

G.G. 303

Armenia, 22 de junio de 2023

Señor  
**GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338**  
CARRERA 12 CALLES 3 Y 4  
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 F 80.

**AVISO DE NOTIFICACIÓN DE OFICIO GG 0170 DEL 14 DE ABRIL DE 2023**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 280-24614.

**PROPIETARIO:** GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338

**ACTO ADMINISTRATIVO A NOTIFICAR:** OFICIO GG 0170 DEL 14 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 80, a nombre de GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338 propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-24614.

**PARTE A NOTIFICAR:** GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338 propietario del predio

**FUNDAMENTO DEL AVISO:** OFICIO GG 0170 DEL 14 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 GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338.

**Empresas Públicas de Armenia ESP**, identificada con NIT. 890000439-9, hace saber que, mediante OFICIO GG 0170 DEL 14 DE ABRIL DE 2023, dirigido a GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338, a la dirección CARRERA 12 CALLES 3 Y 4 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 GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338, propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria 280-24614.

La franja de servidumbre requerida tiene OCHENTA Y SIETE COMA CUARENTA (87,40 m2), avaluada por OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS COP (\$819.375.00), sobre la cual se avaluaron afectaciones al patrimonio por valor de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL OCHOSCIENTOS CUARENTA PESOS COP (\$139.840.00), para un valor total de indemnización de NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS COP (\$959.215.00).

Que dicha servidumbre recae sobre una porción de su predio definida en el plano individual y cuya limitación operará de manera permanente, franja que se define por los siguientes linderos: La franja de terreno sobre la cual se requiere la servidumbre discurre en sentido SUR, en la zona SUR del predio con una longitud de 29.13 metros por un ancho de 3 metros, para un área de servidumbre de 87.40 metros cuadrados y cuyo acceso principal se encuentra por la Carrera 13 y se localiza por el predio de mayor extensión identificado con el NPN 6300101060000069001200000000, se describe por los siguientes linderos calculados en el Sistema de referencia MAGNA\_ARMENIA\_QUINDIO\_2006:

ESTE: partiendo del punto 1 con COORDENADA\_X=1157008.79 y COORDENADA\_Y=993992.21, al punto 2 con COORDENADA\_X=1157006.19 y COORDENADA\_Y=993995.60 en línea recta con una distancia de 4.27 metros con predio identificado con el NPN 6300101060000069001300000000.

NORTE: partiendo del punto 2 con COORDENADA\_X=1157006.19 y COORDENADA\_Y=993995.60 al punto 4 con COORDENADA\_X=1157035.08 y COORDENADA\_Y=993997.66 en línea sinuosa en una distancia de 29.24 metros con predio del mismo propietario identificado con el NPN 6300101060000069001200000000

OESTE: partiendo del punto 4 con COORDENADA\_X=1157035.08 y COORDENADA\_Y=993997.66 al punto 5 con COORDENADA\_X=1157037.46 y COORDENADA\_Y=993995.01 en línea recta con una distancia de 3.58 metros con predio identificado con el NPN 6300101060000069001100000000

SUR: partiendo del punto 5 con COORDENADA\_X=1157037.46 y COORDENADA\_Y=993995.01 al punto 1 con COORDENADA\_X=1157008.79 y COORDENADA\_Y=993992.21 en línea sinuosa, en una distancia de 29.02 metros con predio del mismo propietario identificado con el NPN 6300101060000069001200000000 y encierra de acuerdo con plano de servidumbre F-80 a escala 1:250 que se protocoliza con el presente instrumento.

En el escrito aludido, se le indicó, además, que el objetivo de dicho oficio era citar 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. 280-24614.

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 GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338, 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 CAM piso 6, Armenia Quindío y en la página web <https://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 0170 DEL 14 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 GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338 para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 280-24614, avalúo comercial de la franja de servidumbre y plano de afectación.

SE FIJA EL PRESENTE AVISO EL DIA DE HOY \_\_\_\_\_ DE JUNIO DE 2023, en las instalaciones de la cartelera del despacho ubicado en el CAM PISO 6 Armenia Quindío y en la página web <https://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**

Proyctó: Doris Riaño Soler. Contratista Predial SGT 

Revisó: Paola Torres. Contratista Abogada SGT

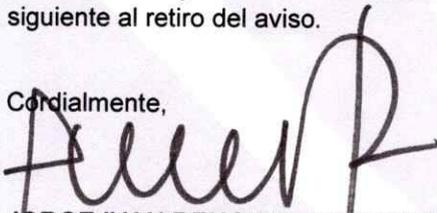
Aprobó: Arq. Andrés Felipe Gómez Salazar - Subgerente Técnico 

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

**CONSTANCIA DE FIJACION:** Para la notificación por aviso DEL OFICIO GG 0170 DEL 14 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 80, a nombre de GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338 propietario del predio identificado con matricula inmobiliaria No. 280-24614.

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 \_\_\_\_\_ 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 



**EMPRESAS PÚBLICAS DE ARMENIA E.S.P**  
**Correspondencia Enviada**  
**2023EE1997**  
 Ciudadano: **Guillermo Arturo Serna Giraldo**  
 Fecha: **2023-04-17 11:56:10**  
 Dependencia:  
**Gerencia General**  
 Asunto: **Notificación oferta económica**  
 Anexos: **22**  
 Funcionario:  
**Jorge Iván Rengifo Rodríguez**  
 Radicado por:  
**Marilenny Sanchez León**

GG 0170  
 Armenia, 14 ABR 2023

Señor  
**GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO CC 7513338**  
**CARRERA 12 CALLES 3 Y 4**  
 La ciudad

**Asunto:** Notificación 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" F-80, TRAMO 2.

Cordial saludo,

Empresas Públicas de Armenia ESP, identificada con NIT. 890000439-9, dentro de sus obligaciones, como prestador del servicio público domiciliario de alcantarillado (residuales aguas domésticas) en la ciudad de Armenia, y, con miras a garantizar a futuro la continua y eficiente prestación del servicio, tal como lo establece la Constitución y la Ley, debe adelantar el proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA".

Como su nombre lo indica, este proyecto tiene por objeto construir 21 kilómetros de infraestructura de alcantarillado residual de aguas domésticas. Debido a su impacto ambiental y social, esta obra ha sido priorizada por la Administración del señor alcalde **JOSE MANUEL RIOS MORALES**, como componente del PSMV (PLAN DE SANEAMIENTO Y MANEJO DE VERTIENTOS), Resolución 1592 del 05 de agosto de 2020. Esta resolución se enmarca en las obligaciones que, la Alcaldía de Armenia, Empresas Públicas de Armenia EPA ESP, la Corporación Autónoma Regional del Quindío CRQ y la Gobernación del Quindío, tienen frente al fallo del Tribunal Administrativo del Quindío, en lo referente a la recuperación del recurso hídrico del municipio de Armenia, lo que convierte el proyecto en utilidad pública, de acuerdo con lo enmarcado en la Ley 142 de 1994.

El proyecto, "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA", se dividirá en 8 tramos, los cuales deben ser ejecutados, durante el presente año, para dar cumplimiento a las obligaciones antes mencionadas. Con este objetivo, Empresas Públicas de Armenia EPA ESP viene adelantando las acciones concernientes, al diseño y localización de la infraestructura dentro de los predios, al uso del suelo aprobado para las zonas de intervención, al impacto ambiental y social de las obras, definiendo de esta forma el actual trazado del proyecto y su viabilidad de ejecución a través de consultores externos.

A este respecto y en concordancia con la información entregada por el consultor encargado de los estudios antes mencionados, adjunto a la presente notificación de oferta económica hacemos entrega del avalúo comercial de la franja de servidumbre F-80, requerida sobre el predio de su propiedad, ubicado en la zona urbana del municipio de Armenia, Quindío, con dirección o nomenclatura CARRERA 12 CALLES 3 Y 4, con Folio de Matricula Inmobiliaria 280-24614, lote constante de treinta metros con cuarenta centímetros (30.40 mts) de frente sobre la avenida oriental lindando así: por un costado con el señor Juan Bautista Jimenez y hasta llegar a la quebrada la Florida, se voltea siguiendo el curso de la quebrada, la Florida en un trayecto de unos ciento veinte metros mas o menos (120.00) hasta llegar al lindero con el señor Alfonso Fajardo Londoño y se voltea sobre la derecha siguiendo el lindero con el mismo señor Fajardo Londoño hasta salir a la carrera doce (12) o avenida oriental de ahí se sigue sobre la derecha dando frente a la avenida oriental en una extensión de treinta cuarenta metros (sic) (30.40) hasta llegar al lindero con el señor Jimenez punto de partida.

La servidumbre de alcantarillado para la construcción del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLAS Y RIO QUINDÍO, MUNICIPIO DE ARMENIA" y cuya limitación operará de manera permanente, recae sobre una porción de su predio sobre una franja de terreno que discurre en sentido SUR, en la zona SUR del predio con una longitud de 29.13 metros por un ancho de 3 metros, para un área de servidumbre de 87.40 metros cuadrados y cuyo acceso principal se encuentra por la Carrera 13 y se localiza por el predio de mayor extensión identificado con el NPN 630010106000000690012000000000, se describe por los siguientes linderos calculados en el Sistema de referencia MAGNA\_ARMENIA\_QUINDIO\_2006:

**ESTE:** partiendo del punto 1 con COORDENADA\_X=1157008.79 y COORDENADA\_Y=993992.21, al punto 2 con COORDENADA\_X=1157006.19 y COORDENADA\_Y=993995.60 en línea recta con una distancia de 4.27 metros con predio identificado con el NPN 630010106000000690013000000000.



**NORTE:** partiendo del punto 2 con COORDENADA\_X=1157006.19 y COORDENADA\_Y=993995.60 al punto 4 con COORDENADA\_X=1157035.08 y COORDENADA\_Y=993997.66 en línea sinuosa en una distancia de 29.24 metros con predio del mismo propietario identificado con el NPN 630010106000000690012000000000

**OESTE:** partiendo del punto 4 con COORDENADA\_X=1157035.08 y COORDENADA\_Y=993997.66 al punto 5 con COORDENADA\_X =1157037.46 y COORDENADA\_Y= 993995.01 en línea recta con una distancia de 3.58 metros con predio identificado con el NPN 630010106000000690011000000000

**SUR:** partiendo del punto 5 con COORDENADA\_X=1157037.46 y COORDENADA\_Y=993995.01 al punto 1 con COORDENADA\_X=1157008.79 y COORDENADA\_Y=993992.21 en línea sinuosa, en una distancia de 29.02 metros con predio del mismo propietario identificado con el NPN 630010106000000690012000000000 y encierra de acuerdo con plano de servidumbre F-80 a escala 1:250 que se protocoliza con el presente instrumento.

La franja de servidumbre requerida tiene OCHENTA Y SIETE COMA CUARENTA (87,40 m 2 ), avaluada por OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS COP (\$819.375.00), sobre la cual se avaluaron afectaciones al patrimonio por valor de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS COP (\$139.840.00), para un valor total de indemnización de NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS COP (\$959.215.00).

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 construcción 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.

A este respecto cabe precisar, que el concepto de servidumbre es propio del derecho civil. El artículo 879 del Código Civil señala: "Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño".

La anterior disposición, concordante con diversas preceptivas contenidas en la Ley 142 de 1994, así como con las provisiones constitucionales relacionadas con la función social de la propiedad, permite que las empresas prestadoras de servicios públicos puedan pasar por predios ajenos siempre y cuando ello resulte necesario para la prestación del servicio público y, además, se proteja al propietario, poseedor o tenedor afectado a través del pago de una indemnización por las incomodidades y perjuicios que la imposición de la servidumbre ocasione. Al respecto, la Ley 142 de 1994 en su artículo 57 señala:



*"Facultad de imponer servidumbres, hacer ocupaciones temporales y remover obstáculos. Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione."*

Ahora bien, tal como lo señala el artículo 117 de la Ley 142 de 1994, la empresa que tenga interés en beneficiarse de una servidumbre, para cumplir su objeto, podrá solicitar la imposición de la servidumbre mediante acto administrativo, o promover el proceso de imposición de servidumbre al que se refiere la Ley 56 de 1981. Además, en esta misma norma, el artículo 119 determina que es deber de las empresas de servicios públicos ejercer los derechos que adquieren, en virtud de la servidumbre, de manera diligente y cuidadosa para evitar molestias o daños a los propietarios, poseedores o tenedores de los predios gravados, con el fin de no lesionar el derecho a la intimidad de los citados.

Así mismo, el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013, establece que, previo a la imposición de servidumbre mediante acto administrativo, debe agotarse una etapa de negociación directa con el propietario o poseedor del inmueble.

Por su parte, el Decreto 738 de 2014, por medio del cual se reglamentan los términos para adelantar la negociación directa y la imposición de servidumbres por vía administrativa, de que trata el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013, dispuso en el parágrafo de su artículo 4 que: Durante el proceso de imposición de servidumbre por vía administrativa y siempre que no esté en firme el correspondiente acto administrativo, el titular o titulares del derecho real de dominio o el poseedor o poseedores inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, y la entidad pública respectiva, podrán llegar a un acuerdo sobre la servidumbre, caso en el cual se pondrá fin a la etapa de qué trata el artículo anterior.

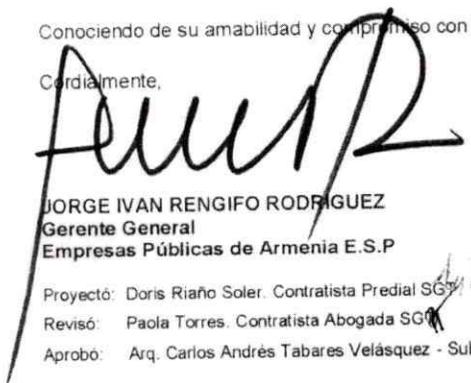
Si está de acuerdo con la constitución de servidumbre a cambio del pago en dinero por el valor ofertado en la presente notificación, le solicitamos, de la manera más respetuosa, radicar oficio de aceptación de la oferta económica, en la ventanilla de correspondencia ubicada en el Centro Comercial del Café, carrera 18 con calle 17 piso 3 o al correo electrónico [correspondencia@epa.gov.co](mailto:correspondencia@epa.gov.co), adjuntando los siguientes documentos:

- Certificado de Tradición y Libertad con vigencia menor a un mes.
- Paz y salvo de impuesto predial del predio.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del o los propietarios naturales o cámara de comercio vigente para las personas jurídicas.
- Poder especial notariado autenticado en el caso en que se requiera autorización especial para la constitución de servidumbre.
- Certificación bancaria vigente a nombre de quien va a constituir la servidumbre.
- RUT vigente a nombre de quien va a constituir la servidumbre.

Con estos documentos se procederá a realizar la minuta de constitución de servidumbres y una vez esta se haya protocolizado, ante notario, y registrado, en la oficina de registro e instrumentos públicos, se realizará el pago por parte de Empresas Públicas de Armenia dentro de los 15 días hábiles siguientes.

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 SGA

Revisó: Paola Torres. Contratista Abogada SGA

Aprobó: Arq. Carlos Andrés Tabares Velásquez - Subgerente Técnico (E)

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



## 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-80

GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO

ARMENIA QUINDÍO

DICIEMBRE 2021



CER183001



CER843406



## 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



CER183001



CER843406



## 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 12 CALLES 3 Y 4 |

### 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. –

GUILLERMO ARTURO SERNA GIRALDO C.C. No. 7.513.338

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.

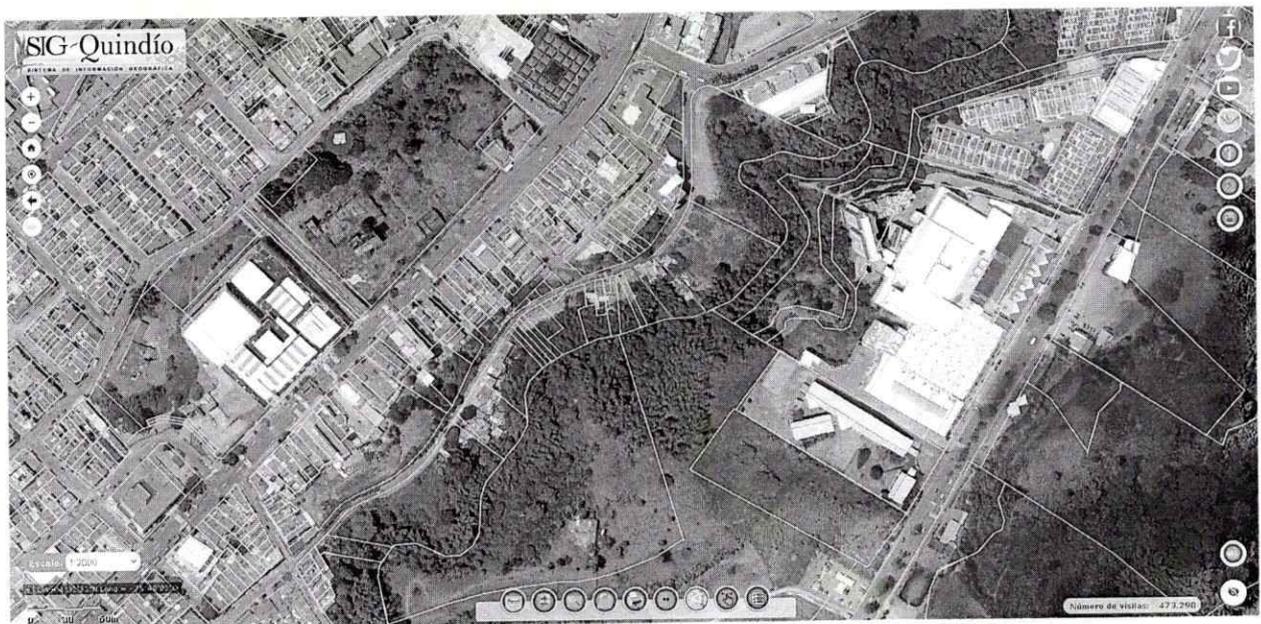
### 2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. -

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 km<sup>2</sup>. 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: 1255,76 m<sup>2</sup>  
Área Servidumbre: 87,40 m<sup>2</sup>  
Longitud Servidumbre: 29,13 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 y señal de celular.

3.4 VÍAS PRINCIPALES. -

Carreras 12 y 13 Calles 3 y 4. En concreto rígido.

3.5 TRANSPORTE PÚBLICO. -

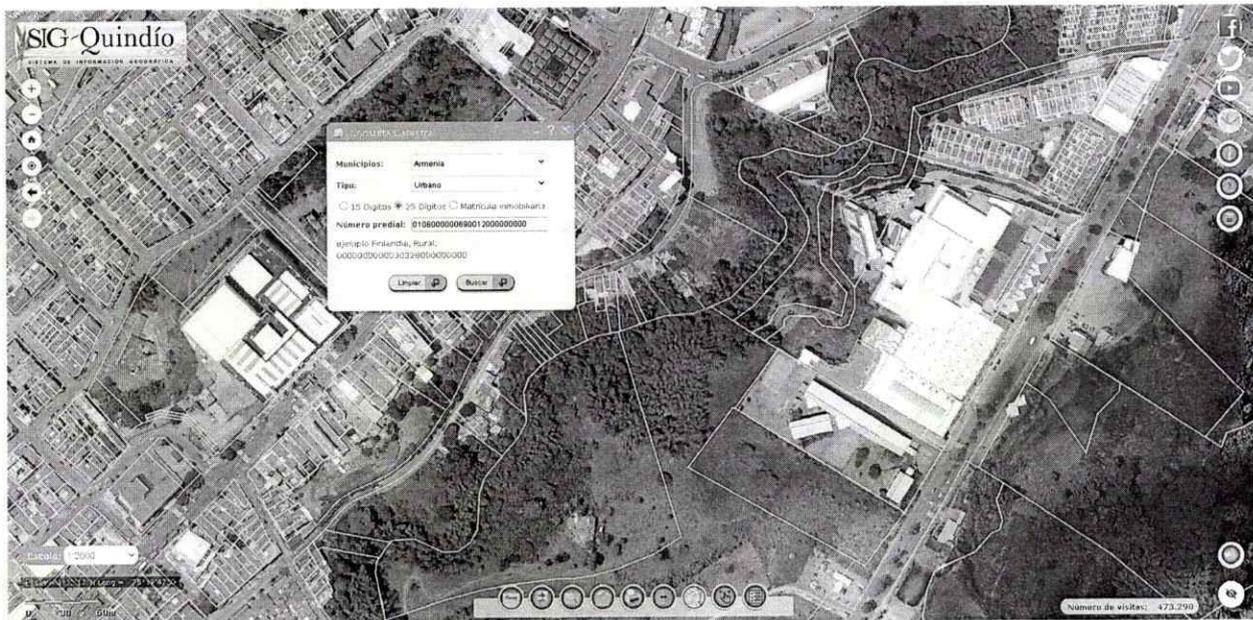
En el sector por intermedio de toda clase de vehículos.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA. –

Estrato: 1

## 4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO

### 4.1 INFORMACIÓN CATASTRAL



Fuente: SIG QUINDIO

Código SIG: 010600000069001200000000  
Código Catastral: 63001010600000069001200000000

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. -

280-24614

### 4.3 LINDEROS. -

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

Del área requerida  
Ramal principal  
Norte: Con la Carrera 13 en longitud de 3,00 m

Sur: Con predio 630010106000002230003000000000 en longitud de 3,00 m  
 Oriente: Con predio 630010106000000690011000000000 en longitud de 3,00 m  
 Occidente: Con predio 630010106000000690013000000000 en longitud de 3,00 m



## 5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

### 5.1 UBICACIÓN. -

Predio ubicado en Armenia en la carrera 13 Avenida Bolívar.

### 5.2 TOPOGRAFÍA. -

Forma geométrica : Irregular  
Relieve : Ondulado

### 5.3 ÁREAS DE TERRENO

Área de terreno requerida: 87,40 m<sup>2</sup>

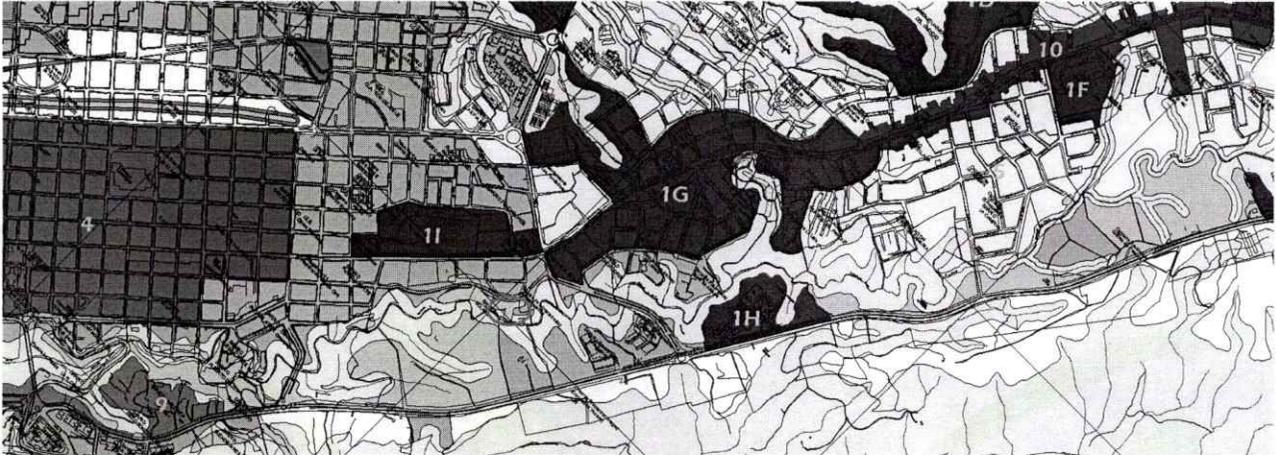
### 5.4 NORMATIVIDAD MUNICIPAL. -

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

El plano # 99 Sectores Normativos del POT Armenia define estas zonas así:

#### CONVENCIONES

	Perímetro Urbano
	Quebradas y Rios
	Vías y Manzanas
	SUELO DE PROTECCION
	DESARROLLO NORMAL - RESIDENCIAL COTIDIANO
	REDESARROLLO - CORREDOR EMPRESARIAL
	REDESARROLLO - TEJIDO CENTRAL
	REDESARROLLO - RESIDENCIAL COTIDIANO
	REDESARROLLO - COMERCIAL EN EJE PRINCIPAL
	DESARROLLO NORMAL - TEJIDO INDUSTRIAL
	MEJORAMIENTO INTEGRAL - RESIDENCIAL COTIDIANO
	REDESARROLLO - RESIDENCIAL CENTRAL
	REDESARROLLO TEJIDO INDUSTRIAL
	RESIDENCIAL COTIDIANO - CONSOLIDACION
	U.A.S UNIDAD ARTICULADORA DE SERVICIOS
	ZONAS DE RIESGO CUALITATIVO ALTO
	CORRESPONDE A LAS AREAS EN LAS CUALES LA AMENAZA NATURAL POR DESLIZAMIENTOS ALTA Y DONDE EXISTE UNA ALTA POTENCIALIDAD DE AFECTACION DE VIDAS E INFRAESTRUCTURA DEFINE LAS ZONAS QUE REQUIEREN PROCESOS DE REUBICACION



## 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 un área de 43,70 m<sup>2</sup>.

## 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

- Perdida 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 avaluado.

## 12. BIBLIOGRAFÍA

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



### 13. AVALÚO COMERCIAL

<b>TERRENO</b>				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	m <sup>2</sup>	87,40	\$9.375	\$819.375,00
<b>VALOR TERRENO</b>				<b>\$819.375,00</b>

<b>CULTIVOS O ESPECIES</b>				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Guadua	m <sup>2</sup>	43,70	\$3.200	\$139.840,00
<b>VALOR CULTIVOS O ESPECIES</b>				<b>\$139.840,00</b>

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

<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$959.215,00</b>
---------------------	--	--	--	---------------------

**SON: novecientos cincuenta y nueve mil doscientos quince PESOS M/CTE (\$959.215,00)**

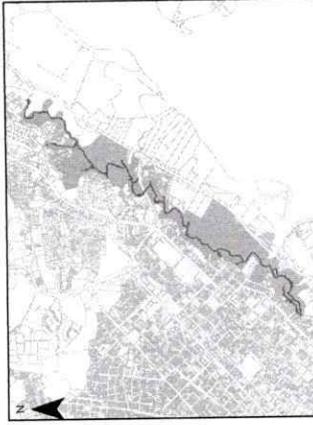
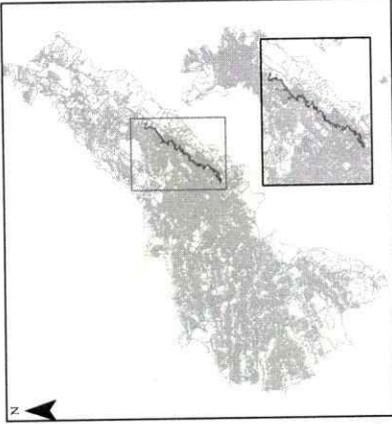
Armenia, diciembre 23 de 2021

**AURELIO JARAMILLO MEJIA**  
Ingeniero civil – Perito evaluador  
RAA – AVAL7531672

## 14. REGISTRO FOTOGRÁFICO

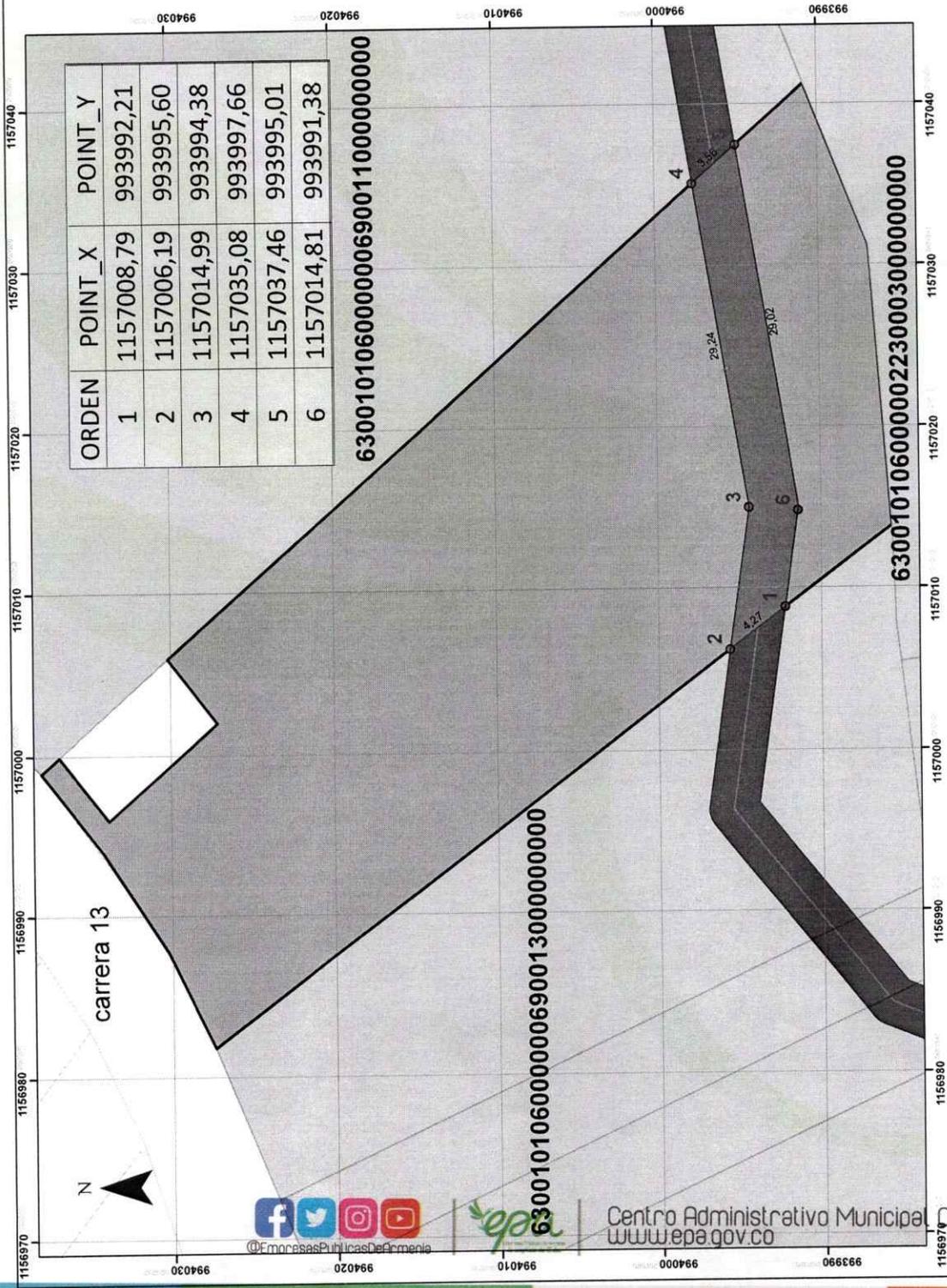


# Localización del Proyecto



**Convenciones**

- Lineas\_para\_franjas ORDEN\_1
- CLASIFICAC F-80
- Colectorxmedidas
- FRANJA
- CLASIFICAC F-80
- COLINDANTES
- PREDIAL\_2021



ORDEN	POINT_X	POINT_Y
1	1157008,79	993992,21
2	1157006,19	993995,60
3	1157014,99	993994,38
4	1157035,08	993997,66
5	1157037,46	993995,01
6	1157014,81	993991,38

**PROPIETARIO:** EDILBERTO RODRIGUEZ MORENO  
**NPN:** 630010106000000690012000000000  
**FMI:** 280-24614  
**ARE PREDIO:** 1255,76m<sup>2</sup>  
**ARE SERV:** 87,40m<sup>2</sup>  
**LONG COLECTOR:** 29,13m  
**DIRECCION FMI:** CARRERA 12 CALLES 3 Y 4  
**ELABORADO POR:** Contrato Consultoria 09 del 2020

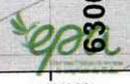
**Fuente:** Datos Consultoria  
 Datos Libres  
 Carta Catastral  
 IGAC 2020  
 Sistema de coordenadas:  
 MAGNA\_Armenia\_Quindio\_2006

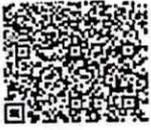
**F-80**  
**1:250**  
 0,51 2 3 4 Metros

No. 009 de 2020 "ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LOS COLECTORES DE LAS QUEBRADAS LA FLORIDA, SAN NICOLÁS Y RÍO QUINDIO, MUNICIPIO DE ARMENIA".

**Municipio de Armenia**

**ESPA TODAS**  
 Agencia de Armenia





**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) AURELIO JARAMILLO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7531672, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7531672.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) AURELIO JARAMILLO MEJIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	<b>Fecha</b> 13 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 13 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>		
<b>Alcance</b> • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	<b>Fecha</b> 07 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 13 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico



**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

**Fecha**  
13 Jun 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
13 Jun 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

**Fecha**  
07 Nov 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

**Fecha**  
13 Jun 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

**Fecha**  
19 Nov 2020

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres

**Fecha**  
19 Nov 2020

**Regimen**  
Régimen



comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Académico
<b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b>	
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 19 Nov 2020
	<b>Régimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO  
 Dirección: CARRERA 15 # 18-22 OFICINA 307  
 Teléfono: 3155470701  
 Correo Electrónico: aurelijaramillom@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Tecni-Incas.  
 Técnico en Avalúos - Incatec

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) AURELIO JARAMILLO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7531672.**

**El(la) señor(a) AURELIO JARAMILLO MEJIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a87d0a4b**





El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**VALOR ESPECIES O CULTIVOS**

ESPECIE	UNIDAD	VIDA ÚTIL AÑOS	PRODUCCIÓN Inicia el año	VR / HA 2021 ESTABLECIMIENTO	Usidad promedio vida año 2021	DENSIDAD arbol/ha	Años de producción	Años a replantar	Daño emergente (Vr. Por un. establecimiento)	Unidad promedio vida año 2021	LUCRO CESANTE	INDICIALIZACION 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
CAFE	m <sup>2</sup>	10	3	\$ 9.699.000	\$ 6.514.800	5.000	12	3	\$ 1.940	\$ 1.303	\$ 3.909	\$ 2.925
GUADUA	m <sup>2</sup>											\$ 3.200

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



## 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/m<sup>2</sup> y \$20.000/m<sup>2</sup>; 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/m<sup>2</sup> que equivale a \$60.000.000 por cuadra.