

## 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 52283 de 18 de diciembre de 2020 a los señores **GUZCOLL Y CIA S.C.A**, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno de SIETE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO COMA OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7.918,88 M2), localizado entre la Abscisa inicial K12+620,85 y Abscisa Final K12+938.36, del predio de mayor extensión denominado "**BUENOS AIRES**", identificado con la Matricula Inmobiliaria número 280-15032 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, cédula catastral No. 00-00-0009-0064-000, ubicado en la vereda La Palma, jurisdicción del municipio de Salento, departamento de Quindío, de propiedad de la sociedad:

GUZCOLL Y CIA S.C.A. NIT.900.227.550-1

Consecuente con lo anterior, el Inmueble se identifica con la Ficha Predial Q-65, cuya área requerida es 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 su representante legal el oficio de oferta formal de compra, se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** a la sociedad titular del derecho real de dominio.

Al presente aviso se le adjunta copia íntegra del oficio de oferta formal de compra SMA 52283 de 18 de diciembre de 2020.

Finalmente debemos mencionar que contra del oficio de oferta formal de compra SMA 52283 de 18 de diciembre de 2020, no procede recurso alguno.

Bogotá, D.C., a los dieciocho (18) días del mes de febrero de 2021.

Cordialmente,



Firmado  
digitalment  
e por JAIRO  
FERNANDO  
ARGUELLO  
URREGO

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

## SMA 52283

Bogotá D. C., 18 de diciembre de 2020

Señores

**GUZCOLL Y CIA S.C.A.**

NIT.900.227.550-1

PROPIETARIO INSCRITO DEL PREDIO RURAL DENOMINADO “BUENOS AIRES”

VEREDA LA PALMA

Abscisa inicial k12+620,85- Abscisa Final k12+938,36

Calarca - Quindio

**Asunto:** Oficio Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno a sobre un predio ubicado en la vereda La Palma, departamento de Quindío, localizado entre la Abscisa Inicial K12+620,85 y Abscisa Final K12+938.36, e identificado con la Matricula Inmobiliaria número 280-15032 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, cédula catastral No. 00-00-0009-0064-000.

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 de delegación No. 1120 del 28 de febrero de 2014, para adquirir los predios requeridos en la ejecución de las obras de infraestructura vial, para elaborar los planes, proyectos y programas tendientes a la construcción, rehabilitación y conservación de la red vial nacional.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a ésta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras de infraestructura vial de la actual Administración, se aprobó el Proyecto **“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”**, requiere comprar una parte del predio relacionado en la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial número **Q-65** de fecha de mayo de 2014, y plano de localización, cuyas fotocopias se anexan y hacen parte integral del presente documento, en donde aparece debidamente delimitado y alinderado, un área de terreno de **SIETE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO COMA OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7.918,88 M2)** objeto de la presente Oferta.

## SMA 52283

Como resultado del estudio de títulos, se determinó que la propiedad de la franja de terreno que se requiere es la sociedad **GUZCOLL Y CIA S.A.S**, identificado con NIT N° **900.227.550-1**, Por tanto y 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 julio 24 de 1998 y las Resoluciones 898 de 2014 IGAC y 2684 de 2015, Ministerio de Transporte, se presenta formalmente precio de negociación, conforme avalúo comercial (anexo) elaborado por la firma **ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS - ASOLONJAS**, según informe técnico de fecha 23 de septiembre de 2019, que en su parte pertinente establece:

1. El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.335.104.00)** discriminado así:

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área de terreno	7918,88 m2	\$ 800.000.00	\$ 6.335.104.00
VALOR TOTAL ÁREA REQUERIDA			<b>\$ 6.335.104,00</b>

\*Los valores correspondientes a la indemnización de daño emergente, se cancelará contra el pago efectivo de los derechos de notariado y registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de INVIAS.

2. Linderos especiales según Ficha Predial No. Q-65:

**NORTE:** Linda con predio Guzcoll y Cía. S.A.S (Puntos 1-13) Longitud de 226,65 m y Escuela Buenos aires (Puntos 36-28) en 19,79 m; **ORIENTE:** Linda con predio Escuela Buenos aires (Puntos 13-14) en Longitud de 8,76 m, Linda con predio Guzcoll y Cía. S.A.S (Mismo Predio) (Puntos 28-30) en Longitud de 69,92 m; linda con predio Feluca y CIA S.A.S (puntos 30-31) en longitud de 32,02 m; **SUR:** Linda con predio de Instituto Nacional de Vías (Puntos 14-21) en Longitud de 171,226 m y Linda con predio de Feluca y Cía. S.A.S (Puntos 31-32) en Longitud de 41,01 m y por el **OCCIDENTE:** Linda con predio Yolanda Giraldo (El Bosque) (Puntos 21-1) en Longitud de 99,09 m, Linda con vía existente Calarcá- Ibagué (Puntos 32-36) en Longitud de 74,21 m.

3. Linderos generales: Se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 307 de fecha 22 de Febrero de 2010 de la Notaria Cuarenta y Tres de Bogotá y son:

*“ PARTIENDO DE UNOS DERRUMBES QUE SE HAN DENOMINADO FARALLONES SE SIGUE POR UN CERCO DE ALAMBRE QUE ESTÁ A LA ORILLA DEL CAMINO POR EL BORDE DE LA*

## SMA 52283

*CARRETERA CENTRAL HASTA EL PUNTO EQUIDISTANTE ENTRE UNA CASA DEL SEÑOR JESUS TABARES Y OTRA CASA DEL SEÑOR ALBERTO ARANGO TORO, DONDE SE CLAVARA UN MOJÓN DE PIEDRA, DE AQUÍ, SE SIGUE EN LÍNEA RECTA HASTA CAER AL RIO NAVARRO HACIA ABAJO HASTA LA QUEBRADA QUE SIRVE DE LIMITE A LA PROPIEDAD DEL SEÑOR ERNESTO ARANGO G, QUEBRADA HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A LOS DERRUMBES DENOMINADOS LAS FARALLONES PUNTO DE PARTIDA”.*

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 y demás normas que sean concordantes y aplicables al caso.

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, documento que deberá ser dirigido al Instituto Nacional de Vías, para lo cual se podrá poner en contacto con el Ing. Iván Francisco Martínez Monsalve - Gestor Predial de la firma Contratista Consorcio Vía Américas, a los teléfonos 7046837 - Cel. 310 669 60 64 o en sus oficinas ubicadas en la Calle 15 Norte No. 11 - 49, Armenia - Quindío; notificación que se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66 a 69 de la Ley 1437 de 2011.

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.

Cordialmente,



Firmado  
digitalmen  
te por  
JAIRO  
FERNANDO  
ARGUELLO  
URREGO

**JAIRO FERNANDO ARGÜELLO URREGO**  
Subdirector De Medio Ambiente



## SMA 52283

Proyecto: MARIA CAMILA ARRIETA





INSTITUTO NACIONAL DE VIAS  
**INVIAS**

**FICHA PREDIAL**

NOMBRE PROYECTO

CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL: TUNELES DEL SEGUNDO CENTENARIO-TUNEL DE LA LINEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCA-CAJAMARCA

PREDIO No. Q-065

ZONA OCCIDENTE

FECHA INICIO: ENERO DE 2011

TIPO PREDIO RURAL

SISTEMA:

FECHA FIN:

ID. FICHAS

NOMBRE SECTOR CARMELITAS- AMERICAS

DIRECCIÓN BUENOS AIRES

PROPIETARIO PREDIO GUZCOLL Y CIA S.A.S

VEREDA O BARRIO LA PALMA

CEDULA 900.227.550-1

MUNICIPIO SALENTO

NOR: 226.65 / 19.79 m

LONG: 171.26 / 41.01 m

DPTO: QUINDIO

PROP: (1-13) GUZCOLL Y CIA S.A.S (MISMO PREDIO) / (36-28) ESCUELA BUENOS AIRES

SUR: (14-21) INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (31-32) FELUCA Y CIA S.A.S

LONG: 99.09 / 74.21 m

ESPECIE: CANT: DENS: UND

ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR

NOTARIA: CUARENTA Y TRES

LIBRO:

TIPO TENENCIA PROPIETARIO

FECHA: 22/02/2010

TOMO:

MATRIC. INMOB 280-15032

CIUDAD: BOGOTA

PAGINA:

No. ESCRITURA 307

No. CATASTRAL: 00-00-0009-0064-0007

OFIC. REG: ARMENIA

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS

CANTIDAD UN:

ÁREA TOTAL:	353.600,00	m2	CONSULTOR:	UTSC
ÁREA REQUERIDA:	7.918,88	m2	DIBUJANTE:	DLB
ÁREA CONST.	0,00	m2	OBSERVAC:	
ATND:	0,00	m2		
ABS INICIAL:	K12+620,85			
ABS FINAL:	K12+938,36			
FECHA ENVIO:	MAYO DE 2014			

FIRMA CONSULTOR

*Handwritten signature: Haroldo Sanchez*

**COORDENADAS AREA  
REQUERIDA 1**

PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
1	831638,22	992941,45	15,71
2	831653,93	992941,15	28,55
3	831661,20	992913,54	13,27
4	831666,18	992901,24	6,34
5	831672,51	992901,65	30,98
6	831702,73	992894,82	19,20
7	831721,46	992890,60	20,52
8	831741,42	992885,86	10,72
9	831752,11	992886,63	21,52
10	831772,97	992881,34	20,54
11	831791,84	992873,23	22,88
12	831812,73	992863,90	16,42
13	831827,34	992856,40	8,76
14	831818,86	992854,22	19,96
15	831800,11	992861,07	29,73
16	831771,02	992867,20	25,21
17	831745,94	992869,77	19,26
18	831726,69	992869,23	33,92
19	831692,82	992871,06	22,30
20	831673,52	992859,89	20,88
21	831653,84	992852,90	31,53
22	831636,85	992879,46	14,69
23	831634,13	992893,90	7,47
24	831634,31	992901,37	23,01
25	831626,90	992923,15	7,22
26	831630,04	992929,65	10,79
27	831634,25	992939,58	4,39
1	831638,22	992941,45	

**COORDENADAS AREA  
REQUERIDA 2**

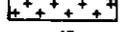
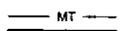
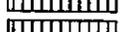
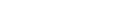
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
28	831869,61	992833,26	39,91
29	831898,98	992806,24	30,01
30	831914,25	992780,40	32,02
31	831924,99	992750,24	41,01
32	831884,51	992756,79	16,68
33	831881,05	992773,11	24,56
34	831872,52	992796,14	17,05
35	831863,30	992810,48	15,92
36	831852,95	992822,57	19,79
28	831869,61	992833,26	

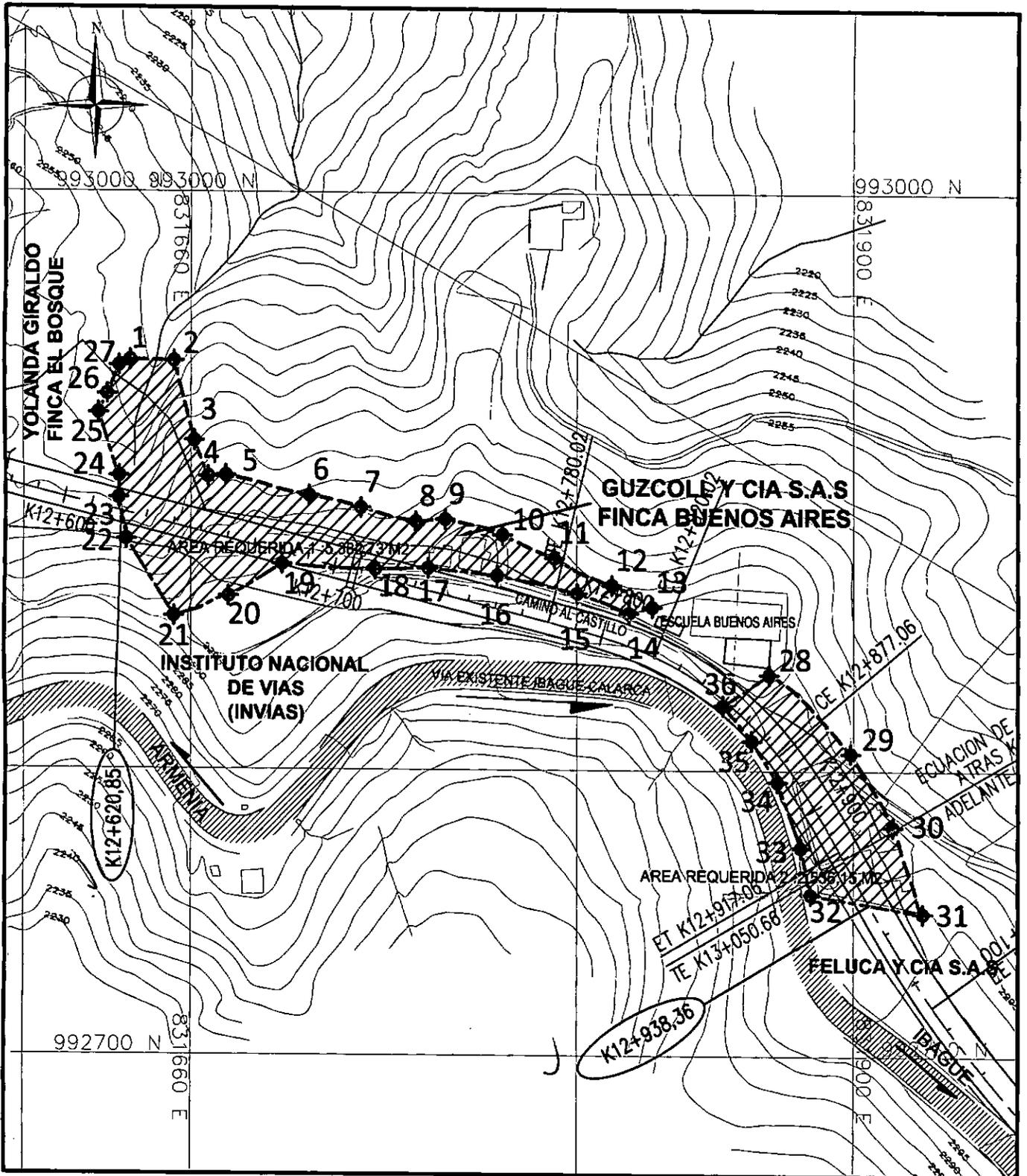
AREA REQUERIDA 1 :5.382,73 M2

AREA REQUERIDA 2 :2.536,15 M2

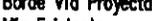
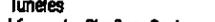
**TOTAL AREA REQUERIDA: 7.918,88 M2**

Mayra Sanchez 95

 <p>MINISTERIO DE TRANSPORTE <b>INVIAS</b> SUBDIRECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y GESTION SOCIAL CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL TUNEL DEL II CENTENARIO TUNEL DE LA LINEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCA - CAJAMARCA</p>	PROPIETARIO:	<p><b>GUZCOLL Y CIA S.A.S.</b></p>		CONVENCIONES	<p>Río</p> <p>Quebrada</p> <p>Zona o Adquirir Ronda Río</p> <p>Cultivos</p> <p>Línea de Alta tensión</p> <p>Línea de Media tensión</p> <p>Puentes o Viaductos</p> <p>Tuneles</p> <p>Línea de Chafón Corte</p> <p>Línea de Chafón Llano</p>
	AREA LOTE:	353.800,00 M2		<p>Eje vía Proyectada. - - - - -</p> <p>Borde Vía Proyectada. ————</p> <p>Vía Existente. // // // //</p> <p>Límite Predial. - - - - -</p> <p>Cerca * * *</p> <p>Construcción Afectada. [diagonal lines]</p> <p>Zona o Adquirir. [diagonal lines]</p> <p>Area Remanente. [horizontal lines]</p> <p>Límite de Adquisición. - - - - -</p>	         
	AREA AFECTADA:	7.918,88 M2		<p>ESCALA: 1:2000</p>	<p>MAYO 2014</p>
	AREA CONSTRUIDA:	0,00 M2		<p>AREA REMANENTE:</p> <p>0,00 M2</p>	<p>PLANO 2 DE 2</p> <p>RE.DI.9</p>



Mayely Sanchez

 <p><b>MINISTERIO DE TRANSPORTE</b> <b>INVIAS</b> SUBDIRECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y GESTION SOCIAL</p> <p><b>CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL</b> TUNEL DEL II CENTENARIO TUNEL DE LA LINEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCA - CAJAMARCA</p>  <p>CONSULTOR: UTA II Ce</p>	PROPIETARIO: <b>GUZCOLL Y CIA S.A.S.</b>	<b>CONVENCIONES</b> Eje vía proyectada.  Borde vía proyectada.  Vía existente.  Límite predial.  Cerca.  Construcción afectada.  Zona a adquirir.  Área remanente.  Límite de adquisición. 	Río  Quebrada  Zona a Adquirir Ronda Río  Cultivos  Línea de Alta tensión  Línea de Media tensión  Puentes o Viaductos  Túneles  Línea de Chaffon Corte  Línea de Chaffon Llano 	
	AREA LOTE: <b>353.800,00 M<sup>2</sup></b>	Área requerida 1: <b>5.882,73 M<sup>2</sup></b>	Área requerida 2: <b>25.913 M<sup>2</sup></b>	Área afectada: <b>7.918,88 M<sup>2</sup></b>
	AREA AFECTADA: <b>7.918,88 M<sup>2</sup></b>	AREA CONSTRUIDA: <b>0,00 M<sup>2</sup></b>	AREA REMANENTE: <b>0,00 M<sup>2</sup></b>	ESCALA: <b>1:2000</b>
	AREA CONSTRUIDA: <b>0,00 M<sup>2</sup></b>	AREA REMANENTE: <b>0,00 M<sup>2</sup></b>	MAYO 2014	PLANO 1 DE 2
	AREA REMANENTE: <b>0,00 M<sup>2</sup></b>	ESCALA: <b>1:2000</b>	MAYO 2014	PLANO 1 DE 2

MS



---

# AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

Q -065 ✓

---



CALARCA, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019

SOLICITANTE:  
CONSORCIO VÍA AMERICAS

  
SMA-Immob  
AR Dic-2019

  
23/11/19

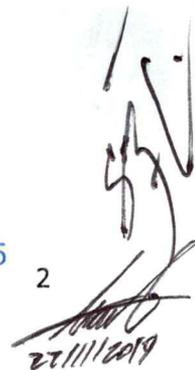
## CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CALCULO VALOR MEJORAS Y/O ANEXOS
12. CALCULO VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
13. CONSIDERACIONES GENERALES
14. RESULTADO DEL AVALÚO

  
  
27/11/2009

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1 Solicitud:** El presente informe es solicitado por la empresa Consorcio Vía Américas, el día 18 de Septiembre de 2019.
- 1.2 Propósito del avalúo:** Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.
- 1.2 Tipo de inmueble:** Rural: Un Avalúo Rural es aquel que se realiza sobre un predio (Lote y/o construcción), el inmueble se encuentra ubicado fuera del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones, de las mejoras, de los cultivos y el potencial de desarrollo, si hay lugar.
- 1.3 Tipo de Avalúo:** Comercial-Corporativo
- 1.4 Marco Jurídico:** El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", Ley 1682 de 2013, la Resolución 1044 de 2014 que modifica parcialmente y adiciona la Resolución 898 de 2014 y demás Normas Colombianas.
- 1.5 Ubicación:**
- | ÍTEM         | DESCRIPCIÓN             |
|--------------|-------------------------|
| Departamento | Quindío ✓               |
| Municipio    | Calarcá ✓               |
| Vereda       | La Palma ✓              |
| Sector       | Carmelitas - Américas ✓ |
| Dirección    | "Buenos Aires" Q-065 ✓  |
- 1.6 Uso actual del inmueble:** Lote. ✓
- 1.8 Fecha de visita:** Septiembre 15 de 2019. ✓
- 1.9 Fecha de avalúo:** Septiembre 18 de 2019. ✓
- 1.10 Avaluador:** Ing. William Robledo. ✓



27/11/2019

**2. DOCUMENTOS**

- a. Ficha predial
- b. Plano predial
- c. Valoración de árboles en pie, cultivos agrícolas y pastos mejorados para el proyecto Túnel de la línea, formulado por Carlos Mauricio Benavides Pacheco, ingeniero forestal, con M.P. No. 00000-18802 AGR Copnia.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1 Propietario:** - GUZCOLL Y CIA S.A.S

Fuente: Ficha predial.

**3.2 Título de adquisición:**

- Se adquirió por medio de la escritura pública No. 307, del 22 de febrero de 2010, otorgada por la notaria No. 43, del Círculo Notarial de Bogotá.

**3.3 Matricula inmobiliaria:** 282-15032

**3.4 Cedula Catastral:** 00-00-0009-0064-000

**3.5 Observaciones jurídicas:** No se obtuvo información.

NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

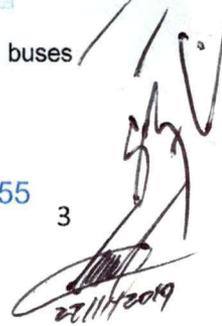
**4.1 Tipos de edificaciones del sector:** Fincas, vivienda campestre.

**4.2 Vías de acceso al sector:** El predio materia de avalúo, se encuentra ubicado sobre la margen izquierda de la vía (doble calzada) proyectada entre Calarcá – Cajamarca.

**4.3 Estado de la infraestructura urbana:**

<b>Andenes.</b>	No posee					
<b>Sardineles.</b>	No posee					
<b>Vías</b>	En Buen estado					
<b>Alumbrado público.</b>	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
<b>Redes de servicios públicos.</b>	<b>Agua</b>	<b>Alcantarillado</b>	<b>Luz</b>	<b>Teléfono</b>	<b>Gas Domiciliario</b>	
	Si	No	Si	No	No	

**4.5 Transporte público:** El sector cuenta sobre las vías de acceso con rutas de buses intermunicipales e interdepartamentales.



## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 15 del 31 de octubre de 2000, "por el cual se aprueba el Plan Básico de ordenamiento territorial (PBOT) del municipio de Calarcá", y el Acuerdo 014, del 31 de diciembre de 2009 "por el cual se revisa y ajusta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Calarcá" se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Rural, de acuerdo a las siguientes condiciones:

### Uso de suelo permitido:

Residencial, Agrícola, Pecuario, Forestales, Conservación y protección, agroindustrial

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

**6.1 Ubicación:** El predio materia de avalúo, se encuentra ubicado sobre la margen izquierda de la vía (doble calzada) proyectada entre Calarcá – Cajamarca.

**6.2. Estratificación:** Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

### 6.3 Coordenadas y abscisas

**6.3.1 Coordenadas** Longitud: -75°37'17.18"  
 Latitud: 4°30'51.23"

**6.3.2. Abscisas** Abs Inicial: K12+620.85  
 Abs Final: K12+938.36

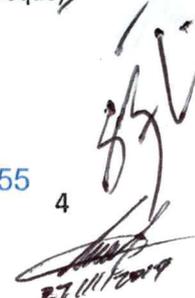
### 6.4 Áreas, medidas y cantidades

**6.4.1. Área terreno y construcción**  
**Áreas terreno:**  
 Área total de terreno: 353600.00 metros cuadrados aproximadamente.  
 Área total de construcción: 0.00 metros cuadrados aproximadamente  
 Área requerida de terreno: 7918.88 metros cuadrados aproximadamente.  
 Área requerida de construcción: 0.00 metros cuadrados aproximadamente

Fuente: Ficha predial

**6.5 Linderos:**  
**Norte:** 226,65 m / 19,79 m, con predio de (1-13) Guzcoll y Cía S.A.S. (mismo predio) / (36-28) Escuela Buenos Aires.  
**Oriente:** 8,76 m / 69,92 m / 32,02 m, con predio de (13-14) Escuela Buenos Aires (28-30) Guzcoll y Cía. S.A.S. (mismo predio) / (30-31) Feluca y Cía. S.A.S.  
**Sur:** 171,26 m / 41,01 m, con predio de (14-21) Instituto Nacional de Vías / (31-32) Feluca y Cía. S.A.S  
**Occidente:** 99,09 m / 74,21 m, con (21-1) Yolanda Giraldo (El Bosque) / (32-36) Vía existente Calarcá – Ibagué.

**6.6 Número de pisos de construcción:** El área requerida no consta de construcciones.



- 6.7 **Distribución actual del inmueble:** Lote. ✓
- 6.8 **Especificaciones de la construcción:** Para el caso específico no se tiene construcciones. ✓
- 6.9 **Características generales del terreno:**
- a. **Tipo de inmueble** Rural. ✓
  - b. **Forma** Irregular. ✓
  - c. **Topografía** Plano. ✓
  - d. **Disposición del inmueble** Medianero ✓

## 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 de aceptación, aplicables cuando no se tiene un estudio de mercado confiable, por lo cual se parte del mayor valor 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

En ejercicio del estudio económico no se encontraron ofertas de predios comparables al bien motivo del avalúo, 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 similares; 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 urbana tiene valor por su posibilidad de construcción; el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta. ✓

### 8.1. 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,saliendo de calarca en el km 2 (Ficha Km 6)	(6)7423220	\$ 760
Ruben Montoya	Experto inmobiliario, Calarca (Quindio)-Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural,saliendo de calarca en el km 2 (Ficha Km 6)	3146531317	\$ 800
Sandra Milena Garcia Fernandez	Experto inmobiliario, Calarca (Quindio)-Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural,saliendo de calarca en el km 2 (Ficha Km 6)	3122659609	\$ 840
Jose Gustavo Betancourth	Experto inmobiliario, Calarca (Quindio)-Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural,saliendo de calarca en el km 2 (Ficha Km 6)	3128237375	\$ 750
sumatoria				\$ 3.150
PROMEDIO				\$ 788
DESVIACION ESTÁNDAR				\$ 41
COEFICIENTE DE VARIACION				0,052
LIMITE SUPERIOR				\$ 829
LIMITE INFERIOR				\$ 746

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.

## 9. CÁLCULOS VALOR TERRENO



CALIFICACIÓN DE UN PREDIO RURAL					
	PREDIO ÓPTIMO =	\$ 1.050,00			
	% OPTIMO	VR. OPTIMO	% PREDIO ESTUDIO	VR. ESTUDIO	
<b>TOPOGRAFIA</b>					
PLANA	40,00%	\$ 420,00			
INCLINADA / ONDULADA	30,00%				
QUEBRADA	20,00%		30,00%	\$ 315,00	
ESCARPADA	10,00%				
<b>SUMINISTRO DE AGUA</b>					
ABUNDANTE	25,00%	\$ 262,50			
SUFICIENTE	20,00%		20,00%	\$ 210,00	
ESCASA	10,00%				
NO TIENE	5,00%				
<b>INFRAESTRUCTURA Y ADECUACIONES</b>					
COMPLETA	25,00%	\$ 262,50			
PARCIAL	15,00%		15,00%	\$ 157,50	
NO TIENE	0,00%				
<b>DISTANCIA A VIAS</b>					
VIA PRINCIPAL	10,00%	\$ 105,00			
VIA SECUNDARIA	5,00%		10,00%	\$ 105,00	
NO TIENE	0,00%				
	100%	\$ 1.050,00		\$ 787,50	

**VALOR ADOPTADO M2 \$ 800.000**

DETALLE	CANT.	UNID.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Terreno	7918,88	m2	\$ 800	\$ 6.335.104

**10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN**

*Handwritten signature and date*  
 27/10/10

- 10.1 **Costos de Reposición** Para el caso específico no se tiene construcciones a valorar. ✓
- 10.2 **Depreciación (fitto y corvinni)** No aplica. ✓

**11. CÁLCULOS VALOR MEJORAS Y/O ANEXOS**

- 11.1 **Costos de Reposición** Los valores de las obras civiles se determinan de acuerdo a los análisis de costos definidos en revistas especializadas como CONSTRUADATA (Individualiza costos y determina valores integrales), Guía Inmobiliaria, Revista Constructor y adicionalmente la investigación económica desarrolladas. ✓
- 11.2 **Depreciación (fitto y corvinni)** Para el caso específico no se tienen obras civiles y/o mejoras. ✓

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

- 12.1 **Costos de cultivos y/o especies** Para el caso específico no se tuvieron cultivos y/o especies a valorar. ✓

**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:
- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo. ✓
  - El predio cuenta con la normatividad asignada. ✓
  - El sector no presenta problemas de orden público. ✓
  - El principal factor de valorización es el desarrollo del Proyecto Vial. ✓

**14. RESULTADO DEL AVALÚO**

**14.1. VALOR DEL TERRENO**

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Terreno	7918,88	\$ 800,00	\$ 6.335.104,00
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 6.335.104,00</b>

SON: SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUATRO PESOS M/CTE. ✓

**14.2. CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

Handwritten signature and date: 22/11/2010