

G.G. 0286

Armenia, 06 JUN 2023

Señores
IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496
K 11 C 8 Y 9 LA FLORIDA
K 11 C 7 8 Armenia, Quindío

Asunto: Notificación por aviso de Oferta Económica de Indemnización por Franja de Servidumbre requerida para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA" TRAMO 2.

AVISO DE NOTIFICACIÓN DE OFICIO GG 0210 DEL 18 DE ABRIL DE 2023
MATRICULA INMOBILIARIA: 280-9577.

PROPIETARIO: IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496

ACTO ADMINISTRATIVO A NOTIFICAR: OFICIO GG 0203 DEL 18 DE ABRIL DE 2023 por medio del cual se Notifica Oferta Económica de Indemnización por Franja de Servidumbre requerida para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA" TRAMO 2. F 93, a nombre de IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496 propietario del predio identificado con matricula inmobiliaria No. 280-9577.

PARTE A NOTIFICAR: IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496 propietario del predio

FUNDAMENTO DEL AVISO: OFICIO GG 0203 DEL 18 DE ABRIL DE 2023 por medio del cual se Notifica Oferta Económica de Indemnización por Franja de Servidumbre requerida para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA" TRAMO 2., a nombre de IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496.

Empresas Públicas de Armenia ESP, identificada con NIT. 890000439-9, hace saber que, mediante oficio GG 0203 del 18 de abril de 2023, dirigido a IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496, a la dirección K 11 C 8 Y 9 LA FLORIDA K 11 C 7 8 de Armenia Quindío, se le comunicó que Empresas Públicas de Armenia ESP, realizó oferta Económica de Indemnización por Franja de Servidumbre requerida para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA" TRAMO 2., a nombre de IVAN

DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496, propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria 280-9577.

La franja de terreno sobre la cual se requiere la servidumbre recae sobre una porción de su predio y cuya limitación operará de manera permanente, discurre en sentido OESTE A ESTE, con una longitud de 28,07 metros con un ancho de 3 metros, para un área de servidumbre de 67,48 metros; y cuyo acceso principal se encuentra sobre la franja de servidumbre contigua al proyecto, franja descrita por los siguientes linderos referenciados en MAGNA- ARMENIA- QUINDIO- 2006:

OESTE: partiendo del punto 1 con COORDENADAS $X=1157289.48 - Y=994223.38$ al punto 2 con

coordenadas $X=1157289,18 - Y=994226,36$ en línea recta, con una longitud de 3 metros con el predio identificado con número de predial nacional 63001010600000251000100000000.

NORTE: del punto 2 con coordenadas $X=1157289.18 - Y=994226,36$ al punto 4 con coordenadas $X=1157303.71 - Y=994232.03$ en línea sinuosa, con una longitud de 18.1 metros con el predio de mayor extensión identificado con número predial nacional 630010106000002290801800000000.

ESTE: del punto 4 con coordenadas $X=1157303.71 - Y=994232.03$ al punto 5 con coordenadas $X=1157297.16 - Y=994220.33$ en línea sinuosa con una longitud de 14,5 metros con el predio de mayor extensión identificado con número predial nacional 630010106000002290801800000000.

SUR: del 5 con coordenadas $X=1157297.16 - Y=994220.33$ al punto 5 con coordenadas al punto 1 con COORDENADAS $X=1157289.48 - Y=994223.38$ en línea sinuosa, con una longitud de 9.4 metros con el predio de mayor extensión identificado con número predial nacional 630010106000002290801800000000 y encierra, de acuerdo con plano de servidumbre F-74, que se adjunta a la presente comunicación.

La indemnización por derechos de servidumbre de la franja fue avaluada en SIECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VENTICINCO PESOS COP (\$632.625.00), además, se avaluaron los daños a cultivos o especies vegetales existentes en la franja de servidumbre requerida DOSCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS TRENTA Y SEIS PESOS COP (\$215.936.00), y como daño emergente la suma de CERO PESOS COP (\$) para un valor total de indemnización de OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS COP (\$587286), aclarando que, en el caso concreto, no se presentan afectaciones al patrimonio.

En el escrito aludido, se le indicó, además, que el objetivo de dicho oficio era citarle para llevar a cabo la diligencia de Notificación Personal del Acto Administrativo arriba citado, mediante este aviso se le informa el procedimiento, la forma y oportunidad para aceptar o renunciar a la negociación, como quiera que, dentro del trámite de Notificación de Oferta de compra, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-9577.

Que, conforme a la certificación de la Empresa de correos, donde no fue posible entregar la citación y ante la imposibilidad de notificar personalmente a IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496, por desconocer la dirección de entrega, ya que en la que se conoce, no fue recibida la citación, en aplicación de lo estatuido en el artículo 69 del Código

de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, se publica el presente aviso por un término de cinco (5) días contados a partir del momento en que se publique en la cartelera del despacho ubicado en el CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL PISO 6, Armenia Quindío y en la página web www.epa.gov.co, advirtiéndole que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En virtud de lo establecido en el artículo cuarto de la Ley 1742 de 2014, le informamos que, "Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) *Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa;*
- b) *Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;*
- c) *No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.*

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos...

*Asimismo, el parágrafo 2 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 señala: "Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora." **Cursiva fuera de texto***

Es de aclarar que, para el proyecto no se pretende comprar la franja de terreno afectada con la limitación, sino, el pago de una indemnización por la constitución de la servidumbre de alcantarillado. El propietario o poseedor legalmente constituido conservará el derecho real de dominio de dicha franja y solamente se limitará a su uso sobre ella, pues, en la misma, no podrá realizar construcción alguna, ni adelantar cultivos permanentes. De igual manera, el propietario podrá continuar transitando por la franja, sin que esta genere división

de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, se publica el presente aviso por un término de cinco (5) días contados a partir del momento en que se publique en la cartelera del despacho ubicado en el CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL PISO 6, Armenia Quindío y en la página web www.epa.gov.co, advirtiendo que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En virtud de lo establecido en el artículo cuarto de la Ley 1742 de 2014, le informamos que, "Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa;*
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;*
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.*

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos...

*Asimismo, el parágrafo 2 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 señala: "Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora." **Cursiva fuera de texto***

Es de aclarar que, para el proyecto no se pretende comprar la franja de terreno afectada con la limitación, sino, el pago de una indemnización por la constitución de la servidumbre de alcantarillado. El propietario o poseedor legalmente constituido conservará el derecho real de dominio de dicha franja y solamente se limitará a su uso sobre ella, pues, en la misma, no podrá realizar construcción alguna, ni adelantar cultivos permanentes. De igual manera, el propietario podrá continuar transitando por la franja, sin que esta genere división

del predio, y conservará el poder de transacción sobre el mismo, es decir, podrá venderlo, cederlo o permutarlo de acuerdo con su voluntad.

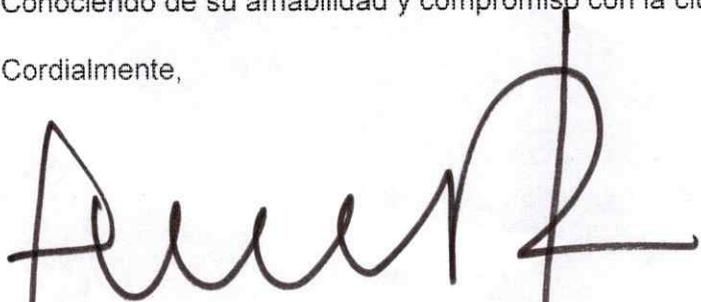
Con el presente aviso se publica el OFICIO GG 0203 DEL 18 DE ABRIL DE 2023 por medio del cual se Notifica Oferta Económica de Indemnización por Franja de Servidumbre requerida para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA" TRAMO 2., a nombre de IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496 para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 280-9577, avalúo comercial de la franja de servidumbre y plano de afectación.

SE FIJA EL PRESENTE AVISO EL DIA DE HOY _____, en las instalaciones de la cartelera del despacho ubicado en el CAM PISO 6 Armenia Quindío y en la página web www.epa.gov.co por un término de 5 días hábiles contados desde el momento en que se publique. Se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Para Constancia se firma a los

Conociendo de su amabilidad y compromiso con la ciudad,

Cordialmente,



JORGE IVAN RENGIFO RODRIGUEZ
Gerente General
Empresas Públicas de Armenia E.S.P

Proyectó: Doris Riaño Soler. Contratista Predial SGT 
Revisó: Paola Torres. Contratista Abogada SGT 
Aprobó: Arq. Andrés Felipe Gómez Salazar- Subgerente Técnico 

Anexo: Oferta, avalúo comercial de la franja de servidumbre y plano de afectación

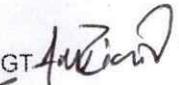
CONSTANCIA DE FIJACION: Para la notificación por aviso DEL OFICIO GG 0203 DEL 18 DE ABRIL DE 2023 por medio del cual se Notifica Oferta Económica de Indemnización por Franja de Servidumbre requerida para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA" TRAMO 2. F 93, a nombre de IVAN DARIO ARIAS OBANDO CC 94388496 propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-9577.

Se publica el presente aviso en la cartelera de esta oficina y en la página web de la entidad por el termino de cinco (05) días hábiles siendo las ocho (08) de la mañana del 6 de junio de 2023- Art 69 ley 1437/2011. Se advierte que esta notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Cordialmente,



JORGE IVAN RENGIFO RODRIGUEZ
Gerente General
Empresas Públicas de Armenia E.S.P

Proyectó: Doris Riaño Soler. Contratista Predial SGT 
Revisó: Paola Torres. Contratista Abogada SGT 
Aprobó: Arq. Andrés Felipe Gómez Salazar- Subgerente Técnico 



AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:
PREDIO URBANO

SOLICITADO POR:

INGENIERO ISMAEL RAMÍREZ GUEVARA

"ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA
FLORIDA, SAN NICOLÁS Y RÍO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA"

F-93

IVÁN DARIO ARIAS OBANDO

ARMENIA QUINDÍO

DICIEMBRE 2021



AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO



ARMENIA – QUINDÍO



CONTENIDO

1. Información general
2. Memoria Descriptiva
3. Características del sector
4. Titulación alinderamiento
5. Características del terreno
6. Características de la construcción
7. Características de las mejoras
8. Características de las especies
9. Daño emergente y lucro cesante
10. Metodología del avalúo
11. Notas especiales
12. Bibliografía
13. Avalúo comercial
14. Registro fotográfico
15. Anexos



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITUD DE AVALÚO. -

El ingeniero ISMAEL RAMÍREZ GUEVARA solicitó este avalúo para las obras a ejecutar dentro de los "ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLÁS Y RÍO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA" referente al contrato de consultoría N° 09 de 2020 con EMPRESAS PÚBLICAS DE ARMENIA – EPA E.S.P.

1.2 IDENTIFICACIÓN INMUEBLE

1.2.1	Departamento	: Quindío
1.2.2	Municipio	: Armenia
1.2.3	Nombre o dirección	: CARRERA 11 CALLES 8 Y 9 B / LA FLORIDA

1.3 FECHA INFORME. -

1.3.1	Fecha de visita	: noviembre 15 de 2021
1.3.2	Fecha presentación informe	: diciembre 23 de 2021

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS. -

Documentación predial.
Plano predial.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIO. -

IVÁN DARIO ARIAS OBANDO

Fuente: Certificado de tradición y Libertad (Ventanilla única de Registro VUR)

2.2. TIPO PREDIO. -

Se trata de un predio urbano



2.3 CLASE PREDIO. -

Predio urbano.

2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. -

La ciudad de Armenia se localiza a 290 kilómetros al suroeste de Bogotá a una altura de 1.483 m.s.n.m., con las siguientes coordenadas geográficas: 4,3270° Latitud Norte y 75,4120° Longitud Oeste. Cuenta con una extensión de 121 km². Limita al norte con los municipios de Circasia y Salento, al oeste con el municipio de Montenegro, al este con el municipio de Calarcá y al sur con el municipio de La Tebaida. Armenia se sitúa cerca de la cordillera central a unos 35 km del alto de La Línea. El clima de la ciudad de Armenia es muy variado: la temperatura promedio oscila entre los 18° y los 28°C.

2.5 LOCALIZACIÓN DE LA FRANJA. -

De acuerdo al diseño del proyecto:

Área del Predio: 2290,53 m²
Área Servidumbre: 58,64 m²
Longitud Colector: 19,44 m



Fuente: SIG QUINDIO



3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 ACTIVIDAD DEL SECTOR. –
Residencial.

3.2 TIPO DE EDIFICACIONES. -

El sector en estudio presenta construcciones de varios pisos.

3.3 SERVICIOS PÚBLICOS. -

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, señal de celular y gas domiciliario.

3.4 VÍAS PRINCIPALES. -

Avenida Centenario, Carreras 11 y 12, calles 8 y 9. En concreto rígido.

3.5 TRANSPORTE PÚBLICO. -

En el sector por intermedio de toda clase de vehículos.

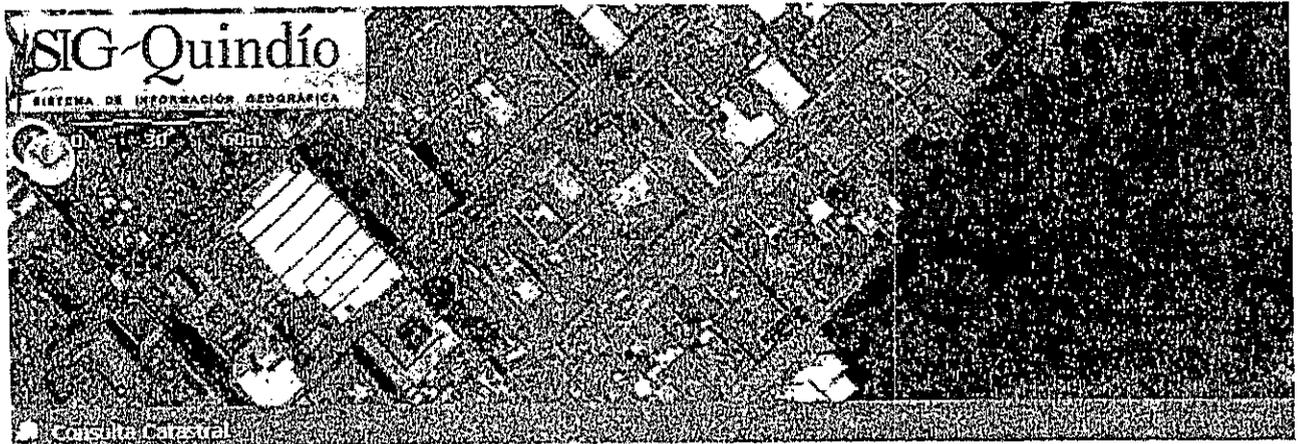
3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA. –

Estrato: 3 Baldío



4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO

4.1 INFORMACIÓN CATASTRAL



Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cod. Muni
010600330001000	010600000330001 00000000	K 11 C & Y S LA FLORIDA	Urbano	Armenia	1001

Fuente: SIG QUINDIO

Código SIG: 010600000330001000000000
Código Catastral: 630010106000000330001000000000

Nota: Información tomada de la página web del IGAC. Se presenta a título de información y puede coincidir o no con la suministrada por la entidad solicitante del citado avalúo.

4.2 MATRÍCULA INMOBILIARIA. -

280-9577

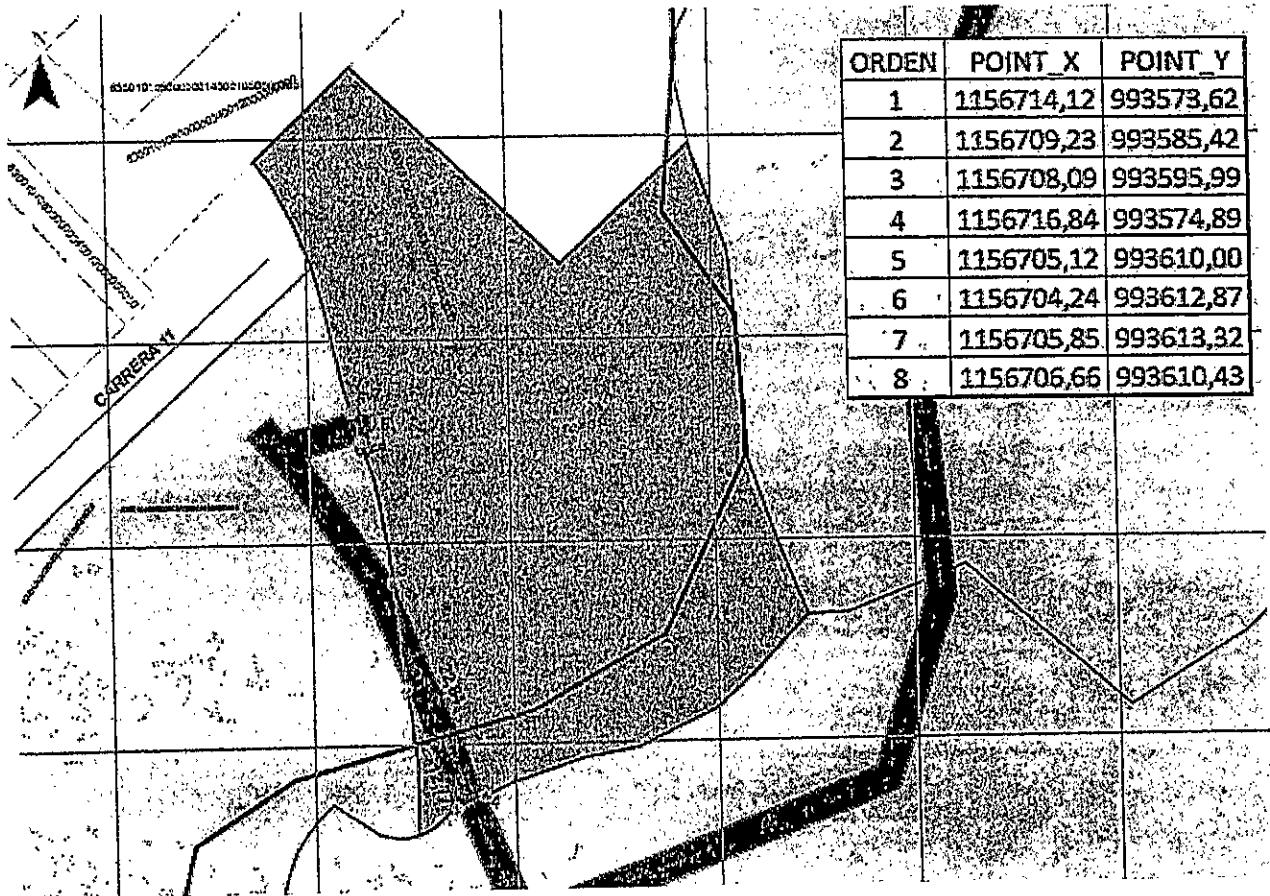
4.3 LINDEROS. -

Se toman del plano predial suministrado y verificados en visita pericial:



Del área requerida

Norte: Con predios 6300101060000034001200000000 y
630010106000000330002000000000 en longitud de 3,00 m
Sur: Con predio 630010106000002200001000000000 en longitud de 3,00 m
Oriente: Con predio 630010106000002200002000000000 en longitud de 3,00 m
Occidente: Con predio 630010106000000240002000000000 en longitud de 3,00 m





5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1 UBICACIÓN. -

Predio ubicado en Armenia en La Avenida Centenario.

5.2 TOPOGRAFÍA. -

Forma geométrica : Irregular
Relieve : Ondulado

5.3 ÁREAS DE TERRENO

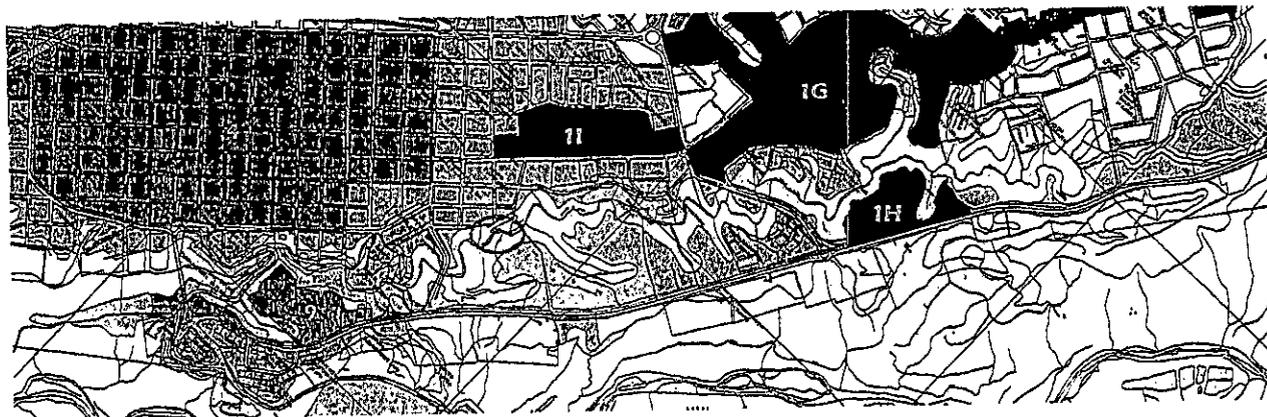
Área de terreno requerida: 58,64 m²

5.4 NORMATIVIDAD MUNICIPAL. -

El predio está ubicado en suelo de protección, tal como lo especifica el plano # 99 que contiene los "SECTORES NORMATIVOS" del POT de Armenia, Acuerdo # 019 de 2009.

El POT de Armenia, define estas zonas así:

ARTÍCULO 25. DEFINICIÓN SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados en Suelo Urbano, Suelo Rural, o Suelo de Expansión Urbana, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales; o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
Se encuentra delimitado cartográficamente conforme al Plano No. 28.





6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 CONSTRUCCIONES. -

La franja afectada no presenta construcciones.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS MEJORAS

7.1 MEJORAS. -

La franja afectada no presenta mejoras.

8. CARACTERÍSTICAS DE LOS CULTIVOS O LAS ESPECIES REQUERIDAS

La franja afectada presenta guadua en 11,73 m², rastrojo y árboles forestales (*).

Nota: (*) Los árboles se especifican detalladamente en el informe forestal.

9. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

9.1 DAÑO EMERGENTE

- Notariado y Registro.

Este concepto de Notariado y Registro, contemplado en la Resolución N° 898 de 2014 del IGAC, Artículo 17 numeral 1.

9.2 LUCRO CESANTE

- Pérdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición.

No registra

- Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

No registra



10. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

- 10.1 La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta de nuestro banco de datos, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.
- 10.2 Se utiliza para el terreno el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo".
- 10.3 Se utiliza para las construcciones el método de Costo de Reposición, que de conformidad con el artículo 3 de la resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "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", teniendo en cuenta el estado de conservación, vetustez, obsolescencia (física, funcional, de mercado, etc.). Se emplea el método de Fitto y Corvinni.
- 10.4 Se utiliza para las mejoras el método de reposición, pero sin aplicar depreciación de acuerdo al artículo 23 de la ley 1682 de 2013, que reza: "...El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares."

11. NOTAS ESPECIALES

- 11.1 El presente avalúo no tiene en cuenta para determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 11.2 Se entiende que el valor dado en este informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar.



- 11.3 El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conservan, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2. del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.
- 11.4 Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.
- 11.5 El perito deja constancia que NO tiene interés actual o contemplado en el inmueble ávaluado.

12. BIBLIOGRAFÍA

Archivo Lonja, POT y páginas web del IGAC y municipio de Armenia



13. AVALÚO COMERCIAL

TERRENO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	m ²	58,64	\$9.375	\$549.750,00
VALOR TERRENO				\$549.750,00

CULTIVOS O ESPECIES				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Guadua	m ²	11,73	\$3.200	\$37.536,00
VALOR CULTIVOS O ESPECIES				\$37.536,00

DAÑO EMERGENTE				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Gastos notariales	Global			
VALOR DAÑO EMERGENTE				

TOTAL AVALÚO				\$587.286,00
---------------------	--	--	--	---------------------

SON: QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$587.286,00)

Armenia, diciembre 23 de 2021


AURELIO JARAMILLO MEJIA
Ingeniero civil – Perito evaluador
RAA – AVAL7531672



14. REGISTRO FOTOGRÁFICO



VALOR ESPECIES O CULTIVOS

ESPECIE	UNIDAD	VIDA ÚTIL AÑOS	PRODUCCIÓN Inicia el año	VR. / HA 2021 ESTABLECIMIENTO	Unidad promedio vida año 2021	DENSIDAD arbol/ha	Años de producción	Años a enfermar	Daño emergente (Vr. Por Und. establecimiento)	Unidad promedio año vida útil 2021	LUCRO CESANTE	INDENIZACION TOTAL
AGUACATE	UN	12	3	\$ 5.032.500	\$ 10.619.490	156	10	1	\$ 32.208	\$ 67.965	\$ 67.965	\$ 100.173
PLATANO Y BANANO	UN	5	1	\$ 6.250.000	\$ 4.250.000	952	5	3	\$ 6.563	\$ 4.463	\$ 13.388	\$ 19.950
YUCA	UN	15	1	\$ 9.472.080	\$ 3.777.120	10.000	1	1	\$ 947	\$ 378	\$ 378	\$ 1.325
CACAO	UN	15	3	\$ 13.002.308	\$ 9.337.800	1.110	12	3	\$ 11.714	\$ 8.412	\$ 25.237	\$ 36.951
CAFÉ	m ²	10	3	\$ 9.699.000	\$ 6.514.800	5.000	12	3	\$ 1.940	\$ 1.303	\$ 3.909	\$ 2.925
GUADUA	m ²											\$ 3.200

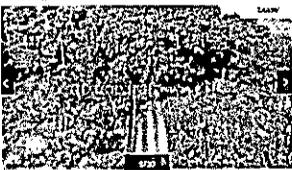
Base 1: Evaluación Municipal de costos de producción por hectarea cultivos permanentes y semipermanentes - Departamento Valle del Cauca
 Base 2: Archivos Loxja Inmobiliaria del Quindío

- NOTAS:** 1. El valor corresponde a cultivos o especies en producción, en caso de encontrarse en etapa de crecimiento se reconocerá un porcentaje de acuerdo a la etapa en que se encuentre.
2. Las especies forestales no se tienen en cuenta en los presentes informes, puesto, que en el informe forestal está contemplado el valor del aprovechamiento.

OFERTAS DE PREDIOS

Finca en Venta
Finca en Venta

\$1,600,000,000



Ver fotos
 Ver descripción
 Ver detalles

Ver fotos
 Ver descripción
 Ver detalles

Área: 10000 m²
Parcelas: 10
Parcela: 1000 m²
Parcela: 1000 m²

Valor oferta: \$16.000/m² - 3152820892

Finca en Venta
Finca en Venta

\$530,000,000



Ver fotos
 Ver descripción
 Ver detalles

Ver fotos
 Ver descripción
 Ver detalles

Área: 45000 m²
Parcelas: 10
Parcela: 4500 m²
Parcela: 4500 m²

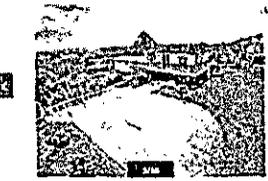
Valor oferta: \$11.850/m² - 3122878858

Valor oferta \$14.650/m² - 3152820892

Valor oferta \$11.850/m² - 3122878858

Finca en Venta
Finca en Venta

\$2,000,000,000



Ver fotos
 Ver descripción
 Ver detalles

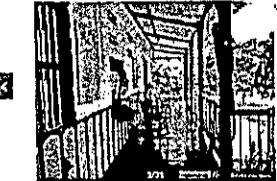
Ver fotos
 Ver descripción
 Ver detalles

Área: 136000 m²
Parcelas: 136
Parcela: 1000 m²
Parcela: 1000 m²

Valor oferta: \$20.000/m² - 3204819858

Finca en Venta
Finca en Venta

\$900,000,000



Ver fotos
 Ver descripción
 Ver detalles

Ver fotos
 Ver descripción
 Ver detalles

Área: 47500 m²
Parcelas: 10
Parcela: 4750 m²
Parcela: 4750 m²

Valor oferta: \$19.630/m² - 3148874451

Valor oferta \$20.000/m² - 3204819858

Valor oferta \$19.630/m² - 3148874451

VALOR TERRENO

Teniendo en cuenta que todas las franjas afectadas por el proyecto están en una zona de protección ambiental de la zona de urbana de la ciudad de acuerdo al artículo 25 del POT, se ha considerado que el valor de dicha franja sea un porcentaje del valor de terreno rural, en las ofertas encontradas de venta de predios rurales en Armenia, se tiene que el valor de la hectárea está entre \$12.000/m² y \$20.000/m²; valores que incluyen cultivos y construcciones; por lo tanto, en los predios en estudio que se encuentran en suelo de protección ambiental que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, se consideró asumir un valor base para las franjas afectadas por el proyecto de un precio de \$9.375/m² que equivale a \$60.000.000 por cuadra.