REQUERIMIENTOS DEL JUZGADO.

A continuación damos respuesta a todos y cada uno de los puntos relacionados en la introducción:

- i) Identificar la ubicación e identificación exacta de la franja de terreno que será objeto de expropiación, para lo cual, se basará en el levantamiento topográfico ordenado previamente.

Este requerimiento es tratado en el Capítulo 7.- LOCALIZACION, registrando el número de la plancha suministrado por Invías, área y dimensiones, gráfico y características.

- ii) Determinar el avalúo comercial del predio, precisando el valor del predio a expropiar para lo cual, deberá indicar el valor exacto del metro cuadrado, explicando el método usado y la fórmula matemática aplicada para determinarlo. Deberá tener en cuenta la ubicación, el uso del suelo y la destinación del predio para fijar el avalúo. Para este fin deberá indicar el método usado y sustentar explícitamente cada variable en caso de usar el método comparativo a través del concepto de expertos, sobre quienes deberá probar su idoneidad.



Para determinar el Valor Comercial del Predio, se consideró la aplicación del **Método Comparativo o de Mercado**, se tomaron muestra aplicando la investigación indirecta, fue organizada, tabulada, sometidas a fórmulas estadísticas, esta información se sometió a análisis de miembros de la Lonja de propiedad raíz, todos debidamente profesionales y debidamente registrados en el RAA (Registro Abierto de Avaluadores). La información que soporta este concepto esta detallada en el capítulo 13. METODO DE AVALUO, desde el numeral 14.1 hasta el 14.8. Destacando que la determinación de tener como valor de referencia el precio de COMPRAVENTA. A este valor se indexa aplicando los índices del IVP, publicados por el DANE. De esta forma encontramos el **VALOR ACTUAL PARA APLICAR A LA FRANJA A EXPROPIAR.**

INDEXACION DESDE 28/08/2009 (Fecha de compra)				
PREDIO EL HOYO O LA CIMA				
VALOR DE COMPRA		\$ 200.000.000,00		
MATRICULA INMOBI.		280-179831	VR X Ha	\$ 7.271.987
AREA	Has	27,5028	Vr. M 2	727,20
PERIODOS		Ind. IVP	Fact=Periodo	Saldo Indexado
28/08/2009	31/12/2009			200.000.000
1/01/2010	31/12/2010	3,16	1,0316	206.320.000
1/01/2011	31/12/2011	4,34	1,0434	215.274.288
1/01/2012	31/12/2012	7,13	1,0713	230.623.345
1/01/2013	31/12/2013	4,15	1,0415	240.194.214
1/01/2014	31/12/2014	4,27	1,0427	250.450.506
1/01/2015	31/12/2015	4,17	1,0417	260.894.293
1/01/2016	31/12/2016	5,48	1,0548	275.191.300
1/01/2017	31/12/2017	4,77	1,0477	288.317.925
1/01/2018	31/12/2018	2,63	1,0263	295.900.686
1/01/2019	31/12/2019	5,01	1,0501	310.725.311
1/01/2020	30/10/2012	6,68	1,0668	331.481.761
VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXT.				\$ 331.481.761
AREA EN HECTAREAS		27,5028		27,5028
VALOR HECTAREA				\$ 12.052.655
AREA M 2 FRANJA EXPROPIAR				\$ 54.381
VALOR INDEXADO X METRO 2				\$ 1.205,27
VALOR DEL METRO 2 FRANJA (=1,129,80*1,60)				\$ 1.928,42
VALOR TOTAL INDEXADO FRANJA EN MTS 2				\$ 104.870.460

Son: \$104.870.460 (Ciento cuatro millones ochocientos setenta y ocho mil cuatrocientos sesenta pesos moneda corriente.

- iii) Establecer de manera individual que tipo de mejoras materiales han sido realizadas, indicando en forma discriminada cuales son, su antigüedad y valor.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

La empresa demandada CONDISEÑOS S.A.S, cuando adquirió el predio por Compra-Venta al señor Hugo Soto, era concedora de la afectación Pública del Predio.

Si el propietario de dicho bien conociendo la afectación del bien, realizaba adecuación, explanación, compactación, etc., requería de una licencia de la Corporación Regional del Quindío, CRQ, porque el predio tiene demasiadas restricciones, como están mencionadas en el cuerpo del informe.

Ley 99 de 1953, en su artículo 107, Parágrafo, da las consideraciones pertinentes a mejoras a realizar en áreas de protección, Reservas Forestales.

Que las adecuaciones o "Mejoras" realizadas por el AFECTADOR, no constituyen valorización.

Que claro es que las áreas de protección, Reservas Forestales son bienes de Utilidad Pública e Interés Social y también lo es y fue declarado el Proyecto CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL-TUNEL DE LA LINEA.

Que la franja adquirida por INVÍAS, fue alterada en su propósito natural, que la adecuación necesaria para realizar el proyecto lo sacó de su actividad para el cual está permitido su USO.

El valor Comercial del lote modificado es inferior al valor de compra indexado hasta la fecha.

Que la adecuación no generó ninguna "mejora" al propietario del predio pues el lote salió del mercado al perder las características de bien productivo adecuado a su uso determinado. La adecuación fue realizada aún afectado el entorno natural para poder llevar a cabo el gran proyecto desarrollado por el estado.

Sus capacidades agronómicas no se pueden modificar, la parte alterada o sea la adecuación del suelo del terraplén, puede demorar 20 a 25 años.

Por las razones expuestas, no se considera necesario cuantificar el costo de la utilización de 406.145 metros cúbicos de material, datos suministrados por Invías. Y estimar el costo de la cifra suministrada por Condiseños 555.882.65 metros cúbicos.

- iv) Establecer el monto actual en el valor comercial del bien inmueble a raíz de las mejoras realizadas, es decir, cuanto valdría sin dichas mejoras y cuánto cuesta hoy en día en su estado actual.

- iv) A) Establecer el monto actual en el valor comercial del bien inmueble a raíz de las mejoras realizadas,

El valor actual del bien inmueble estaría dado por resultado obtenido por el **Método Comparativo o de Mercado** y discutido en comité de avalúos por miembros de La Lonja de Propiedad Raíz.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
 Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
 INMUEBLE RURAL
 AL- 058-2020**

MUESTRA COMPARATIVA O DE MERCADO TERRENO PREDIO CIMA O EL HOYO

Nombre, Tel (fuente)	Ubicación	Has	Pedido	Vr. Constru	Vr. Terreno	Vr. Ha.	Fact. Homol	Vr. Optado.
Mercado Libre	Versalles-La Linea	7,6800	180.000.000	35.000.000	145.000.000	18.880.208	0,72	13.565.155
REX/MAX.COM	Santo Domingo Alto, Ref 66027	18,5600	500.000.000	55.000.000	445.000.000	23.976.293	0,64	15.280.380
Inmobiliaria el Triangulo	Santo Domingo Alto, Ref 66027	111,0000	1.610.000.000	35.000.000	1.575.000.000	14.189.189	0,91	12.870.049
	Lote Referencia					5,438.141		
								\$ 13.905.194,57
								1.012.964
								7,28%
								1,14
								15.280.380
								12.870.049
								\$ 13.910.000
								\$ 1.391,00

De acuerdo a la resolución 0762 de 1998 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7.5% en el método de Comparativo o de Mercado y un Coeficiente de Asimetría (-0.25) que nos indica que los mayores valores de la muestra son mayores al promedio, por tanto optamos por un valor superior al promedio y la muestra es representativa para la propiedad. El anterior concepto se conserva porque la muestra que se tiene cumple con los estándares, por lo tanto se considera que el valor del terreno es de **\$13.910.000.00 La Hectárea, y expresado en metros cuadrados es de \$1.391.00.**

VALOR ESTIMADO FRANJA DE TERRENO 28/08/2009				
ITEM	MEDIDAS	UNIDADES	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	54.381,41	M2	1.163,52	\$ 63.273.858

Son: \$63.273.858 (Sesenta y tres millones doscientos setenta y tres mil ochocientos cincuenta y ocho pesos moneda corriente).

iv) B) cuánto valdría sin dichas mejoras.

El valor del bien inmueble a expropiar sin las adecuaciones o “mejoras” fue encontrado Indexando el valor de COMPRVENTA, hasta la fecha (30-10-2020).



INDEXACION DESDE 28/08/2009 (Fecha de compra)				
PREDIO EL HOYO O LA CIMA				
VALOR DE COMPRA	\$ 200.000.000,00			
MATRICULA INMOBI.	280-179831	VR X Ha	\$ 7.271.987	
AREA	Has	27,5028	Vr. M 2	727,20
PERIODOS		Ind. IVP	Fact=Periodo	Saldo Indexado
28/08/2009	31/12/2009			200.000.000
1/01/2010	31/12/2010	3,16	1,0316	206.320.000
1/01/2011	31/12/2011	4,34	1,0434	215.274.288
1/01/2012	31/12/2012	7,13	1,0713	230.623.345
1/01/2013	31/12/2013	4,15	1,0415	240.194.214
1/01/2014	31/12/2014	4,27	1,0427	250.450.506
1/01/2015	31/12/2015	4,17	1,0417	260.894.293
1/01/2016	31/12/2016	5,48	1,0548	275.191.300
1/01/2017	31/12/2017	4,77	1,0477	288.317.925
1/01/2018	31/12/2018	2,63	1,0263	295.900.686
1/01/2019	31/12/2019	5,01	1,0501	310.725.311
1/01/2020	30/10/2012	6,68	1,0668	331.481.761
VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXT.				\$ 331.481.761
AREA EN HECTAREAS	27,5028		27,5028	
VALOR HECTAREA				\$ 12.052.655
AREA M 2 FRANJA EXPROPIAR				\$ 54.381
VALOR INDEXADO X METRO 2				\$ 1.205,27
VALOR DEL METRO 2 FRANJA (=1,129,80*1,60)				\$ 1.928,42
VALOR TOTAL INDEXADO FRANJA EN MTS 2				\$ 104.870.460

La suma de \$104.870.460 (Ciento cuatro millones ochocientos setenta mil cuatrocientos sesenta pesos moneda corriente), es el valor de la Franja a Expropiar a la fecha, sin considerar "mejoras" o las adecuaciones.

- v) Individualizar el avalúo comercial del sólo lote de terreno, luego de las construcción y después el valor total del inmueble, para mayor especificidad
- a) Individualizado el avalúo comercial del sólo lote de terreno, con las construcciones es el siguiente:

ITEM	MEDIDAS	UNIDADES	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	54.381,41	M2	1.391,00	\$ 75.644.541

Es la suma de \$75.644.541 (Setenta y cinco millones seiscientos cuarenta y cuatro mil quinientos cuarenta y un pesos moneda corriente).

- b) El valor total del inmueble, para mayor especificidad.



El valor total del inmueble de mayor extensión 275028 metros cuadrados es:

INDEXACION DESDE 28/08/2009 (Fecha de compra)				
PREDIO EL HOYO O LA CIMA				
VALOR DE COMPRA		\$	200.000.000,00	
MATRICULA INMOBI.		280-179831	VR X Ha	#iDIV/0!
AREA	Has	27,5028	Vr. M 2	727,20
PERIODOS		Ind. IVP	Fact=Periodo	Saldo Indexado
28/08/2009	31/12/2009			200.000.000
1/01/2010	31/12/2010	3,16	1,0316	206.320.000
1/01/2011	31/12/2011	4,34	1,0434	215.274.288
1/01/2012	31/12/2012	7,13	1,0713	230.623.345
1/01/2013	31/12/2013	4,15	1,0415	240.194.214
1/01/2014	31/12/2014	4,27	1,0427	250.450.506
1/01/2015	31/12/2015	4,17	1,0417	260.894.293
1/01/2016	31/12/2016	5,48	1,0548	275.191.300
1/01/2017	31/12/2017	4,77	1,0477	288.317.925
1/01/2018	31/12/2018	2,63	1,0263	295.900.686
1/01/2019	31/12/2019	5,01	1,0501	310.725.311
1/01/2020	30/10/2020	6,68	1,0668	331.481.761
VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXT.				\$ 331.481.761

Son: (\$331.481.761.Trecientos treinta y un millones cuatrocientos ochenta y un mil setecientos sesenta y un pesos moneda corriente).

- vi) Avaluar el daño emergente por la expropiación, para lo cual, deberá precisar que método usará, que conceptos tomará en cuenta y cual seria las normas aplicables para ello (precisar si hace uso de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC o La Resolución 2684 del 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, justificando su decisión.

La cuantificación de los Daños Emergentes, están descritas en los capítulos 14.7 y 14.8



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

INDEMNIZACION POR DAÑOS EMERGENTES CONSTRUCCIONES.

INDEXACION VALOR CONSTRUCCIONES DESDE 27/10/2008				
AVALÚO LONJA	\$	26.814.000,00	MAT. INMOB.	280-179831
PERIODOS		Ind. IVP	Fact=Periodo	Saldo Indexado
27/10/2008	31/12/2008			26.814.000
28/08/2009	31/12/2009	5,6	1,0560	28.315.584
1/01/2010	31/12/2010	3,16	1,0316	29.210.356
1/01/2011	31/12/2011	4,34	1,0434	30.478.086
1/01/2012	31/12/2012	7,13	1,0713	32.651.173
1/01/2013	31/12/2013	4,15	1,0415	34.006.197
1/01/2014	31/12/2014	4,27	1,0427	35.458.262
1/01/2015	31/12/2015	4,17	1,0417	36.936.871
1/01/2016	31/12/2016	5,48	1,0548	38.961.012
1/01/2017	31/12/2017	4,77	1,0477	40.819.452
1/01/2018	31/12/2018	2,63	1,0263	41.893.004
1/01/2019	31/12/2019	5,01	1,0501	43.991.843
1/01/2020	30/10/2020	6,68	1,0668	46.930.498
VR. TOTAL INDEXADO DE LAS CONSTRUCCIONES A 30/10/2020				\$ 46.930.498

Son: \$46.930.498. (Cuarenta y seis millones novecientos treinta mil cuatrocientos noventa y ocho pesos moneda corriente).

DAÑO EMERGENTE AL PREDIO REMANENTE.

El impacto del Daño Emergente al Predio-Remanente o de Mayor Extensión, se ocasiona por las circunstancias generadas por el aniquilamiento destrucción de la zona boscosa o bosque ubicado en la cima del predio, que generaba el recurso hídrico al predio en explotación pecuaria.

La destrucción de la vivienda e instalaciones de adecuación para realizar la actividad de ganadería extensiva y de especial cuidado.

El predio de mayor extensión quedó conformado en un 98% por terrenos en pastos con pendientes entre los 50° y 75°

Parte del Terreno adecuado en potreros ha utilizado para la reforestación.

Construir la vivienda a bordo de carretera es de difícil tarea dada lo pendiente del terreno actual.

Áreas del terreno de Mayor Extensión o Remanente, tiene obras de mitigación, afectando con ello el normal desarrollo de la actividad agropecuaria.

Teniendo en cuenta las alteraciones sufridas por el Predio Remanente o de Mayor Extensión y la falta de registros contables de Ingresos y Egresos mensuales de la actividad desempeñada que permita estimar el Daño Emergente ocasionado, a través estimación o cálculo de INGRESOS DEJADOS DE PERCIBIR. Procederemos a estimar el valor comercial del predio remanente a la fecha.



VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXT.		\$	331.481.761
AREA EN HECTAREAS	27,5028		27,5028
VALOR HECTAREA		\$	12.052.655
AREA M 2 FRANJA EXPROPIAR		\$	54.381,41
VALOR INDEXADO X METRO 2		\$	1.205,27
VALOR DEL METRO 2 FRANJA (=1,129,80*1,60)		\$	1.928,42
VALOR TOTAL INDEXADO FRANJA EN MTS 2	30/10/2020	\$	104.870.460
VR METRO 2 PREDIO REMANENTE (\$1,205,27/1,40)			860,90
AREA REMANETE(=270580-54381,41-14,553,51)			206.591,08
VALOR TOTAL INDEXADO DEL REMANENTE.		\$	177.855.072
VALOR TOTAL INDEXADO FRANJA A EXPROPIAR		\$	104.870.460
VALOR TOTAL AREA EXPROPIADA Y REMANENTE		\$	282.725.532
VALOR INDEXADO PREDIO MAYOR EXTENSION.		\$	331.481.761
VR. POR PERDIDA DE VALOR PREDIO REMANENTE		-\$	48.756.229

La suma de \$48.756.229.00 es la pérdida de valor de la propiedad, ocasionada por la expropiación de la mejor parte del terreno. Por lo tanto este valor hace parte de la indemnización por daño emergente.

VALOR TOTAL INDEMNIZACION, DAÑOS EMERGENTES.

TOTAL A PAGAR POR INDEMNIZACION, DAÑOS EMERGENTE			
DESCRIPCION	AREA M2	VR. METRO 2	VALOR TOTAL
VALOR DE FRANJA A EXPROPIAR	54.381,41	\$ 1.928,42	\$ 104.870.460
VALOR DAÑO EMERGENTE POR CONSTRUCCION			\$ 46.930.498
VALOR DAÑO EMERGENTE DEL PREDIO REMANENTE			\$ 48.756.229
TOTAL A PAGAR POR INDEMNIZACION, DAÑOS EMERGENTE			\$ 200.557.187
TOTAL A PAGAR POR INDEMNIZACION, DAÑOS EMERGENTE A			\$ 200.557.000

Son: \$200.557.000. (\$Doscientos millones quinientos cincuenta y siete mil pesos moneda corriente.

CONCLUSIONES.-

El valor total a pagar por indemnización por Daños Emergentes, Valor Comercial del Bien (Franja de Terreno) expropiado a los señores CONDISEÑOS S.A.S con Nit 9002634124, es de \$200.557.000. (DOSCIENTOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE).

El valor obtenido, es el resultado de tener en cuenta las consideraciones generales y específicas, detalladas en el informe.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE RURAL AL- 058-2020

Las consideraciones detalladas obedecen a las Normas y Leyes establecidas para realizar los dictámenes periciales sobre Indemnizaciones, daños emergentes, lucro cesante, etc.

El valor de Mercado del predio obtenido por investigación indirecta, organizada, clasificada y homogenizada, luego sometida a los rigores de la estadística. Esta muestra fue discutida por varios miembros de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, debidamente certificados como Avaluadores y registrados.

El valor asignado a las construcciones es un reconocimiento que se hace porque se puede determinar que en dicho lote hay construcciones:

En planos suministrados por el IGAC, podemos observar vivienda e instalaciones.

En Avalúo AL-185A-2008, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, se relacionan construcciones por valor total \$26.814.000.

En el Informe Valuatorio por la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, en el folio 19 en anexos y otras construcciones :” NOTA: Durante la Visita realizada el 16 de abril del 2018, se identificaron algunas construcciones anexas pero no es posible avaluarlas debido a las restricciones de ingreso al momento de la visita.

El predio afectado (franja a expropiar) de 54.381.41 metros cuadrados sufrió un detrimento por la alteraciones realizadas sobre él, no obteniendo valoración alguna.

17. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DEL AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío 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.

La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, 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 La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío 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 de La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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.

La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 2 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio para determinar su Valor de Mercado.

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).

18. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.

MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA
Tarjeta Profesional Economista 15732
RAA-Aval 16203975

MARTA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
Gerente

Nota uno: registro fotográfico tomado del trabajo fotogramétrico realizado por el Topógrafo Alejandro Fernández Jiménez, Universidad del Quindío.

Notas: 2,3 y 4 tomadas del Certificado de Usos de Suelos Expedido por el Municipio de Salento.

Nota cinco: registro fotográfico tomado del trabajo fotogramétrico realizado por el Topógrafo Alejandro Fernández Jiménez, Universidad del Quindío.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO
VEREDA NAVARCO-LA CIMA O EL HOYO
MUNICIPIO DE SALENTO**





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO
VEREDA NAVARCO-LA CIMA O HOYO
SEPTIEMBRE 2020**





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN

Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

40 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO DE
INMUEBLE RURAL
AL- 058-2020**

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Calzada –Cajamarca/Armenia



Predio Remanente EL HOYO O LA CIMA



Predio Remanente El Hoyo o Cima





Armenia, 25 de noviembre de 2020
LPRQ -010-2020

Señores
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad

REFERENCIA: PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN.
DEMANDANTE: INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVIAS.
DEMANDADO: CONDISEÑOS S.A.S.
RADICACIÓN: 63001310300220180022600.

ASUNTO: Entrega de Estudio de Avalúo Comercial.

En atención a su solicitud nos permitimos remitirle el resultado del estudio de avalúo comercial del inmueble rural, predio denominado el Hoyo ubicado en la vereda de Navarco del municipio de Salento, departamento del Quindío, para efectos del proceso especial de expropiación, de la referencia.

La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, solicita comedidamente a ese despacho, se tenga en cuenta un ajuste en los honorarios debido a las varias consultas interdisciplinarias que se tuvieron que efectuar, a la exhaustiva investigación que se realizó, y al tiempo utilizado por los peritos que intervinieron en la realización de este informe, que fue de más de cuatro meses.

De antemano agradecemos su atención a esta solicitud,

Cordialmente,

CESAR CARDENAS JARAMILLO
Coordinador de Avalúos
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO



PIN de Validación: c1ac0b79



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) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16203975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16203975.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		09 Jun 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		09 Jun 2017	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		28 Nov 2019	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.		28 Nov 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: c1ac0b79



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance <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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 23 Jul 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 23 Jul 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 11 Abr 2018	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 11 Abr 2018	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 23 Jul 2020	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: c1ac0b79



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 27 N° 3B- 22 LOTE 7 CASA 4 CHIMINANGOS

Teléfono: 3117205999

Correo Electrónico: 06magomezhe@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Economista - Universidad Libre.

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) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16203975. El(la) señor(a) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA 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

c1ac0b79



PIN de Validación: c1ac0b79



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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal