

AVISO

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

HACE SABER

Que el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS a través de la SUBDIRECCION DE MEDIO AMBIENTE Y GESTION SOCIAL expidió oferta formal de compra mediante el oficio SMA 15068 de 10 de abril de 2019, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse del predio rural, denominado “VILLA MILENA”, ubicado en la Vereda Paraje el Castillo del Municipio de Salento, Departamento del Quindío, localizado entre las Coordenadas Geográficas Latitud 4°33'43.124", Longitud -75°35'39.460" –e identificado con la Matricula Inmobiliaria número 280-77492 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, cédula catastral No. 6369000000000090178000000000, de propiedad del señor **STEVEN GOMEZ PUENTES**, identificado con cedula de ciudadanía N°. 9.739.304, faja de terreno es requerida para el proyecto “**TERMINACIÓN DEL TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ – CAJAMARCA – PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL**” por lo cual **EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS** pretende adquirir una franja de terreno del predio de mayor extensión conforme a la afectación de la ficha predial número 011IDTTLSCCC de fecha 15 de enero de 2019, en donde aparece debidamente delimitado y alinderado, un área de terreno de **DOS MIL OCHENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (2.086,49 m²)** objeto de adquisición.

Que de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, después de solicitarles comparecer a notificarse de la oferta de compra SMA 15068 de 10 de abril de 2019, mediante oficio de citación SMA 21690 de 28 de mayo de 2019, enviada por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS mediante la guía RA130223976CO de fecha 04 de junio de 2019, la cual no fue posible entregar al propietario inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, conforme a la certificación expedida por la empresa de mensajería SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. -472, ante la imposibilidad de notificar personalmente la oferta de compra, se expide el presente aviso a fin de dar cumplimiento a lo contenido en la el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Contra la oferta de compra 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.

La oferta de compra oficio SMA 15068 de 10 de abril de 2019, quedará notificada al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega de este aviso en el lugar de destino, esto es, a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figure en el certificado de existencia y representación legal, acompañado de la copia íntegra del acto administrativo de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.



Adicionalmente cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación de la oferta formal de compra.

Bogotá D.C. Bogotá D.C. 08/08/2019

Cordialmente,



JAIRO FERNANDO ARGUELLO URREGO
Subdirector de Medio Ambiente y Gestión Social
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS

Anexo: Oferta formal de compra oficio SMA 15068 de 10 de abril de 2019.

Proyectó: M.E.S.A.S. Gestor Predial
Revisó: Sebastián Velez - Gestor Jurídico Predial - SMA - INVIAS
Aprobó: Omar Camero Osorio - Coordinador Predial SMA





SMA 15068

Bogotá D. C., 10 de abril de 2019

Señor
STEVEN PUENTES GOMEZ
C.C. 9.739.304
PROPIETARIO INSCRITO DEL PREDIO RURAL DENOMINADO "VILLA MILENA"
VEREDA PARAJE EL CASTILLO
Salento - Quindío

Asunto: Oficio oferta formal de compra, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio ubicado en la vereda Paraje El Castillo, jurisdicción del municipio de Salento, departamento del Quindío, identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-77492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

Respetado Señor:

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 8121 del 31 de diciembre de 2018, modificada parcialmente por la Resolución 8130 del 31 de diciembre de 2018 y esta a su vez modificada parcialmente por la Resolución 359 del 30 de enero de 2019, 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 esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras de infraestructura vial de la actual administración, se aprobó el proyecto: **TERMINACION DEL TUNEL DE LA LINEA. SEGUNDA CALZADA CALARCA CAJAMARCA. CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL**, requiere comprar el predio relacionado en la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial número 011 ID TTLSCCC de fecha 15 Enero de 2019, y plano de localización, cuyas fotocopias se anexan y hacen parte Integral del presente documento, en donde aparece debidamente delimitado y alínderado, un área de terreno de **DOS MIL OCHENTA Y SEIS COMA CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (2086,49 M2)** objeto de la presente oferta.

Como resultado del estudio de títulos, se determinó que la propiedad de la franja de terreno que se requiere es el señor **STEVEN PUENTES GOMEZ**, identificado con C.C. 9.739.304, por tanto y para dar



SMA 15068

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 la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se presenta formalmente precio, conforme avalúo comercial (anexo) elaborado por la firma ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS - ASOLONJAS, según informe técnico de fecha 23 de enero de 2019, que en su parte pertinente establece:

1. El valor de la oferta de compra es la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.734.360.00) discriminado así:

ITEM	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Terreno requerido	2086,49 M2	\$700.00	\$1.460.543.00
Valor mejora y/o anexos			\$2.651.280.00
Valor cultivo y/o especies		\$60.313.187.00	\$1.522.537.00
VALOR TOTAL AREA REQUERIDA			\$5.734.360.00

*Los valores correspondientes a la indemnización de daño emergente, se cancelarán 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. 011 ID TTLSCCC:

POR EL NORTE: En extensión de 58,24 M, linda con el mismo predio (Puntos 9 al 1)

POR EL ORIENTE: En extensión de 63,39 M, linda con el mismo predio (Puntos 1 al 5)

POR EL SUR: En extensión de 44,55 M, linda con Los Pinos Navarco (Puntos 5 a 6)

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 50,00 M, linda con Llanitos Chaguala (Puntos 6 a 9)

3. Linderos generales: Se encuentran consignados en la Escritura Publica No 4028 del 05 diciembre de 2014, proferida por la Notaria Cuarta del Circulo de Armenia, así:

NORTE, vía a Salento Sierra Morena; SUR, Rio Navarco; ORIENTE, Reforestadora Andina y predio de Pompilio Toro; OCCIDENTE, Reforestadora Andina y predio de Jair Aristizábal Franco.

SMA 15068

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 No. 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley No. 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998 y la Ley No. 1682 de 2013, modificada por la Ley No. 1742 de 2014, así como modificada y adicionada por la Ley 1882 de 2018; en caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, es obligación legal del Instituto Nacional de Vías - INVIAS dar inicio al procedimiento de expropiación por vía judicial o administrativa de conformidad con el Art. 58 de la Constitución Política de Colombia, así como el Art. 61 inciso 4 y el Art. 62 de la Ley No. 388 de 1997, la Ley No. 1682 de 2013, la Ley No. 1742 de 2014 y demás normas que sean concordantes y aplicables al caso.

El artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el cual modifica el parágrafo 2 del art. 24 de la Ley 1682 de 2013, señala:

"Artículo 9. Modificar el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

(...)

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

(...)"

Así mismo el Artículo 6 de la Ley No. 1742 de 2014 que modificó del Art. 37 de la Ley No. 1682 de 2013, dispone:

"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



SMA 15068

oferta, documento que deberá ser dirigido a las oficinas del contratista Consorcio La Línea (Carrera 23 No 38-47 – Calarcá 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.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



JAIRO FERNANDO ARGÜELLO URREGO
Subdirector De Medio Ambiente

Proyecto: URIEL MARIN

Revisa: OMAR CAMELO OSORIO
ADRIANA PAOLA RONDON



INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS
GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA
FICHA PREDIAL

CÓDIGO: MSOAMB-MN-IN-5-FR-3
 PAGINA: 1 DE 2

PROYECTO TERMINACIÓN TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA - PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL		NOMBRE DEL SECTOR SALENTO		FICHA PREDIAL ID 0011 ID TTLSCCC	
NOMBRE DEL CONTRATISTA CONSORCIO LA LÍNEA		No. CONTRATO 806-2017		COORDENADAS GEOGRÁFICAS 4°33'43,124" N 75°35'39,460" W	
TIPO DE PREDIO: RURAL	ZONA OCCIDENTE	FECHA INICIO 31-jul-2017	FECHA 30-nov-2019		

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO NOMBRE: STEVEN PUENTES GÓMEZ CÉDULA O NIT: 9.739.304		IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO NOMBRE O DIRECCIÓN: VILLA MILENA - NAVARCO ALTO VEREDA O BARRIO: PARAJE EL CASTILLO MUNICIPIO: SALENTO DEPARTAMENTO: QUINDÍO FORMA DEL PREDIO: IRREGULAR			
TELÉFONO: NO:	E-MAIL: N.A.	POT / PBOT / EOT EOT- Acuerdo 020 de 2001		USO PERMITIDO DEL SUELO Residencial, agrícola, pecuario, forestal, conservación y protección, agroindustrial.	

LINDEROS DEL AREA PARA COMPRA			INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO A ADQUIRIR		
LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD	TIPO DE TENENCIA	MODO DE ADQUISICIÓN	TÍTULO
NORTE:	Con el mismo predio (Punto 9 a 1)	58,24 m	PLENA	COMPRAVENTA	ESCRITURA
NOR-ORIENTE:			No. 4028	FECHA 5/12/2014	CIUDAD ARMENIA
ORIENTE:	Con el mismo predio (Punto 1 a 5)	63,39 m	MATRICULA 280-77492	ORIGEN NOTARIA 4	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 63690000000000090178000000000
SUR-ORIENTE:			SERVIDUMBRES REGISTRADAS:		
SUR:	Con Los Pinos Navarco Alto 0000-0009-0179-000 (Punto 5 a 6)	44,55 m			
SUR-OCCIDENTE:					
OCCIDENTE:	Con Llanitos Chaguala 0000-0011-0174-000 (Punto 6 a 9)	50,00 m			
NOR-OCCIDENTE:					

DESCRIPCIÓN DE LOS CULTIVOS O ESPECIES REQUERIDAS				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS			
No.	ESPECIE	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
1.	Pasto mejorado	2.086,49	N/A	m2	1. Cerca 1: Estaciones en madera a 2 m de distancia c/u con altura de 1,30 m y 4 hilos de alambre de puas.	60,47	m
2.	Eucalipto dap: 0,25	1	N/A	UN	2. Cerca 2: Estaciones en madera a 2 m de distancia c/u con altura de 1,30 m y 4 hilos de alambre de puas.	50,00	m
3.	Cipres dap: 0,30	14	N/A	UN			
4.	Cipres dap: 0,25	40	N/A	UN			
5.	Eucalipto dap: 0,25	1	N/A	UN			

ÁREAS		ANÁLISIS JURÍDICO DE CONDICIONES PARTICULARES		ELABORO	
TOTAL DEL PREDIO:	424.100,00 m²	¿Tiene el predio licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?: Si/No	SI	CONTRATISTA:	CONSORCIO LA LÍNEA
TOTAL PARA COMPRA:	2.086,49 m²	¿Tiene el inmueble reglamento de propiedad horizontal - Ley 675 de 2001?: Si/No	NO	PROFESIONAL:	OMAR SALCEDO URIZA
REQUERIDA POR DISEÑO GEOMÉTRICO:	2.086,49 m²	¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial: Si/No	NO	M.P.:	25222-130-203 CND
REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m²	De acuerdo al Artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, el área remanente ¿es desarrollable? Si / No	SI	FIRMA:	<i>[Firma]</i>
EN ZONA DE CARRETERA:	0,00 m²	De acuerdo con el estudio de títulos, ¿la zona de carretera se debe adquirir? Si / No:	NO		
EN RONDA DE RÍO:	0,00 m²	OBSERVACIONES:			
CONSTRUIDA:	0,00 m²	El área-total del predio fue tomada de los registros 1 y 2 del Instituto Geografico Agustín Codazzi (IGAC). El área remanente del predio corresponde a 422,013,51 m2			
ABSCISA INICIAL	ABSCISA FINAL				
FECHA DE ELABORACIÓN:	15-ene-2019				

732
 21-01-19
 OK
 T.P.
 25222-15397

732
 suma
 21-01-19
 25222-15397
 Contratación
 de Compras

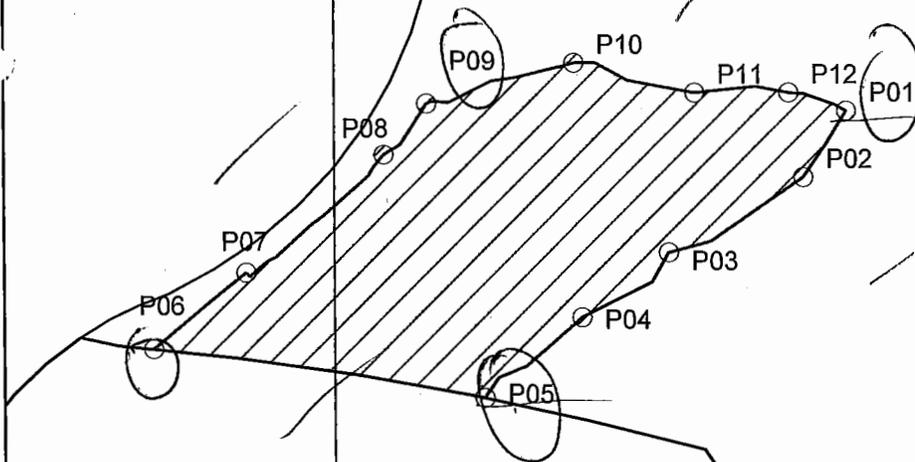


Dirección: Llanitos Chaguala
0000-0011-0174-000

996400 m.N

Dirección: Villa Milena Navarco Alto
0000-0009-0178-000

996300 m.N



Dirección: Los Pinos Navarco Alto
0000-0009-0179-000

831200 m.E

831300 m.E



Handwritten notes:
P01
P02
P03
P04
P05
P06
P07
P08
P09
P10
P11
P12
66.60 puntos

 TERMINACIÓN DEL TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCA - CAJAMARCA PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL EN LOS DEPARTAMENTOS DE TOLIMA Y QUINDÍO	PROPIETARIO: Steven Puentes Gómez	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			
	PREDIO: 011 VILLA MILENA - NAVARCO ALTO		CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA EXISTENTE CALZADA VÍA EXISTENTE CHAFLAN CORTE/RELLENO CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUEBRADAS LINDERO CERCA	--- LINEA DE COMPRA --- AREA REQUERIDA --- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA --- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS --- AREA REMANENTE --- AREA ADQUIRIDA --- ALCANTARILLAS EXISTENTES --- CERCA VIVA --- DERECHO DE VÍA	      	
	ÁREA LOTE : 424.100,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 2.086,49 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ² ÁREA REMANENTE: 422.013,51 m ²		NUMERO PREDIAL: 636900000000000090178000000000	ESCALA: 1:1000	PLANO PREDIAL: 1 DE 2	FECHA: 21/12/2018
	CONSULTOR: Consorcio Túnel de la Línea		APROBÓ:  21-01-19			

COORDENADAS

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA	
P01 ✓	831268.204	996362.872	10,50	
P02	831262.477	996354.067	20,78	
P03	831244.537	996344.061	14,94	
P04 ✓	831233.001	996335.456	17,17	
P05 ✓	831220.004	996324.727	44,55	
P06	831175.844	996331.190	15,92 °	
P07	831188.281	996341.341	24,87 °	
P08	831206.585	996356.968	9,21 °	
P09 ✓	831212.302	996363.750	20,69 ✓	
P10 ✓	831231.992	996369.194	16,79 ✓	
P11 ✓	831248.047	996365.240	12,63 ✓	
P12 ✓	831260.545	996365.271	8,13 ✓	
P01 ✓	831268.204	996362.872		

ÁREA REQUERIDA: 2.086,49 M2

21-01-19
 25802205 249
 vs. Esp.

	PROPIETARIO: Steven Puentes Gómez	PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA <small>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</small>	CONVENCIONES		
	PREDIO: 011 VILLA MILENA - NAVARCO ALTO		ÁREA LOTE : 424.100,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 2.086,49 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ² ÁREA REMANENTE: 422.013,51 m ²	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA EXISTENTE CALZADA VÍA EXISTENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUEBRADAS LINDERO CERCA	LÍNEA DE COMPRA ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ÁREA REMANENTE ÁREA ADQUIRIDA ALCANTARILLAS EXISTENTES CERCA VNA DERECHO DE VÍA
CONSULTOR: Consortio Túnel de la Línea	APROBÓ: 21-01-19	NUMERO PREDIAL: 63690000000000090178000000000	ESCALA:	PLANO PREDIAL: 2 DE 2	FECHA: 21/12/2018

21-01-19
 25802205 249
 vs. Esp.



INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS
 GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
 MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA
 REGISTRO FOTOGRÁFICO

CÓDIGO	MSOAMB-MN-IN-5-FR-3		
VERSIÓN	1		
PAGINA	2	DE	2
FECHA ELABORACIÓN	13	11	2018
	(Día)	(Mes)	(Año)

1. DATOS GENERALES

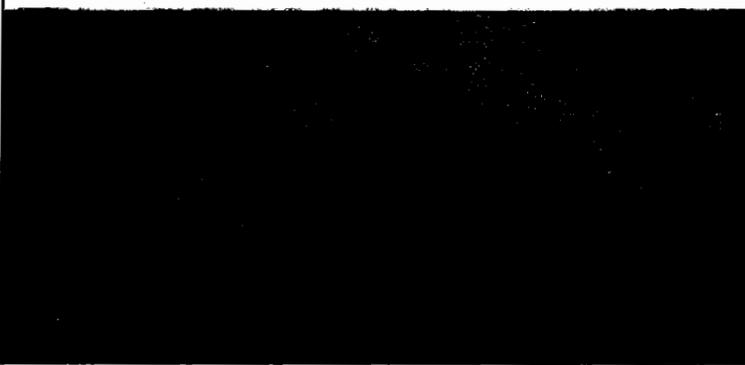
CONTRATISTA	CONSORCIO LA LÍNEA	CONTRATO N°	806-2017	FICHA PREDIAL ID:	0011 ID TTLSCCC
INTERVENTORÍA	JOYCO	CONTRATO N°	853-2017		
NOMBRE DEL PROYECTO	TERMINACIÓN TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA - PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL				



Descripción: Vista panorámica del predio



Descripción: Cerca 2. Estacones en madera a 2 m de distancia c/u



Descripción: Cerca 1 Estacones en madera a 2 m de distancia c/u



Descripción: Especies sobre lindero sur (cipres, eucalipto, 7 cueros)

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

21-01-19

21-01-19
 25-02-2019
 Gaton Comiso
 Vo Confidencial

[Handwritten signature]



INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS
 GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
 MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA
 CERTIFICACIÓN VISITA PREDIAL

CÓDIGO MSOAMB-MN-IN-5-FR-3
 VERSIÓN 1
 PAGINA 1 DE 1

FECHA ELABORACIÓN 13/11/18
 (Día) (Mes) (Año)

1. DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PROYECTO TERMINACIÓN TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA - PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL
 NOMBRE DEL CONTRATISTA CONSORCIO LA LÍNEA
 No. CONTRATO 806-2017 FICHA PREDIAL ID: 011 ID TTLSCCC NOMBRE DEL SECTOR SALENTO

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO NOMBRE STEVEN PUENTES GÓMEZ CÉDULA O NIT 9.739.304
 IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO NOMBRE O DIRECCIÓN: VILLA MILENA - NAVARCO ALTO
 VEREDA O BARRIO MUNICIPIO DEPARTAMENTO MATRICULA INMOBILIARIA
 PARAJE EL CASTILLO SALENTO QUINDÍO 280-77492
 COORDENADAS GEOGRÁFICAS NÚMERO PREDIAL NACIONAL
 4°33'43,124" N 75°35'39,460" W 636900000000000090178000000000

DESCRIPCIÓN DE LOS CULTIVOS O ESPECIES REQUERIDAS				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS			
No.	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	No.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
1.	Pasto mejorado	2.086,49	m2	1.	Cerca 1: Estaciones en madera a 2 m de distancia c/u con altura de 1,30 m y 4 hilos de alambre de puas.	60,47	m
2.	Eucalipto dap: 0,25	1	UN	2.	Cerca 2: Estaciones en madera a 2 m de distancia c/u con altura de 1,30 m y 4 hilos de alambre de puas.	50,00	m
3.	Cipres dap: 0,30	14	UN				
4.	Cipres dap: 0,25	40	UN				
5.	Eucalipto dap: 0,25	1	UN				

OBSERVACIONES: No se realiza la certificación por renuencia del propietario.
 FECHA DE LA VISITA 13-nov-2018
 PROPIETARIO O SU REPRESENTANTE NOMBRE: C.C. No.: FIRMA:
 REPRESENTANTE DEL CONTRATISTA NOMBRE: Gerardo Salgado C.C. No.: C.C. 16919301 FIRMA: Abogado Consorcio La Línea
 HUELLA DIGITAL

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

Testigo: [Firma] 3.071.280 AVALUADOR.

61-10-18

711
 15/11/18
 25-01-14
 25/02/2014
 Gerardo Salgado
 do Gerardo

Consulta por Cédula Catastral

Buscar

Exportar

Departamento: 63 - Quindío
Municipio: 690 - Salento
Código Predial Nacional: 636900000000000090178000000000 ✓
Código Predial: 63690000000090178000 ✓
Destino económico: Agropecuario
Dirección: VILLA MILENA NAVARRO ALTO
Área de terreno: 42 Ha, 4100 m² ✓
Área de construida: 228 m²
Cantidad de construcciones: 3

Construcción 1

Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Uso:	Ramadas - Cobertizos - Canchales
Puntaje:	60
Area Construida:	75 m ²

Construcción 2

Construcción 3



100m
75,596 4,559 Grados



AVALÚO COMERCIAL
CORPORATIVO
011 ID TTLSCCC

CALARCA, 23 DE ENERO DE 2019

SOLICITANTE:
CONSORCIO LA LÍNEA

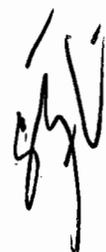
Webb
3497
3497 Inm
02-04-2019

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 Solicitud:** El presente informe es solicitado por la empresa Consorcio la Línea, el día 19 de octubre de 2018.
- 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, Decreto 1420 de 1998 y demás Normas Colombianas.
- 1.5 Ubicación:**
- | ITEM | DESCRIPCIÓN |
|--------------|--|
| Departamento | Quindío |
| Municipio | Salento |
| Vereda | Paraje el Castillo |
| Sector | Salento |
| Dirección | "Villa Milena - Navarco Alto"
011 ID TTLCCC |
- 1.6 Uso actual del inmueble:** Lote.
- 1.8 Fecha de visita:** octubre 25 de 2018.
- 1.9 Fecha de avalúo:** enero 23 de 2019.
- 1.10 Avaluador:** Ing. William Robledo.



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 Propietarios: - STEVEN PUENTES GOMEZ

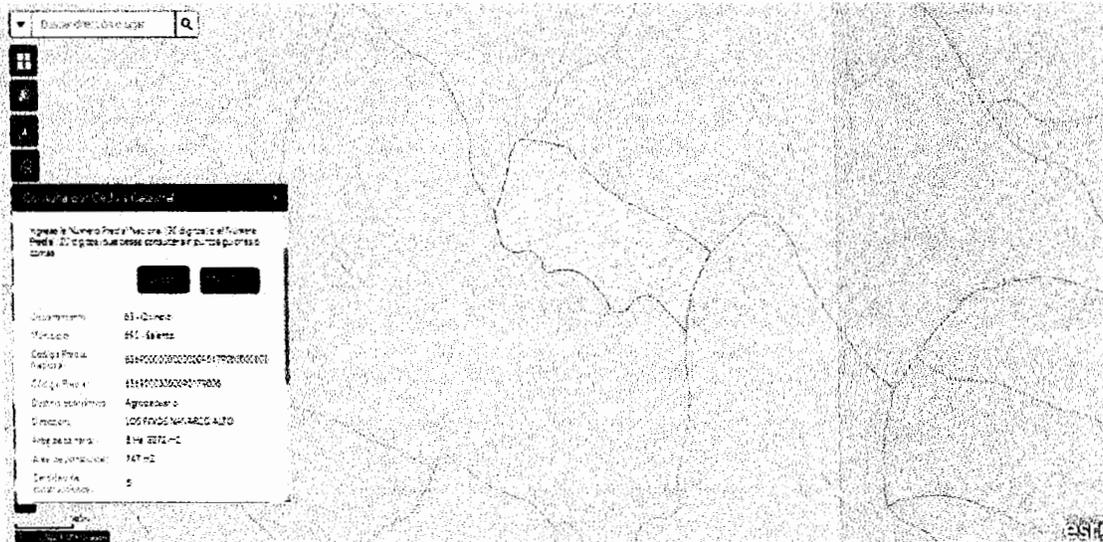
Fuente: Ficha predial.

3.2 Título de adquisición:
- Se adquirió por medio de la escritura pública No. 4028, del 05 de diciembre de 2014, otorgada por la notaria 4 del Circulo Notarial de Armenia.

3.3 Matrícula inmobiliaria: 280-77492 de la oficina de registro de Armenia.

3.4 Cedula Catastral: 636900000000000090178000000000

3.4.1



3.5 Observaciones jurídicas: Hipoteca con cuantía indeterminada del Señor Puentes Gómez Steven CC # 9739304 a Banco Davivienda S.A. Nit #8600343137

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. Entrando por el paraje Castillo a unos 6.5 km por carretera destapada en buen estado de mantenimiento hasta llegar al predio el cual está a mano derecha.

4.3 Estado de la infraestructura urbana:

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

4.5 Transporte público: El sector cuenta sobre las vías de acceso con rutas de buses intermunicipales e interdepartamentales sobre la vía que va de Calarcá a Cajamarca. Para el lote en mención se va en vehículos particulares como jeep, automóviles y motos. También en carros que prestan el servicio veredal como jeep.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según acuerdo 020 de enero 10 del 2001 por el cual se aprueba el Esquema de ordenamiento territorial (EOT) del municipio de Salento, Que establece que el sector donde se ubica el predio cuenta con clasificación del suelo en sus artículos 136, 137, 167, 168 Y 169 (usos del suelo RURAL). Residencial, Agrícola, Pecuario, Forestales, Conservación y protección, agroindustrial.

ordenamiento territorial y desarrollo económico del municipio de Salento Quindío, 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: Rural, Residencial, Agrícola, Pecuario, Forestales, Conservación y protección, agroindustrial.

Observaciones: Capacidad de uso según SIG QUINDIO: Clase 6, 7 y 8 (Estudio semidetallado de suelos – IGAC QUINDÍO).

El predio objeto de la presente certificación se encuentra dentro de los siguientes grupos:

Grupo: Suelo de protección rural
 Capa: Reserva forestal central y zonificación LEY 2da.

Grupo: Áreas y ecosistemas estratégicos.
 Capa: Distrito de manejo integrado.

Revisando el portal del IGAC se observa que los predios presentan el siguiente relieve:

Clasificación de la Tierra de acuerdo a su capacidad de uso

Tierras de Clase VII, Subclase VIIec

Unidad de Suelos SHef1 de la asociación Santa Isabel – Herveo.

Relieve fuertemente quebrado a escarpado, pendientes 25% - 50% y con erosión hídrica ligera a moderada.

Los suelos son superficiales a profundos, con drenaje natural moderado a excesiva, de texturas moderadamente finas a moderadamente gruesas, reacción fuerte a moderadamente ácida y fertilidad que varía de baja a alta.

El uso está limitado por las fuertes pendientes, las susceptibilidades a la erosión, la ocurrencia de heladas periódicas y en algunos sitios a la poca profundidad efectiva. Debido a estos limitantes el uso más adecuado para estas tierras es la ganadería de tipo extensivo en las partes de menor pendiente, con pastos mejorados de corte y pastoreo, haciendo rotación de potreros y no permitiendo el sobrepastoreo ni las quemadas. Además, se pueden hacer cultivos forestales con especies como pino, eucalipto, acacia, laurel, aliso y encenillo. En áreas de menor pendiente también se puede cultivar mora, curuba, tomate de árbol, peras ciruelas, etc. Con prácticas intensivas de conservación de suelos como: sembrar en sentido de las curvas de nivel, desyerbar con machete y aplicar abonos completos.

Fuente: Estudio de Suelos del IGAC para el Departamento del Quindío.

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. A 6.5 km de la vía principal en la vereda Paraje el Castillo sobre el costado derecho.
- 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°35'39.460" |
| Latitud: | 4°33'43.124" |
- 6.3.2 Abscisas**
- | | |
|--------------|-------------|
| Abs Inicial: | No presenta |
| Abs Final: | No presenta |
- 6.4 Áreas, medidas y cantidades**
- 6.4.1 Área terreno y construcción**
- | | |
|---------------------------------|--|
| Áreas terreno: | |
| Área total de terreno: | 424.100.00 metros cuadrados aproximadamente. |
| Área total de construcción: | 0.00 metros cuadrados aproximadamente |
| Área requerida de terreno: | 2.086.49 metros cuadrados aproximadamente. |
| Área requerida de construcción: | 0.00 metros cuadrados aproximadamente |

6.4.2. Medidas mejoras

Cerca 1	estacones en madera a 2,00m de distancia c/u con altura de 1,30m y con 4 hilos de alambre de puas.	60,47	M	Bueno
Cerca 2	estacones en madera a 2,00m de distancia c/u con altura de 1,30m y con 4 hilos de alambre de puas.	50,00	M	Bueno

6.4.3. Cantidades cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT.	UND
pasto estrella	2086,49	m2
Eucalipto dap 0,25 m	1	un
Cipres dap 0,30 m	14	un
Cipres dap 0,25 m	40	un
Eucalipto dap 0,25 m	1	un

Fuente: Ficha predial

6.5 Linderos:

Norte: 58,24 m, con el mismo predio (punto 9 a 1).
Oriente: 63,39 m, con el mismo predio (punto 1-5).
Sur: 44,55 m, con los Pinos Navarco Alto 0000-0009-0179-000 (punto 5 a 6).
Occidente: 50,00 m, con Llanitos Chaguala 0000-0011-0174-000 (punto 6-9).

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

6.7 Distribución actual del inmueble: Lote con mejoras y sin construcciones.

6.8 Especificaciones de la construcción: Para el caso específico no se tienen construcciones.

6.9 Características generales del terreno:

a. Tipo de inmueble Rural.
 b. Forma Irregular.
 c. Topografía levemente inclinado.

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 proceso 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.



Método de costo de reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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 (Quindío)- Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural, saliendo de calarca en el km 2 (Ficha Km 6)	(6)7423220	\$ 760
Ruben Montoya	Experto inmobiliario, Calarca (Quindío)- Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural, saliendo de calarca en el km 2 (Ficha Km 6)	3146531317	\$ 800
Sandra Milena García Fernández	Experto inmobiliario, Calarca (Quindío)- Cajamarca (Tolima)	Concepto sobre terreno rural, saliendo de calarca en el km 2 (Ficha Km 6)	3122859609	\$ 840
Jose Gustavo Betancourth	Experto inmobiliario, Calarca (Quindío)- 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

Nota: Se adopta un valor de \$700 m2

Debido a las condiciones propias y particulares del predio se asignó un valor cercano al límite inferior del procesamiento estadístico de las encuestas, es decir, \$ 700.00 m2. Ya que es un predio de protección.

Hay que tener en cuenta que en la región donde se encuentra el predio que va a ser afectado, es una región con fincas para ganadería extensiva con pastos mejorados de corte y pastoreo, según el IGAC para el Quindío, en este caso el terreno a adquirir está a orilla de la vía veredal principal como se puede ver en las fotos.



Yo WILLIAM ROBLEDÓ 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

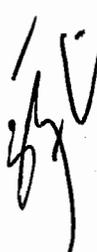
DETALLE	CANT.	UNID.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Terreno	2086,49	m ²	\$ 700	\$ 1.460.543

10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

Método de reposición a nuevo.

Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic.deprec
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
2	REGULAR	Muy bueno-MB	0,99
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0,975
		Intermedio-I	0,92
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.





10.1 Costos de Reposición

Para el caso específico no se tienen construcciones a valorar.

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 CONSTRUATA (individualiza costos y determina valores integrales), Guía Inmobiliaria, Revista Constructor y adicionalmente la investigación económica desarrolladas.

1.- Cerramiento en cerca de madera de 4 hilos de alambre de púas.

Cerca	ML	60,47	
Poste de 11 x 11 cm x 1,30 vale \$23.115 Const. 189 pag140. estación \$27.738 De 11 x 11cm y h= 1,30 mts distancia 2,00 mts cada Estación \$13.869			\$ 13.869,00
Alambre iowa calibre 14 mm Rollo de 350 mts Const. 189 pag103 vale el rollo(\$159.755 / 350 mts) (4,00 mts x \$456) \$ 1.824,00			\$ 1.824,00
Caja de grapas 230 unidades (\$3.500.00 / 230 unidades) (4grapas x \$28) \$ 60,00			\$ 112,00
Mano de obra 2 obreros dividido en 8 horas \$80.000.00 = \$10.000,00			\$ 10.000,00

Nota: un poste se entierra 0.50cm + 1,30 altura cerca = 1,80mts poste donde $\$23.115 \times 1,80m / 1,50 = \27.738

2.- Cerramiento en cerca de madera de 4 hilos de alambre de púas.

Cerca	ML	50	
Poste de 11 x 11 cm x 1,30 vale \$23.115 Const. 189 pag140. estación \$27.738 De 11 x 11cm y h= 1,30 mts distancia 2,00 mts cada Estación \$13.869			\$ 13.869,00
Alambre iowa calibre 14 mm Rollo de 360 mts Const. 189 pag103 vale el rollo(\$159.755 / 350 mts) (4,00 mts x \$456) \$ 1.824,00			\$ 1.824,00
Caja de grapas 230 unidades (\$3.500.00 / 230 unidades) (4grapas x \$28) \$ 60,00			\$ 112,00
Mano de obra mas relleno 2 obreros dividido en 8 horas \$80.000.00 = \$10.000,00			\$ 10.000,00

11.2 Depreciación (fitto y corvinni) Para el caso específico se tienen las siguientes obras civiles y/o mejoras.

Cerca 1	2	15	13,33%	1,5	7,58%	\$ 25.805	\$1.958	\$23.849	\$ 24.000
Cerca 2	2	15	13,33%	1,5	7,58%	\$ 25.805	\$1.958	\$23.849	\$ 24.000

Handwritten signature

El valor de las mejoras correspondientes al predio:

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR	TOTAL
Cerca 1	60,47	ML	\$ 24.000,00	\$ 1.451.280,00
Cerca 2	50,00	ML	\$ 24.000,00	\$ 1.200.000,00
TOTAL				\$ 2.651.280,00

SON: DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$2.651.280).

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Costos de cultivos y/o especies Para el caso específico se tuvieron los siguientes cultivos y/o especies a valorar.

DESCRIPCION	CANT.	UND	VR. UNIT	VR TOTAL
pasto estrella	2086,49	m ²	\$ 243	\$ 507.017
Eucalipto dap 0,25	1	ún	\$ 19.920	\$ 19.920
Cipres dap 0,30 m	14	ún	\$ 19.920	\$ 278.880
Cipres dap 0,25 m	40	ún	\$ 19.920	\$ 796.800
Eucalipto dap 0,25	1	ún	\$ 19.920	\$ 19.920
TOTAL				\$ 1.622.537

SON: UN MILLON SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$1.622.537).

NOTA: EL CIPRES ES EL MISMO PINO (Ver por internet).

Fuente: 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.

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

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR	TOTAL
Terreno requerido	2086,49	M2	\$ 700	1.460.543
Valor mejoras y/o anexos				\$ 2.651.280,00
Valor cultivos y/o especies				\$ 1.622.537
TOTAL				\$ 5.734.360,00

SON: CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.



URIEL RAMÍREZ GIRALDO
 Presidente Ejecutivo



WILLIAM ROBERTO GIRALDO
 Ingeniero Catastral y Geodesta
 M.P. No. 2522249646 Cund.

Valor \$ 5.734.360,00
SMA Invisión
02-04-2019

DOCUMENTOS ANEXOS

- Gastos Notariales (Daño Emergente)
- Reseña Fotográfica

LIQUIDACION ESCRITURA CON CUANTIA 2018

		5.734.360
Derechos 3x1000		17.300
Base		119.600
Derechos Notariales		36.803
Extension y Copias		202.000
Nota de referencia		0
Identificación Personal, fotocopia cédula (# vendedores)		3.000
Firma Digital, # personas tanto vendedor como el que compra.		13.200
Transito Cibernetico		0
Domicilio cuando es con Bco		0
Sub-Total		305.003
iva es el19%		57.950
Super y fondo		0
Subtotal		362.953
Retención en la fuente 1% no se le cobra al invías		0
Gran Total		362.953

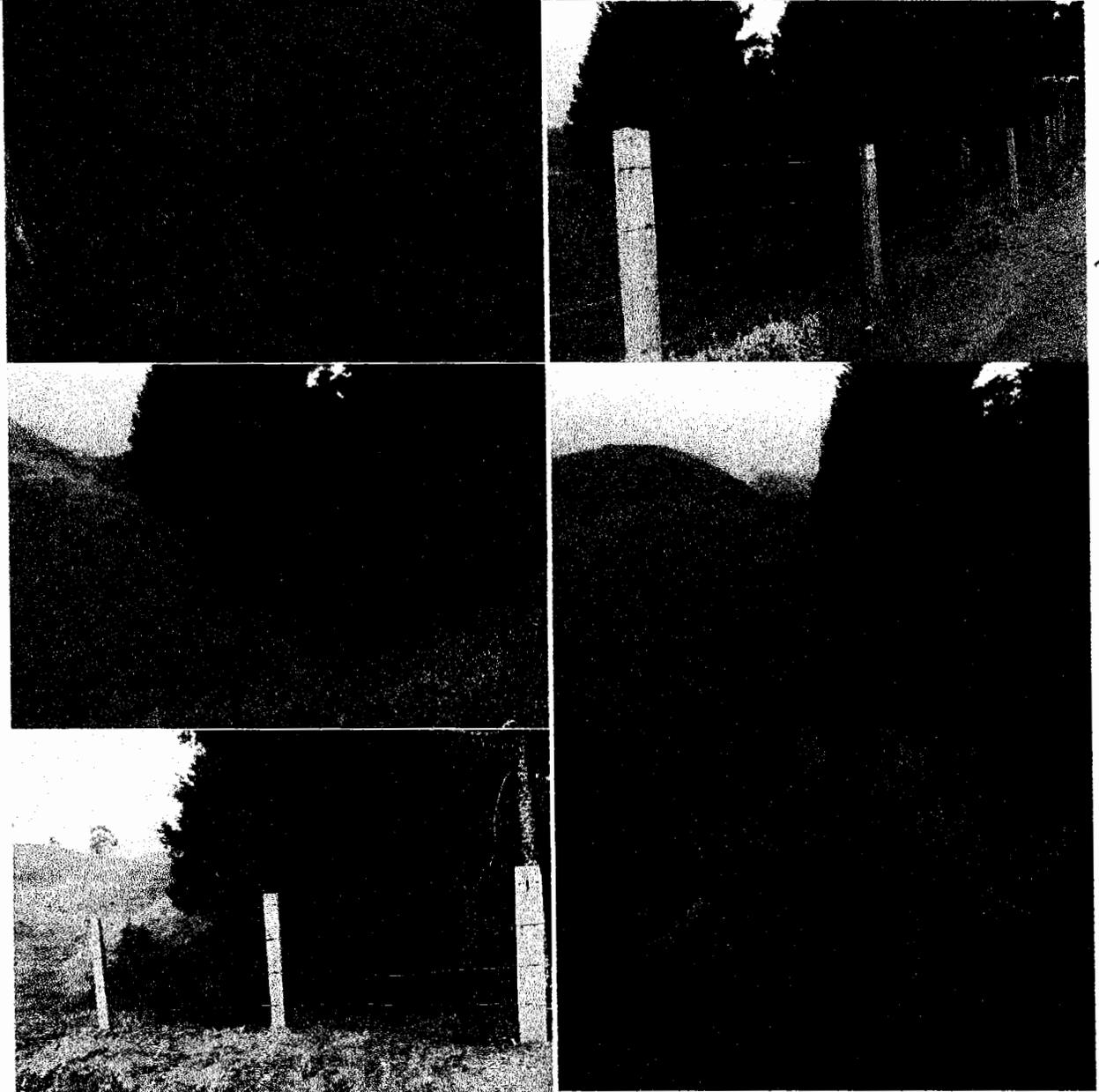
Pago Derechos de Registro		Valor
Según tarifa ordinaria para inscripción de documentos, la cual es de 10 SMMLV \$7.812.420 A 150 SMMLV \$117.186.300 se le cobra el 6,12/1000 y según tarifa ordinaria de documentos, la cual es de 150 SMMLV \$117.186.300 en adelante se le cobra el 7,50/1000. Para cuantías inferiores a \$7.812.420 se le cobra \$35.300		35.300
Folio matricula 2 copias	16.300	32.600
Total Notaría y Registro		67.900

Fuente: Notaría 2ª de Calarcá Quindío.

LAS NUEVAS TARIFAS ENTRAN A REGIR DEL 1 DE FEBRERO 2019 Y EL AVALÚO ES DE FECHA 23 DE ENERO DEL 2019.



RESEÑA FOTOGRÁFICA





PIN de Validación: b4530b01



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) **WILLIAM ROBLEDO GIRALDO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-19424858**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **WILLIAM ROBLEDO GIRALDO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 123 N° 60 - 51
Teléfono: (1) 310 3200749
Correo Electrónico: wringenieros@gmail.com

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) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858.

El(la) señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO 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.





SMA 21690

Bogotá D. C., 28 de mayo de 2019

Señor
STEVEN PUENTES GOMEZ

Propietario inscrito del predio Rural denominado "Villa Milena"
VEREDA PARAJE EL CASTILLO
Salento - Quindío

Asunto: Oficiación notificación Oferta Formal de Compra SMA 15068 del 10 de abril de 2019- Ficha Predial
DPT 9 TLLS000

Respetados Señores:

Con toda atención me permito solicitar a ustedes, comparecer dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de recibo de la presente comunicación, a las instalaciones del Consorcio la Línea en la dirección Calle 42 No 24-47. Calarcá – Quindío ó en la Calle 25 G No 73B-90 Centro Empresarial Central Point – Subdirección del Medio Ambiente. Bogotá, con el fin de notificarles personalmente de la oferta formal de compra SMA 15068 del 10 de abril de 2019 que determina la adquisición de un predio rural de mayor extensión denominado VILLA MILENA, municipio de Salento, departamento del Quindío, identificado con matrícula inmobiliaria número 280-77492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, propiedad del señor STEVEN PUENTES GOMEZ.

De no presentarse dentro del término señalado, las notificaciones se harán por medio de aviso, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, conforme a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Al momento de presentarse a la notificación, deberá presentar original de la cédula de ciudadanía y la copia del Certificado de Existencia y Representación del señor STEVEN PUENTES GOMEZ y si lo hace a través de apoderado, este deberá acreditar su calidad mediante poder debidamente otorgado para actuar.

Con todo la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,


FERNANDO ARSUÉLLO URREGO
Subdirector de Medio Ambiente

Atentamente,

FERNANDO OSORIO

04 JUN 2019
Servicios Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo - Calarcá
COPIA CITADA CON EL ORIGINAL





INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA
MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA
ESTUDIO DE TITULOS

CÓDIGO	MSOAMB-MN-IN-5-FR-8		
VERSIÓN	1		
PÁGINA	1	DE	6

I. DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PROYECTO	TERMINACIÓN TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ - CAJAMARCA - PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL				
NOMBRE DEL CONTRATISTA	CONSORCIO LA LÍNEA NIT: 901.095.229-5				
No. CONTRATO	806-2017 /	FICHA PREDIAL ID:	011 ID TTLSCCC	NOMBRE DEL SECTOR	SALENTO

II. IDENTIFICACION DEL TITULAR O POSEEDOR INSCRITO

Clase de titular de derecho	%	Propietario (X)	Poseedor ()	
Nombres		Identificación	Capacidad para contratar	
Persona Natural	STEVEN PUENTES GOMEZ /	100%	9.739.304	Se presume plena

III. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Dirección:	FMI: Predio rural denominado VILLA MILENA, ubicado en la vereda PARAJE EL CASTILLO, jurisdicción del municipio de SALENTO, departamento del QUINDIO. TITULOS DE TRADICIÓN: Un Lote de terreno rural denominado "VILLA MILENA", ubicado en el paraje del castillo, en el área rural del municipio de Salento, departamento del Quindío.
Matrícula Inmobiliaria:	280-77492 /
Cédula Catastral	CONSULTA IGAC: 636900000000000090178000000000 /

3.1. ÁREAS

FICHA PREDIAL N.º: 011 ID TTLSCCC	Área de terreno total:	424.100 M2 /	
	Área de terreno requerida	2.086,49 M2 /	
	ÁREA CATASTRAL	Área de terreno:	424.100 M2 /
	ÁREA DE TITULOS	Área de terreno	527.500 M2 /
	ÁREA REGISTRAL	Área de terreno:	300.000 M2 /

3.2. LINDEROS GENERALES.

Se encuentran consignados, en la escritura pública No 4028 de 05/12/2014 otorgada en la Notaría 4 del círculo de Armenia, y son los siguientes:

NORTE, vía a Salento Sierra Morena; SUR, Rio Navarco; ORIENTE, Reforestadora Andina y predio de Pompilio Toro; OCCIDENTE, Reforestadora Andina y predio de Jair Aristizábal Franco.

3.3. LINDEROS ESPECÍFICOS

	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA MANUAL DE INTERVENTORIA OBRA PÚBLICA ESTUDIO DE TITULOS	CÓDIGO	MSOAMB-MN-IN-5-FR-8		
		VERSIÓN	1		
		PÁGINA	2	DE	6

Se encuentran consignados en la ficha predial No. **011 ID TTLSCCC** y son los siguientes:
POR EL NORTE: En extensión de 58,24 M, linda con el mismo predio (Puntos 9 al 1)
POR EL ORIENTE: En extensión de 63,39 M, linda con el mismo predio (Puntos 1 al 5)
POR EL SUR: En extensión de 44,55 M, linda con Los Pinos Navarco (Puntos 5 a 6)
POR EL OCCIDENTE: En extensión de 50,00 M, linda con Llanitos Chaguala (Puntos 6 a 9)

3.4. LINDEROS ÁREA RESIDUAL

El área remanente corresponde a **422.013,51 m²**.

Sus linderos son los siguientes:

POR EL NORTE: En extensión de 304.21 m con Llanitos Chaguala 0000-0009-0048-000

POR EL ORIENTE: En extensión de 407,68 m con 0000-0009-0050-000, 211.93 m con 0000-0009-0049-000 y 347.01 m con 0000-0009-0074-000.

POR EL SUR: En extensión de 461.57 m con 0000-0009-0072-000, 59.57 m con 0000-0009-0153-000, 467.70 con 0000-0009-0054-000, 323.78 m con 0000-0009-0179-000 y en 127.10 m con predio propiedad de INVIAS.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 484.64 m con 0000-0011-0174-000

3.5. SECUENCIA DE ÁREAS

AÑO	ÁREA	ACTO REGISTRAL	DOCUMENTO PÚBLICO
1.991	30 Hts	COMPRAVENTA	Escritura Pública No 492 de 28/05/1.991 Notaría 1 de Calarcá
1998	10.000 M2	COMPRAVENTA PARCIAL	Escritura Pública No 1532 de 21/12/1998 Notaría 1 de Calarcá
2002	52 HAS 7.500 M2	COMPRAVENTA	Escritura Pública No 3155 de 04/09/2002 Notaría 1 de Calarcá
2.006	52 HAS 7.500 M2	ADJUDICACION EN REMATE EN PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO	Auto SIN del 10-08-2006 Juzgado 4 Civil del Circuito de Armenia
2.014	52 HAS 7.500 M2	COMPRAVENTA	Escritura Pública No 4028 de 05/12/2014 Notaría 4 de Armenia

El predio realizó la actualización de área y linderos de conformidad con el certificado No 001289 del 22-08-2002, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- Seccional Quindío, actualmente de 52 Has 7.500 M2.

IV. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE

4.1.1. PROPIETARIO (S) INSCRITO (S) – 100%

Acto: COMPRAVENTA
De: OSCAR FERNANDO ROJAS PEREA
A: STEVEN PUENTES GOMEZ
Título: Escritura Pública No 4028 del 05/12/2014. Notaría 4 del círculo de Armenia



INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA
MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA
ESTUDIO DE TITULOS

CÓDIGO	MSOAMB-MN-IN-5-FR-8		
VERSIÓN	1		
PÁGINA	3	DE	6

Anotación de Folio de Matricula: 012

4.1.2. NUDOS PROPIETARIOS - USUFRUCTUARIO

N/A

4.1.2. TRADICIÓN

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

Acto: COMPRAVENTA
De: OSCAR FERNANDO ROJAS PEREA
A: STEVEN PUENTES GOMEZ
Título: Escritura Pública No 4028 del 05/12/2014. Notaría 4 del círculo de Armenia
Anotación de Folio de Matricula: 012

Acto: ADJUDICACION EN REMATE EN PROCESO EJECUTIVO CON TITULO
HIPOTECARIO
De: ALFONSO NAVARRO RAMIREZ
A: OSCAR FERNANDO ROJAS PEREA
Título: Auto SIN del 10-08-2006 Juzgado 4 Civil del Circuito de Armenia
Anotación de Folio de Matricula: 009

Acto: COMPRAVENTA
De: CECILIA ARANGO
A: ALFONSO NAVARRO RAMIREZ
Título: Escritura Pública No 3155 del 04/09/2002. Notaría 2 del Círculo de Armenia
Anotación de Folio de Matricula: 004

Acto: COMPRAVENTA
De: ANTONIO JOSE ALZATE DURAN
A: CECILIA ARANGO
Título: Escritura Pública No 492 del 28/05/1991. Notaría 1 del Círculo de Calarcá
Anotación de Folio de Matricula: 001

4.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

4.2.1. VENTAS PARCIALES, ENGLOBES, DESENGLOBES, ETC

4.2.1.1. DIVISIONES MATERIALES:

N/A

4.2.1.2 VENTAS PARCIALES, ENGLOBES O DESENGLOBES: Del inmueble objeto de estudio, se han efectuado una venta parcial.

Acto: COMPRAVENTA-PARCIAL
De: CECILIA ARANGO
A: FRANCO JAIR ARISTIZABAL
Título: Escritura Pública No 1532 del 21/12/1998. Notaría 1 del Círculo de Calarcá

	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA ESTUDIO DE TITULOS	CÓDIGO	MSOAMB-MN-IN-5-FR-8		
		VERSIÓN	1		
		PÁGINA	4	DE	6

Anotación de Folio de Matricula: 002 ✓

4.2.2. DERECHO DE VIA.

N/A

V. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN ESTUDIADOS

Se analizó el actual certificado de tradición: 280-77492 de la Oficina de Registro de Armenia. ✓

VI. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 280-77492, el predio presenta el siguiente gravamen hipotecario:

Acto: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
 De: STEVEN PUENTES GOMEZ ✓
 A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ✓
 Título: Escritura Pública No 4028 del 05/12/2014. Notaría 4 del Círculo de Armenia
 Anotación de Folio de Matricula: 013

VII. ANÁLISIS JURÍDICO

EN RELACION CON EL CERTIFICADO DE LIBERTAD

Como titular inscrito aparece inscrito el señor STEVEN PUENTES GOMEZ, vinculados en la anotación 012. ✓

En relación el nombre y la ubicación del predio, se observa que en este documento se registra: Predio rural denominado VILLA MILENA, ubicado en la vereda PARAJE EL CASTILLO, jurisdicción del municipio de SALENTO, departamento del QUINDIO", información que coincide con la que se consigna en los títulos de tradición del inmueble. ✓

La cabida y linderos del predio se encuentran actualizados.

El predio se encuentra gravado con una hipoteca con cuantía indeterminada otorgada por parte del señor Steven Puentes al Banco Davivienda S.A., de acuerdo al artículo 22 de la ley 1682 de 2013, en caso de existir un acuerdo con el propietario, la entidad podrá descontar del precio de la negociación, esto es, la suma total o proporcional por concepto de gravamen, limitaciones y afectaciones, pagando al acreedor directamente o mediante depósito judicial. También cabe la posibilidad de que el propietario realice las cancelaciones correspondientes en el juzgado o la oficina de registro personalmente. En caso de que no se llegare a un acuerdo con el propietario y la entidad, o dado el caso de que el propietario no le sea posible hacer las cancelaciones de la hipoteca por escritura pública personalmente, conforme a lo señalado en la misma norma, será necesario culminar la adquisición mediante el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda. ✓

Finalmente, se evidencia que no aparece incorporada en la matrícula, la cédula catastral/número predial correspondiente al predio objeto de estudio.

- EN RELACIÓN CON LOS TÍTULOS ANTECEDENTES ✓



	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA ESTUDIO DE TITULOS	CÓDIGO	MSOAMB-MN-IN-5-FR-8		
		VERSIÓN	1		
		PÁGINA	5	DE	6

Se observa que el predio materia de estudio, ha tenido una cadena de transferencias ininterrumpida y sana, proveniente de actos jurídicos legalmente válidos de conformidad con la documentación analizada y anexa al presente estudio. Así mismo, se puede establecer que el predio objeto de estudio fue adquirido por STEVEN PUENTES GOMEZ, mediante justo título, tal y como se evidencia en el punto 4.1.1 de este estudio.

- EN RELACIÓN CON LA OFICINA DE CATASTRO DISTRITAL

El inmueble se encuentra incorporado en la formación catastral del municipio y cuenta con su correspondiente cédula catastral.

En cuanto al área del predio consignada en Catastro que es de 424.100 M2 difiere del área total del predio que es de 527 HAS 7.500 M2.

VIII. CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta el análisis jurídico realizado, se considera viable tramitar el proceso de ENAJENACIÓN VOLUNTARIA DIRECTA del inmueble 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 y demás normas que sean concordantes y aplicables, sin embargo, es necesario que se atiendan las siguientes:

RECOMENDACIONES:

- 1.-Debe aclararse la diferencia de área en títulos y registral con la que figura en el Catastro que es mayor.
- 2.- Solicitar rectificación de área o actualización de cabida y linderos, según aplique, de conformidad con el procedimiento establecido en la Resolución Conjunta 1732 de 2018.
- 3.-En cuanto a la hipoteca se recomienda solicitar al propietario cancelar dicho gravamen para poder realizar cualquier pago a su nombre o suscribir la Escritura de transferencia de dominio a favor de la entidad. También se puede intentar en la fase de negociación el levantamiento de la hipoteca de conformidad con el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, esto es, en caso de existir acuerdo de negociación con el particular inscrito, la entidad estatal podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda y pagar directamente dicho valor al acreedor o depósito judicial. En caso de no ser posible, conforme señalado en la misma norma, será necesario culminar la adquisición mediante el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.
- 4.-Así mismo y toda vez que no fue posible obtener copia de la cedula de ciudadanía del propietario, será necesario cotejar la información de su identificación personal contra el documento original en el momento de la notificación de la oferta de compra o antes, de ser posible.
- 5.-Se deberá solicitar corrección a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Armenia, la fecha de la adjudicación en remate en proceso ejecutivo con título hipotecario, visible en la anotación No 009, toda vez que lo correcto es 08-08-2006 y aparece 10-08-2006.

IX SANEAMIENTO AUTOMÁTICO

N/A.

X. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

1. Ficha Predial 011 ID TTLSCCC y plano anexo.



INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA
MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA
ESTUDIO DE TITULOS

CÓDIGO	MSOAMB-MN-IN-5-FR-8		
VERSIÓN	1		
PÁGINA	6	DE	8

4. Escritura Pública No 492 de 28/05/1991 Notaria 1 de Calarcá ✓
5. Escritura Pública No 1532 de 21/12/1998 Notaria 1 de Calarcá ✓
6. Escritura Pública No 3155 de 04/09/2.002 Notaria 2 de Armenia ✓
7. Auto Sin del 10/08/2006 Juzgado 4 Civil del Circuito de Armenia ✓
8. Escritura Pública No 4028 de 05/12/2014 Notaria 4 de Armenia ✓

Fecha de Elaboración: 11/12/2018

Atentamente,

GERARDO SALCEDO MOLINA
C.C. 16.917.301
TP 132023 del C.S. de la J.

AVIAS/SMA
29/01/2019



Trazabilidad Web

N° Guía

Para visualizar la guía de version 1 ; sigue las [instrucciones](#) de ayuda para habilitarlas

1 of 1 Find | Next

Guía No. RA130223976CO

Fecha de Envío: 04/06/2019
09:47:36

Tipo de Servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Cantidad: 1 Peso: 200.00 Valor: 6500.00 Orden de servicio:

Datos del Remitente:

Nombre: CONSORCIO LA LINEA Ciudad: CALARCA Departamento: QUINDIO
Dirección: CRA 25 # 37-32 Teléfono:

Datos del Destinatario:

Nombre: STEVEN PUENTES GOMEZ Ciudad: SALENTO Departamento: QUINDIO
Dirección: VEREDA PARAJE EL CASTILLO Teléfono:

Carta asociada: Código envío paquete: Quien Recibe:
Envío Ida/Regreso Asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
04/06/2019 09:47 AM	PO.CALARCA	Admitido	
04/06/2019 05:05 PM	PO.CALARCA	En proceso	
04/06/2019 06:17 PM	PO.ARMENIA	En proceso	
06/06/2019 06:09 AM	PO.ARMENIA	Reasignado	
03/08/2019 09:09 PM	PO.ARMENIA	Envío no entregado	