

AVISO

EL SUBDIRECTOR DE MEDIO AMBIENTE Y GESTION SOCIAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS

HACE SABER

Que el INVIAS profirió el oficio de oferta formal de compra SMA 26704 de 24 de julio de 2020, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio de mayor extensión denominado “**LOTE NUMERO 1 YURUPARI**”, ubicado en la vereda Santo Domingo, jurisdicción del municipio de Calarcá, departamento de Quindío, de propiedad de los señores EDILSON CARDONA CASTAÑO., identificado con cédula de ciudadanía No. 16.721.598 y JORGE WILLIAM HENAO CARDONA., identificado con cédula de ciudadanía No. 10.132.988, inmueble identificado con la ficha predial 017 D TTLSCCC, área requerida para la ejecución del Contrato de Obra No. 885 del 2019 cuyo objeto es “*CULMINACION DE LA CONSTRUCCION DE LOS TUNELES CORTOS, LA VIA A CIELO ABIERTO Y LOS PUENTES EN EL SECTOR COMPRENDIDO EN EL KM 7+895 Y EL INTERCAMBIADOR AMERICAS – SEGUNDA CALZADA QUINDIO – PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL*” ante la imposibilidad de notificar personalmente a través de sus propietarios, se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** a los señores, EDILSON CARDONA CASTAÑO y JORGE WILLIAM HENAO CARDONA, en calidad de titulares del derecho real de dominio.

Al presente aviso se le adjunta copia íntegra del oficio de oferta formal de compra SMA 26704 de 24 de julio de 2020.

Finalmente debemos mencionar que contra del oficio de oferta formal de compra SMA 26704 de 24 de julio de 2020, no procede recurso alguno.

Bogotá, D.C.,

Cordialmente,



Firmado
digitalmente por
**JAIRO FERNANDO
ARGUELLO
URREGO**

JAIRO FERNANDO ARGÜELLO URREGO
Subdirector de Medio Ambiente y Gestión Social
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS

SMA 26704

Bogotá D. C., 24 de julio de 2020

Señores

EDILSON CARDONA CASTAÑO - C.C 16.721.598

JORGE WILLIAM HENAO CARDONA - C.C 10.132.988

PROPIETARIOS INSCRITOS DEL PREDIO RURAL DENOMINADO LOTE NÚMERO 1 YURUPARI
VEREDA SANTO DOMINGO

Calarca - Quindío

Asunto: Oferta formal de compra, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno identificada con la ficha predial 017 D TTLSCCC – Q039 a segregarse del predio denominado LOTE NÚMERO 1 YURUPARI, ubicado en la vereda Santo Domingo, municipio de Calarcá, departamento de Quindío, localizado entre las abscisas inicial K9+513,24 y final K9+677.35 e identificado con la matrícula inmobiliaria número 282-40410 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Calarcá, Quindío, y la cédula catastral 631300001000000200043000000000.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, el Instituto Nacional de Vías - INVIAS, en coordinación con el Ministerio de Transporte, tiene la facultad conferida por el Decreto 2171 de 1992 reestructurado por medio del Decreto 2618 del 26 de noviembre de 2013 y el suscrito está facultado por la Resolución 8121 de 31 de diciembre de 2018, modificada por la Resolución 8130 del 31 de diciembre de 2018, para adquirir los predios requeridos en la ejecución de las obras de infraestructura vial.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a ésta entidad, y como uno de los proyectos dentro de las obras de infraestructura vial, se aprobó el proyecto vial denominado **CULMINACION DE LA CONSTRUCCION DE LOS TUNELES CORTOS, LA VIA A CIELO ABIERTO Y LOS PUENTES EN EL SECTOR COMPRENDIDO EN EL KM7+895 Y EL INTERCAMBIADOR AMERICAS – SEGUNDA CALZADA QUINDIO – PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL**, por lo cual el **INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS** requiere comprar una franja de terreno del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial y plano de localización número **017DTTLSCCC-Q039**, cuyas fotocopias se anexan y hacen parte integral del presente documento,

SMA 26704

en donde aparece debidamente delimitado y alinderado en un área de terreno requerida de **DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA COMA VEINTIÚN METROS CUADRADOS (2.370,21 M2)** objeto de la presente oferta.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 24 de julio de 1998, elaborado por la firma ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS - ASOLONJAS, según informe técnico de fecha 08 de noviembre de 2019, que en su parte pertinente establece que el valor de la oferta de compra corresponde a la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.896.168.00)** discriminado así:

ÍTEM	VALOR TOTAL
Valor terreno	\$ 1.896.168.00
Valor Terreno	\$1.896.168,00
Matas de plátano	\$ 1.000.000.00
Elementos permanentes	\$ 1.000.000. 00
VALOR TOTAL	\$ 2.896.168.00

Se contempla adicionalmente el valor correspondiente a la indemnización de daño emergente por concepto de derechos de notariado y registro, se cancelará contra el pago efectivo de estos derechos, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de INVIAS.

1. Linderos especiales:

La zona de terreno requerida con un área total de **DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA COMA VEINTIÚN METROS CUADRADOS (2.370,21 M2)** se encuentra comprometida dentro de los siguientes **LINDEROS ESPECIFICOS**, consignados en la ficha predial No. **017 D TTLSCCC – Q039**, elaborada por el Consorcio LA LINEA en el

SMA 26704

mes de noviembre de 2019; **NORTE:** DEL PUNTO 7 AL 1, CON PREDIO VISTA HERMOSA en extensión de 22,62 m; **ORIENTE:** DEL PUNTO 1 AL 4, CON PROPIEDAD DE INSTITUTO NACIONAL DE VIAS- INVIAS en extensión de 162,83 m; **SUR:** DEL PUNTO 4 AL 5, CON PREDIO ESCUELA SAN RAFAEL en extensión de 3,87 m, **OCIDENTE:** DEL PUNTO 5 AL 7, CON EL MISMO PREDIO en extensión de 170,28 m.

1. Linderos generales:

Se encuentran consignados, en la Escritura Pública No. 268 del 17 de febrero de 2012, Notaría 2 del círculo de Calarcá.

La adquisición de este predio se rige conforme al procedimiento de enajenación voluntaria según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014; en caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, es obligación legal del Instituto dar inicio al procedimiento de expropiación por vía judicial o administrativa de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 61 inciso 4 y el Artículo 62 Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018 y demás normas que sean concordantes y aplicables al caso.

De conformidad con artículo 6o de la Ley 1742 de 2014 modificatorio del Art. 37 de la Ley 1682 de 2013:

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

"(...) El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda (...)"

En virtud de lo anterior, y con el fin de dar inicio al procedimiento de enajenación voluntaria y partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra, usted cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días hábiles para llegar a un acuerdo formal; haciéndose necesario conocer su voluntad mediante manifestación escrita dentro de los **15 días hábiles siguientes a la notificación de la presente Oferta de Compra**, documento que deberá ser dirigido a las oficinas del Contratista CONSORCIO VIA AMERICAS ubicadas en la Calle 15 Norte No. 11 - 49, Armenia - Quindío o se podrá poner en contacto con el **Ingeniero Iván Francisco Martínez Monsalve - Gestor Predial** de la firma Contratista, a los teléfonos 7046837 - Cel. 310 669 60 64 o en sus oficinas; notificación que se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66 a 69 de la Ley 1437 de 2011.

SMA 26704

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la actuación gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO POR

JAIRO FERNANDO ARGÜELLO URREGO
Subdirector De Medio Ambiente

Proyecto: MARIA CAMILA ARRIETA

Reviso: OMAR CAMELO OSORIO

PROYECTO: TERMINACION TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA - PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL

NOMBRE DEL CONTRATISTA: CALARCÁ

TIPO DE PREDIO: RURAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO: EDILSON CARDONA CASTAÑO
JORGE WILLIAM HENAO GARCÍA

TELÉFONO: E-MAIL:

NOMBRE DEL SECTOR: CALARCÁ

FICHA PREDIAL ID: 017 D TTLSCCC - Q039

FECHA INICIO: 30-nov-2019

FECHA FIN: 31-jul-2017

ZONA: OCCIDENTE

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4°31'5.12" N 75°36'34.07" W

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: LOTE NÚMERO 1 YURUPARI

NOMBRE O DIRECCIÓN: VEREDA O BARRIO: SANTO DOMINGO

MUNICIPIO: CALARCÁ

DEPARTAMENTO: QUINDÍO

FORMA DEL PREDIO: IRREGULAR

POT / PBOT / EOT: POT - Acuerdo 014 de 2009

USO PERMITIDO DEL SUELO: Industria agropecuaria, agrícola y forestal

INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO A ADQUIRIR

TIPO DE TENENCIA: PROPIETARIO

MODOS DE ADQUISICIÓN: ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD

TÍTULO: ESCRITURA

No.: 288

FECHA: 17-feb-2012

CIUDAD: CALARCÁ

MATRICULA INMOBILIARIA: 282-40410

OFICINA DE REGISTRO: CALARCÁ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 6313000010000002000430000000000

SERVIDUMBRES REGISTRADAS:

DESCRIPCIÓN DE LOS CULTIVOS O ESPECIES REQUERIDAS		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS	CANTIDAD	UNIDAD
No. ESPECIE	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD	No.
1. Platano	50	N/A	UND	

ANÁLISIS JURÍDICO DE CONDICIONES PARTICULARES

¿Tiene el predio licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público? SI/NO

¿Tiene el inmueble reglamento de propiedad horizontal - Ley 675 de 2001? SI/NO

¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? SI/NO

De acuerdo al Artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, el área remanente ¿es desarrollable? SI / No

De acuerdo con el estudio de títulos, ¿la zona de carretera se debe adquirir? SI / No.

OBSERVACIONES:
Se toma el área total del predio de la Escritura Pública 288 del 17-02-2012 Notaría Segunda de Calarcá - el área remanente del predio es desarrollable y corresponde a 50,772,79 m².

AREAS

TOTAL DEL PREDIO: 53.143,00 m²

TOTAL PARA COMPRA: 2.370,21 m²

REQUERIDA POR DISEÑO GEOMÉTRICO: 2.370,21 m²

REMANENTE NO DESARROLLABLE: 0,00 m²

EN ZONA DE CARRETERA: 0,00 m²

EN RONDA DE RÍO: 0,00 m²

CONSTRUIDA: 0,00 m²

ABSCISA INICIAL: K9+513,24

ABSCISA FINAL: K9+677,35

FECHA DE ELABORACIÓN: 06-nov-2019

ELABORO: OMAR SALCEDO

CONTRATISTA: OMAR SALCEDO

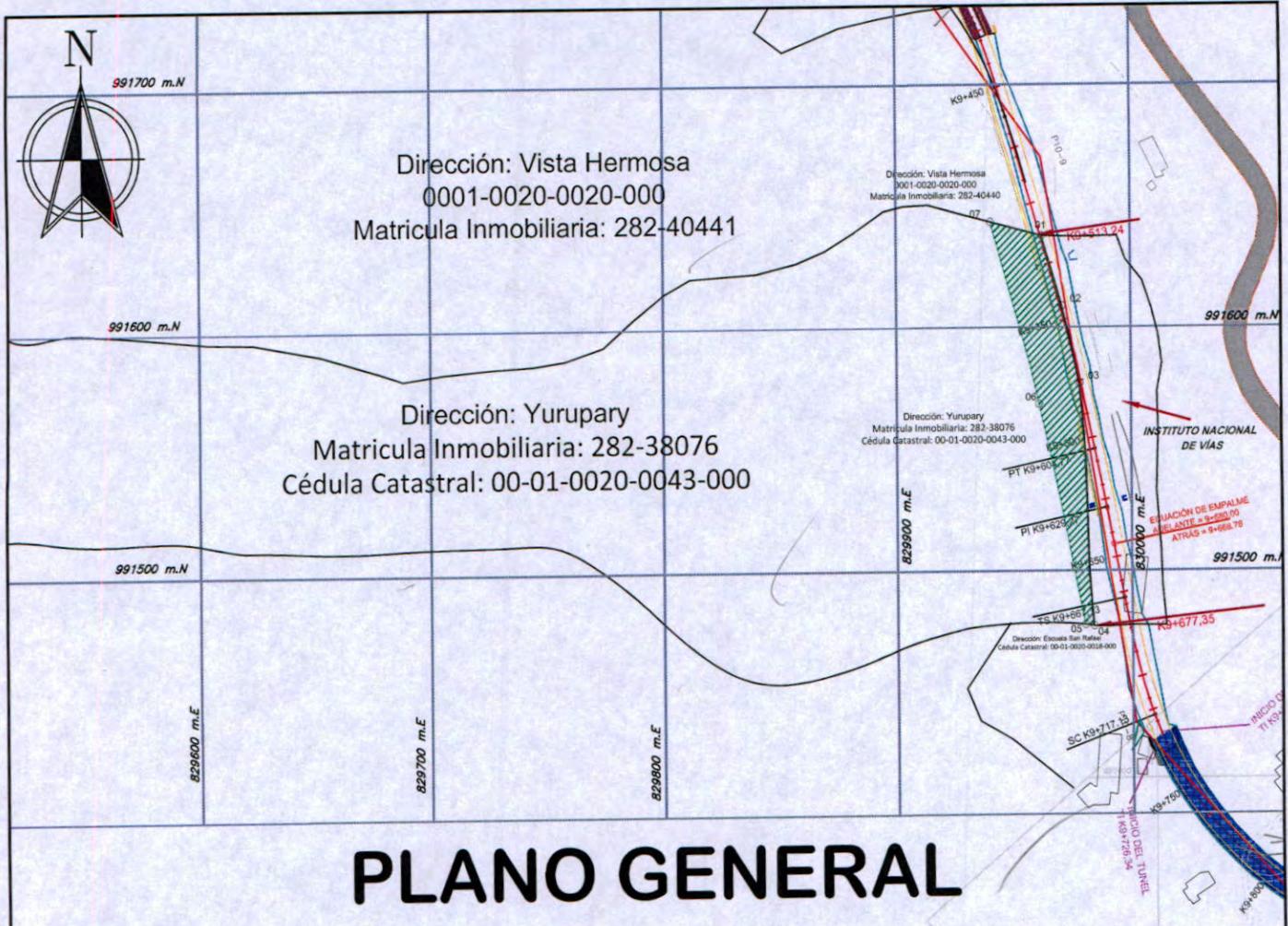
PROFESIONAL: 25222-130223CND

M.P.: 25222-130223CND

FIRMA:

Original: Archivo de Gestión del Contrato. (Subdirección Administrativa).
Copias: Contratista, Interventor, Subdirección de Medio Ambiente y Gestión Social.

Jorge Barrella
14-11-19
OK
T.P. 25222-152197
CND



PLANO GENERAL

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA	<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">NORTE</td> <td rowspan="4">ORIENTE</td> <td rowspan="4">SUR</td> <td rowspan="4">OCCIDENTE</td> </tr> <tr> </tr> <tr> </tr> <tr> </tr> </table>	NORTE	ORIENTE	SUR	OCCIDENTE
NORTE	ORIENTE	SUR	OCCIDENTE					
1	991637.880	829962.058	30,21					
2	991608.878	829970.506	32,51					
3	991577.140	829977.740	100,11					
4	991477.282	829983.521	3,87					
5	991478.084	829979.587	76,31					
6	991552.831	829964.242	93,97					
7	991643.644	829940.182	22,62					
1	991637.880	829962.058						
TOTAL ÁREA REQUERIDA: 2.370,21								

*SUMA
D 2317
14-11-19
252020549*

	PROPIETARIO: WILLIAM HENAO GARCÍA EDILSON CARDONA CASTAÑO	PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA Coordinate System: MAGNA Colombia Bogotá Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000,0000 False Northing: 1.000.000,0000 Central Meridian: -74,0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude of origin: 4,5962 Units: Meters	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: --- EJE DE VÍA PROYECTADA: -.-.- EJE DE VÍA EXISTENTE: --- CALZADA VÍA EXISTENTE: --- CHAFLÁN CORTE/RELLENO: --- CONSTRUCCIONES EXISTENTES: --- QUEBRADAS: --- LINDERO: --- CERCA: ---	LINEA DE COMPRA: --- ÁREA REQUERIDA: --- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: --- ÁREA REMANENTE: --- ALCANTARILLAS EXISTENTES: --- ÁRBOL: --- CERCA VIVA: --- DERECHO DE VÍA: ---	
	TERMINACIÓN DEL TUNEL DE LA LINEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL EN LOS DEPARTAMENTOS DE TOLIMA Y QUINDÍO				
CONSULTOR: GEOVALORES	APROBÓ: 				

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

SOLICITANTE: CONSORCIO LA LÍNEA

PREDIO No.

017 D TTLSCCC -Q039

MUNICIPIO:

CALARCÁ- QUINDÍO



**TERMINACIÓN TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA - PROYECTO CRUCE
DE LA CORDILLERA CENTRAL**

Handwritten notes:
Visto
SMA - Juntas
07-10-2019

AVALÚO COMERCIAL PREDIO 017 AD TTLSCCC - SECTOR CALARCA - QUINDIO

1. INFORMACIÓN GENERAL.

TERMINACIÓN TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA - PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL

- 1.1. SOLICITANTE : El presente informe es solicitado por el CONSORCIO LA LÍNEA
- 1.2. TIPO INMUEBLE : Rural
- 1.3. TIPO DE AVALÚO : Comercial Corporativo.
- 1.4. MARCO NORMATIVO : El avalúo se realiza bajo la normatividad de la Ley 338 del 1.997, Decreto 1420 de 1.998, Resolución 620 de 2.008 y demás Decretos complementarios.
- 1.5. DEPARTAMENTO : Quindio.
- 1.6. MUNICIPIO : Calarca.
- 1.7. VEREDA : Santo Domingo.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : Lote numero 1 Yurupari
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA : Abscisa Inicial: K 9 + 513,24
Abscisa Final: K 9 + 677,35
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE : Agropecuario.
- 1.11. USO POR NORMA : Industria agropecuaria, agrícola y forestal según Plan Básico De Ordenamiento Territorial Ac. 014 de diciembre 31 de 2009 (Pbot) Municipio de Calarca.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL : Cedula Catastral 631300001000000200043000000000
- 1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO : 30 de octubre de 2019.
- 1.14. FECHA INFORME DE AVALÚO : 08 de noviembre de 2019.

2. DOCUMENTOS:

- a. CERTIFICADO TRADICIÓN Y LIBERTAD : Folio de matrícula Número 282-40410, Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Calarcá.
- b. ESCRITURA : Escritura Pública N° 268, del 17 de febrero de 2012, de la Notaria 2 de Calarcá.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

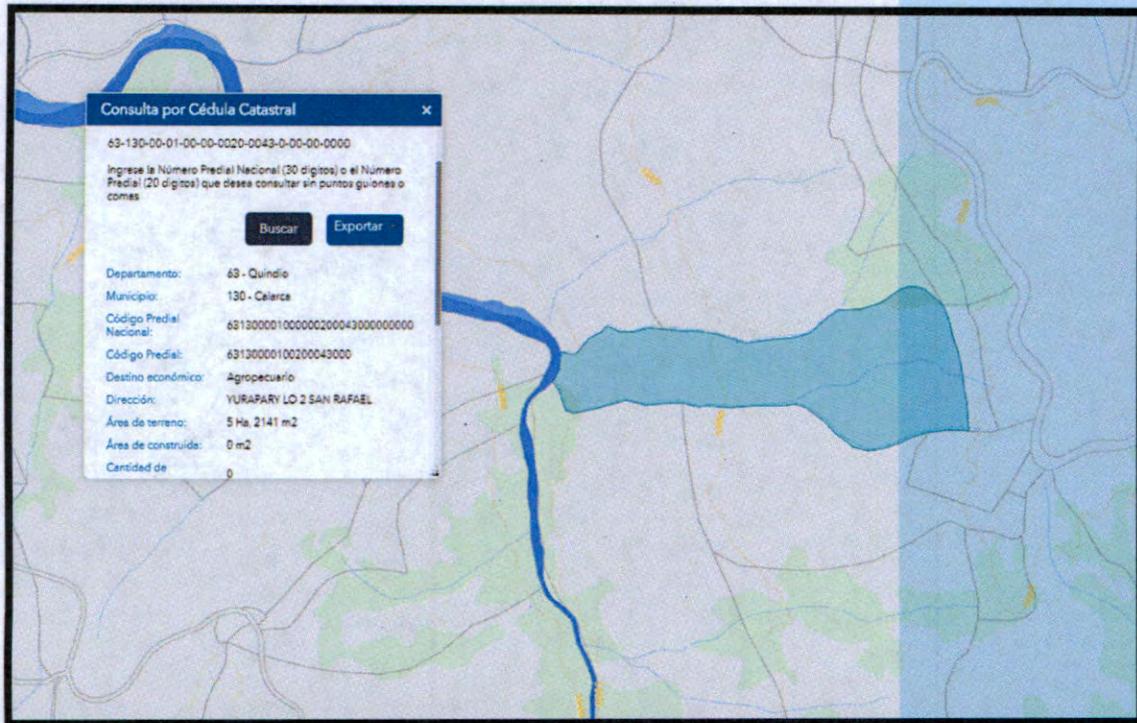
- 3.1. PROPIETARIO : EDILSON CARDONA CASTAÑO Y JORGE WILLIAM HENAO GARCÍA
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : El propietario adquirió la propiedad por Adjudicación en la liquidación de la comunidad, según Escritura Pública N° 268, del 17 de febrero de 2012, de la Notaria 2 de Calarcá.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA : Folio de Matricula Número 282-40410, de la oficina de registro de instrumentos publicos de Calarca.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS : De conformidad Con la ficha predial de la documentación, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO EXISTE gravamen/limitación.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR : NORTE: limita con el municipio de Salento y la vereda Cebollal.
SUR: con la vereda el Tunel.
ORIENTE: con el municipio de Salento.
OCCIDENTE: con la vereda la Primavera y la Vereda Santo Domingo.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE : Es un municipio cafetero que basa su economía en el turismo, la agricultura y en menor cantidad en la ganadería.

Las viviendas rurales se ubican principalmente sobre las vías locales y principales del sector. Los predios dedicados al uso comercial se encuentran sobre las vías principales del municipio donde se evidencia el comercio de tipo zonal con presencia de inmuebles dedicados a actividades como estaciones de servicio, supermercados y actividades hoteleras, Locales de venta de comida en general.

- 4.3. TOPOGRAFÍA** : Escarpado con pendiente superiores al 50 % .
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS** : Su temperatura promedio es de 20 °C.
- 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS** : El Sector donde se ubica el predio objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de relieve escarpado o fuertemente quebrado con pendientes mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos de Clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 100%, moderada hasta 70%, severa hasta 50% y muy severa hasta 30%. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salinosódicos hasta el 70% del área
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS** : El sector cuenta con las redes de acueducto veredal y energía eléctrica. La disposición de aguas sanitarias se soluciona mediante pozo séptico y alcantarillado, la telecomunicación se realiza por telefonía celular, mayoritariamente.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES** : Estación de Servicio, alojamiento y hoteles.
- 4.8. TRANSPORTE** : El sector cuenta con rutas intermunicipales, sobre la via Vía Armenia – Ibagué, y sobre esta y las demas vías de acceso con taxis.
- 4.9. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR** : Vía Armenia – Ibagué, debidamente asfaltada y con obras viales completas, de dos calzada y dos carriles en buen estado de conservación.
- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA** : El (PBOT) del municipio de Calarca fue aprobado mediante acuerdo N° 014 del 31 de diciembre de 2009.
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : *INDUSTRIA AGROPECUARIA, AGRÍCOLA Y FORESTAL.*



Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial municipio de Calarca el Uso del suelo recomendado, para el predio denominado "LOTE NÚMERO 1 YURUPARI" identificado bajo la cédula catastral No. 631300001000000200043000000000 es de uso Industria agropecuaria, agrícola y forestal.

Clase Agrologica VII: Suelos con relieve similar a las de la Clase VI o también muy escarpados, con pendientes mayores del 50%.

Usos principales:

• Industria agropecuaria	G7
• Agrícola	Ag
• Forestal	F

Usos complementarios:

• Villa agrícola productiva	VAP	Unidades cooperativas de producción agrícola
• Vivienda unifamiliar campesina	VU	Del propietario rural y del agregado con depósitos e instalaciones indispensables, como silos, pesebreras y galpones
• Bodegas	B	Comercialización de productos agrícolas o similares.

Usos restringidos:

• Industria liviana	G1
• Institucional	I1
• Recreativo	R
• Comercio (Al detal y eco hotel)	C1 - C3

ÁREAS FORESTALES: Se encuentran constituidas por la cobertura que caracteriza el suelo en monocultivo forestal comercial, donde la estructura de la vegetación predominante es boscosa. Sin embargo, difiere en cuanto a la composición florística y funciones ecológicas del

bosque maduro y secundario, que tiene la misma estructura.

Usos permitidos:

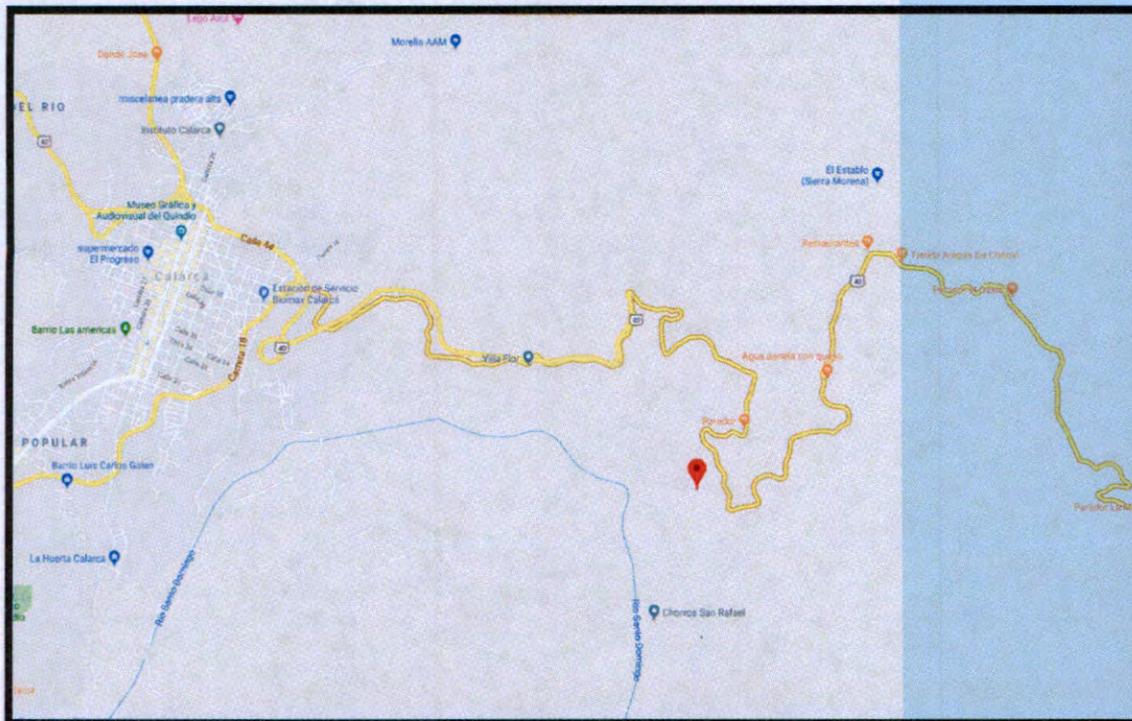
• Vivienda Unifamiliar	VU	Para celador o guardabosques
• Comercio a nivel municipio	C3	Solo tipo hostería, hotelería y cabañas, previo concepto de la C.R.Q
• Institucional 1	I1	
• Institucional 2	I2	
• Recreativo 1	R1	
• Recreativo 2	R2	
• Industria	G7	Solo aserraderos en el área productora, previo concepto de la C.R.Q

PARAGRAFO.- Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido, se entenderá prohibido (numeral 8 del artículo 2 del Decreto 4065 de 2008).

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.1. UBICACIÓN

: El predio se encuentra ubicado Aproximadamente a 6.5 km del centro poblado de Calarcá, partiendo desde Calarcá a Cajamarca, vía que conecta al municipio de Ibagué con el municipio de Armenia.



FUENTE: Google Maps.

6.2. ÁREA DEL TERRENO

Área total del predio	: 53.143,00	m2.
Total para comprar	: 2.370,21	m2.
Área requerida por diseño geométrico	: 2.370,21	m2.
Área remanente	: 00,00	m2.
Área sobrante	: 50.772,79	m2.
En ronda de río	: 00,00	m2.
Área Total Requerida	: 2.370,21	m2

Fuente : Ficha Predial elaborada el 06 de noviembre de 2019

6.3. LINDEROS ÁREA REQUERIDA

Norte	: 22,62 m Linda con predio Vista Hermosa 0001-0020-0020-000 (Punto 7 a 1).
Oriente	: 162,83 m Linda con predio propiedad de Instituto Nacional de Vías INVIAS (Punto 1 a 4)
Sur	: 3,87 m Linda con predio Escuela San Rafael 0001-0020-0018-000 (Punto 4 a 5)
Occidente	: 170.28 m Linda con el mismo predio (Punto 5 a 7)

Fuente : Ficha Predial elaborada el 06 de noviembre de 2019

6.4. FORMA DE LOTE : Poligono irregular

6.5. VÍA DE ACCESO AL PREDIO : Al predio se accede por la vía Armenia - Ibagué.

6.6. SERVICIOS PÚBLICOS : El predio posee acometidas de energía eléctrica y agua potable.

6.7. UNIDADES FISOGRÁFICAS : El municipio de Calarcá se ubica sobre el flanco occidental de la cordillera central y está conformado por los terrenos Cajamarca y Cauca - Romeral; desde el punto de vista estratigráfico se localiza sobre un depósito de origen volcánico-sedimentario conocido como Glacis del Quindío, Formado principalmente por flujos piroclásticos y laháricos; hacia la parte oriental del municipio infrayaciendo, se encuentra el complejo vulcano-sedimentario denominado Quebradagrande.

El basamento del terreno está conformado por bloques tectónicos de gneises, Anfibolitas y Granilitas del Precámbrico, Metapelitas, Metabasita, Cuarcita, Marmoles, Anfibolitas y

Gneises feldespáticos del Paleozoico inferior. Dicho terreno está separado por la sutura Romeral del terreno Cauca-Romeral el cual está constituido por Basaltos de afinidad Toleítica, Chert, Turbiditas, Siliciclasticas, con cuñas de Metagabros, Anfibolitas Granatíferas, Esquistos pelíticos y básicos Esquistos verdes azules de magnitud variable.

el municipio de Calarcá se encuentra sobre un depósito de origen vulcano sedimentario conocido como el Glacis de Quindío, formado principalmente por flujos piroclásticos y laháricos, con alternancia de depósitos fluviotorrenciales, Aluviales y Glaciares, cubierto superficialmente por material de piroclastos de caída, principalmente Cenizas y Lapili; hacia el E del municipio se encuentra el complejo vulcanosedimentario denominado Quebradagrande y en los valles aluviales, se identificaron depósitos aluviales del Cuaternario.

6.8 ÁREAS CONSTRUIDAS (Ci):

Para el caso específico no se tiene construcciones para valorar.

6.9. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Para el caso específico no se tiene construcciones para valorar.

6.10. CONSTRUCCIONES ANEXAS (CA)

Para el caso específico no se tiene construcciones para valorar.

6.11. CULTIVOS, ESPECIES.

El predio no posee cultivos ni especies

OBSERVACIONES A LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- PROPIETARIO: EDILSON CARDONA CASTAÑO Y JORGE WILLIAM HENAO GARCÍA.
Las siguientes son observaciones registradas en la ficha predial:

- Se toma el área total del predio de la Escritura Pública 268 del 17-02-2012 Notaría Segunda de Calarcá. El área remanente del predio es desarrollable y corresponde a 50.772,79 m².

7. MÉTODOS VALUATORIOS.

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias, sin embargo, existen procesos metodológicos de aceptación, aplicables cuando no se tiene un estudio de mercado confiable, para lo cual se parte del mayor obtenido por m² de la zona.

Encuestas directas

Para la determinación del valor del terreno, debido que no se encontraron ofertas comparables, con el inmueble objeto de avalúo se recurrió a encuestas directas a personas conocedoras del mercado inmobiliario las cuales sirvieron de apoyo al proceso valuatorio.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).

Yo WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado con C.C. No. 19.424.858 de Bogota, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que no se encontraron ofertas comparables al bien motivo del avaluo, razón por la cual se procedió a realizar encuesta a personas conocedoras del mercado inmobiliario (comisionistas y evaluadores, situación claramente contemplada en la Resolución 620, emanada del I.G.A.C. en Octubre del 2008) los cuales aportaron su concepto de valor de predios a orilla de la vía, como internos; según análisis de factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en su entorno; su ubicación, ya que los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados; el futuro económico del área, teniendo en cuenta que la tierra rural tiene valor por su posibilidad presente o futura como generador de renta agropecuaria, determinada por las condiciones de uso, explotación y manejo; el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

Procesamiento estadístico (encuestas directas)

Como resultado del proceso de encuestas se presenta el cuadro correspondiente .

NOMBRE	ACTIVIDAD	OBSERVACIONES	TELEFONOS	VALOR
Alberto Garcia	Experto inmobiliario, Calarca (Quindio)-Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural-de proteccion ambiental y agropecuario	(6)7423220	\$ 800
Ruben Montoya	Experto inmobiliario, Calarca (Quindio)-Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural-de proteccion ambiental y agropecuario	3146531317	\$ 820
Sandra Milena Garcia Fernandez	Experto inmobiliario, Calarca (Quindio)-Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural-de proteccion ambiental y agropecuario	3122659609	\$ 780
Jose Gustavo Betancourth	Experto inmobiliario, Calarca (Quindio)-Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural-de proteccion ambiental y agropecuario	3128237375	\$ 800
sumatoria				\$ 3.200
PROMEDIO				\$ 800
DESVIACION ESTÁNDAR				\$ 16
COEFICIENTE DE VARIACION				0,020
LIMITE SUPERIOR				\$ 816
LIMITE INFERIOR				\$ 784

Debido a las condiciones propias y particulares del predio se asignó un valor cercano al promedio del procesamiento estadístico de las encuestas, es decir, \$ 800.00 m2.

Yo WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado con C.C. No. 19.424.858 de Bogotá, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

NOTA. Es importante aclarar, que por las condiciones particulares del predio a avaluar (Franja de un predio matriz), las consideraciones de valor, solo serán válidas para el presente avalúo y no obedece a generalizaciones.

DETALLE	CANT.	UMID.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Terreno	2370,21	m2	\$ 800	\$ 1.896.168

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.

11.1. VALOR CONSTRUCCIÓN

Para el caso específico no se tiene construcciones a valorar.

11.1.1. Cuadro de depreciación (Fitto y Corvinni)

No aplica.

11.2. VALOR ANEXOS CONSTRUCTIVOS

Para el caso específico no se tiene construcciones anexas a valorar

11.2.1. Cuadro de depreciación (Fitto y Corvinni)

No aplica.

11.3. CÁLCULO DE VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

El predio no posee cultivos ni especies.

12. CONSIDERACIONES GENERALES.

En términos generales se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- Normatividad. el uso dado al predio corresponde con el reglamentado en la normatividad vigente.
- Uso por Norma y uso actual. El uso indicado por la norma coincide con el uso encontrado en el predio en la fecha de la visita.
- Factores de Valoración. Los propios de la rentabilidad de la actividad comercial y de la cercanía a la vía principal
- Factores de incidencia en el Valor. La cercanía a la vía principal Nacional con buena actividad comercial.
- El nivel de valorización de la zona teniendo en cuenta la localización, vecindario y facilidad de acceso. Las expectativas de valorización son crecientes en la medida que se construya y mejoren las vías del sector.
- La ubicación específica del lote de terreno objeto de estudio, a 6.5 kilómetros del casco urbano del municipio de Calarcá en sentido Armenia – Ibagué.
- Las condiciones de seguridad del Sector y la no presencia de factores de orden público.
- Con respecto a los prototipos de Construdata adoptados y respecto a los demás elementos del avalúo, dichos elementos son tomados a criterio del evaluador.
- El valor del terreno hace parte del criterio del evaluador y es responsabilidad del mismo.

13. RESULTADO DEL AVALÚO.

13.1. VALOR DEL TERRENO

ITEM	CANTIDAD	UND	V.UNITARIO	V. TOTAL
terreno	2370,21	m2	\$ 800,00	\$ 1.896.168
VALOR TOTAL				\$ 1.896.168

SON: UN MILLÓN OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE.
(\$1.896.168, 00)

14.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS

CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS

- Noviembre 6 de 2019 -

PROYECTO: TERMINACIÓN TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA
- PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL
SECTOR: CALARCÁ - QUINDÍO

Siendo las 8:00 a.m. de hoy, se reunió en las instalaciones de la ASOLONJAS el Comité de Avalúos con el propósito de Certificar los resultados de los Avalúos de la Referencia, elaborados por esta Agremiación, practicados por el Profesional Avaluador suscrito en esta Acta y revisados, en este Comité, por los Miembros Participantes.

Los siguientes son los Avalúos presentados:

N°	PREDIO	MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	AVALÚO
1	017 D TTLSCCC Q039	CALARCA -QUINDIO	\$1.896.168,00

Efectuado el examen técnico y metodológico de todos y cada uno de los avalúos presentados, este comité CERTIFICA los resultados obtenidos y ordena su presentación formal, en cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas.

OBSERVACIONES: No se presentaron objeciones.

El Avaluador

Ing. William Robledo Giraldo.

Presidente Ejecutivo

Uriel Ramírez Giraldo



Handwritten signature and date:
SUA - 11/06/2019
06 Dic - 2019

15. CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

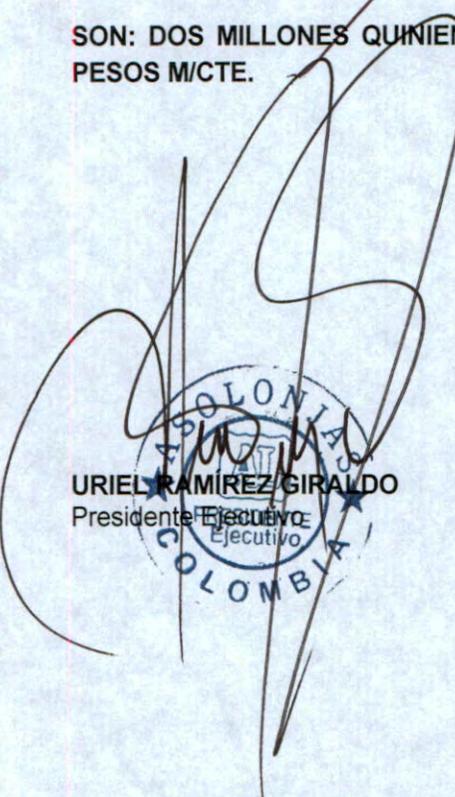
DAÑO EMERGENTE - NOTARIADO Y REGISTRO		
AVALUO TOTAL	\$	1.896.168,00
NOTARIADO		
ÍTEM		VALOR
Porcentaje		100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N°0691 de 2019)	\$	18.600,00
DERECHOS NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°0691 de 2019)	\$	5.688,50
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 30 hojas)	\$	108.000,00
3 COPIAS ORIGINAL (Promedio 30 hojas)	\$	324.000,00
I.V.A. (Fondo Notarial - Art 48, Resolución N°0691 de 2019)	\$	86.694,82
	\$	13.200,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$	556.183,32
REGISTRO		
ÍTEM		VALOR
Porcentaje		50%
Salario Mínimo legal Vigente para el 2019	\$	828.116,00
DERECHOS DE REGISTRO (Art.1° Resolución N°2854 de 2018)	\$	17.650,00
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (literal a, art. 1, Resolución N°2854 de 2018)	\$	10.400,00
Certificado de Tradición (Art 12, Resolución N°2854 de 2018 -1)	\$	16.300,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN (BENEFICENCIA) (literal b, artículo 1-Resolución N°2854 de 2018)	\$	35.300,00
SUBTOTAL REGISTRO	\$	79.650,00
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Paragrafo 6 del art. 1 de la Resolución N°2854 de 2018, modificada por la Resolución N°3177 de 2018 - 2% del valor total de los actos de la liquidación del documento)	\$	1.593,00
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$	637.426,32

Observaciones: Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procedera al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia 2019 para cuantías entre: \$0,00 a \$100.000.000,00 es de \$18.600,00, entre \$100.000.001,00 hasta \$ 300.000.000,00 es de: \$ 28.200,00, entre \$300.000.001,00 a \$500.000.000,00 es de \$34.000,00, entre \$500.000.001,00 hasta \$ 1.000.000.000,00 es de: \$ 46.400,00 entre \$1.000.000.001,00 a \$1.500.000.000,00 es de \$54.700,00 y mayores a \$ 1.500.000.001,00 es de: \$ 62.100,00.
 Nota: Se adopta como tendencia el rango de valor de \$13.200 para fondos notariales. Los cuales están estipulados en La Resolución 0691 de 2019, Art 48.

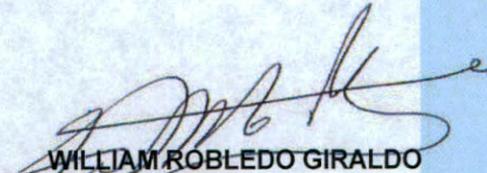
16. VALOR FINAL

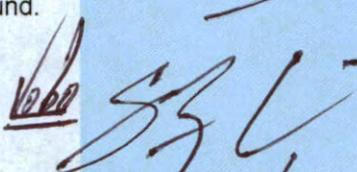
ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Terreno	2370,21	\$ 800,00	\$ 1.896.168
Daño emergente y lucro cesante			\$ 637.426
TOTAL			\$ 2.533.594

SON: DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.


URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo




WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858


SUA - Inmob
20 Dic. 2019

REGISTRO FOTOGRÁFICA

