

“FINCA LA ARBOLEDA”

MUNICIPIO DE ALCALÁ- VALLE DEL CAUCA



**TABLA DE CONTENIDO**



	<b>Pagina</b>
<b>0.- MARCO JURIDICO</b>	<b>3</b>
<b>1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>3</b>
<b>2. INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	<b>4</b>
<b>3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>	<b>4</b>
<b>4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	<b>5</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>	<b>6</b>
<b>6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>8</b>
<b>7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>13</b>
<b>8. MÉTODO DE AVALÚO</b>	<b>14</b>
<b>9. CONSIDERACIONES GENERALES</b>	<b>15</b>
<b>10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA</b>	<b>17</b>
<b>11. LIQUIDACION INDEMNIZACIÓN</b>	<b>21</b>
<b>12. CONCLUSIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN</b>	<b>22</b>
<b>13. ANEXOS</b>	<b>23</b>

## 0.- MARCO JURIDICO

- Ley 56 de 1.981, Artículo 27, numeral 2º
- Decreto 2580 de 1.985, Artículo 2º
- Ley 9 de 1989, Artículo 37
- Ley 388 de 1997
- Decreto Reglamentario 1420 de 1998
- Resolución Igac 0620 de 2008

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado Promiscuo Municipal de Alcalá, Valle del Cauca, Radicado 76-020-40-89-001-2020-00112-00, mediante Providencia 726 de noviembre 9 de 2020, publicado en ESTADO No. 47 de noviembre 10 de 2020.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Franja de terreno de uso agropecuario.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Peritaje judicial.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Alcalá, Valle.
- 1.6. **CORREGIMIENTO o VEREDA:** Los Sauces
- 1.7. **SECTOR:** El predio se localiza en el sector central de la zona rural del municipio de Alcalá-Valle, parte eje cafetero colombiano, conformado por terrenos de los departamentos de Quindío, Caldas, Risaralda y Norte del Valle, ***Paisaje Cultural Cafetero***, declarado ***Patrimonio Cultural de la Humanidad*** por la UNESCO en 2011. Se sitúa a una altura de 1290 metros sobre el nivel del mar, a 1200 metros de la zona urbana de Alcalá, a 18 kilómetros de Cartago, Valle, a 14 kilómetros de Filandia-Quindío, 28 kilómetros de Armenia-Quindío y a 30 kilómetros de Pereira-Risaralda.
- 1.8. **NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** “La Arboleda”, sobre el que se impone servidumbre legal de conducción de energía eléctrica Proyecto Electrificación Rural Cartago-Alcalá – LINEA DE 34.5 KV.
- 1.9. **MARCO JURÍDICO:** Ley 56 de 1.981, Artículo 27, numeral 2º, Artículo 37 de la Ley 9 de 1.989, Artículo 1º, numeral 8 del Decreto 1420 de 1.998.

**1.10. DESTINACIÓN ACTUAL:** La franja de la servidumbre forma parte de la finca “La Arboleda”.

**1.11. FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:** visita en diciembre 12 de 2020.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

**No Predial:** 76-020-00-00-0004-0002-000

**Propietario:** Olmedo Vallejo Osorio.

**Dirección:** Corregimiento de Mata de Ají

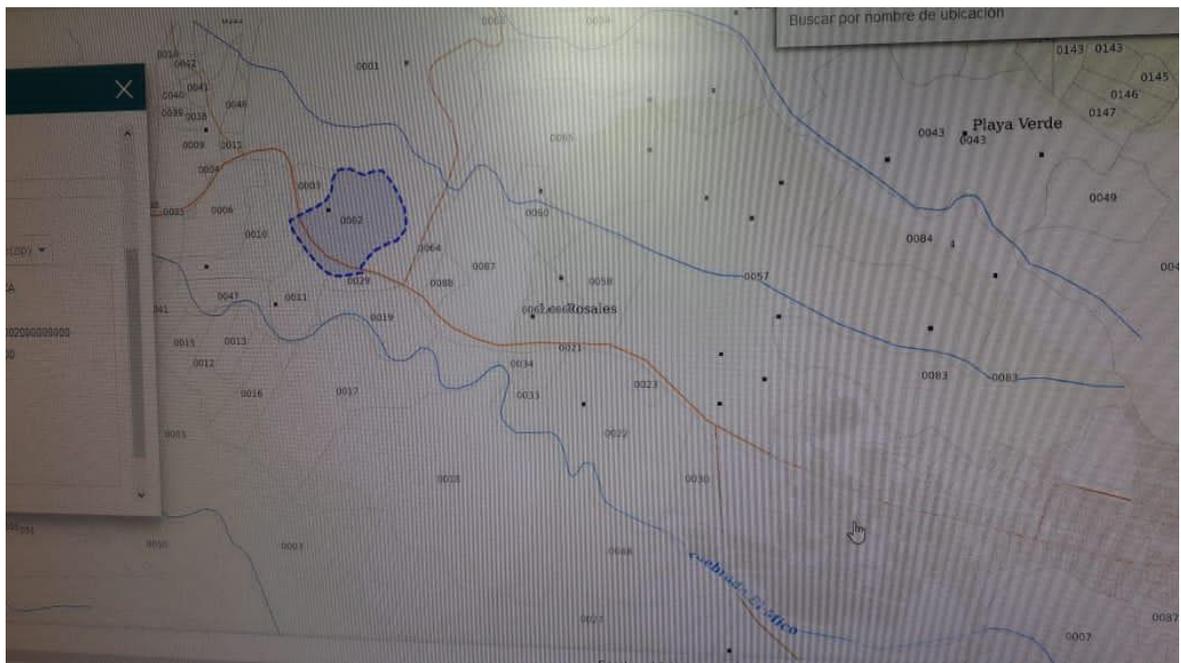
**Nombre:** “La Arboleda”

**Matrícula:** 375-192326 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago

**Área Terreno:** 3-6963 Ha

**Área Construida:** 0 m<sup>2</sup>

**Avalúo 01-01-2020:** \$ 56.745.000,00



## 3. DOCUMENTOS ANALIZADOS

- Se analizaron los documentos que reposan en el expediente 76-020-40-89-001-2020-00112-00, en Proceso Ordinario de Imposición de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica con Ocupación Permanente a favor CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P.

- Certificados de Tradición de la Matricula Inmobiliaria 375-192326, en cinco (5) folios, impreso, el primero el 8 de febrero de 2021.
- Plano de Servidumbre GEB-GGT-15-20-0552 de junio de 2018.
- Esquema de Ordenamiento Territorial de Alcalá, Valle, Acuerdo 007 de 2003.



#### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. **PROPIETARIO:** Olmedo Vallejo Osorio.

4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura No. 113 Notaría Única de Alcalá de mayo 2 de 1971.

4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 375-192326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago de febrero 8 de 2021, en la cual se observó la siguiente anotación en la página 5:

**ANOTACIÓN No. 18: Fecha:** 20-08-2020 Radicación: 2020-3852

**DOC:** Oficio 3033 del 18-08-2020 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de ALCALÁ

**ESPECIFICACIÓN DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES:** 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES RADICACIÓN: 2020-00112-00.- POR OFICIO #3085 DE 24-08-2020 DE JUZ. PROM. MPAL DE ALCALA, SE CORRIGE EN CUANTO EL NOMBRE DE LA PARTE DEMANDADA.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I- Titular de dominio incompleto)**

**DE:** CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P.

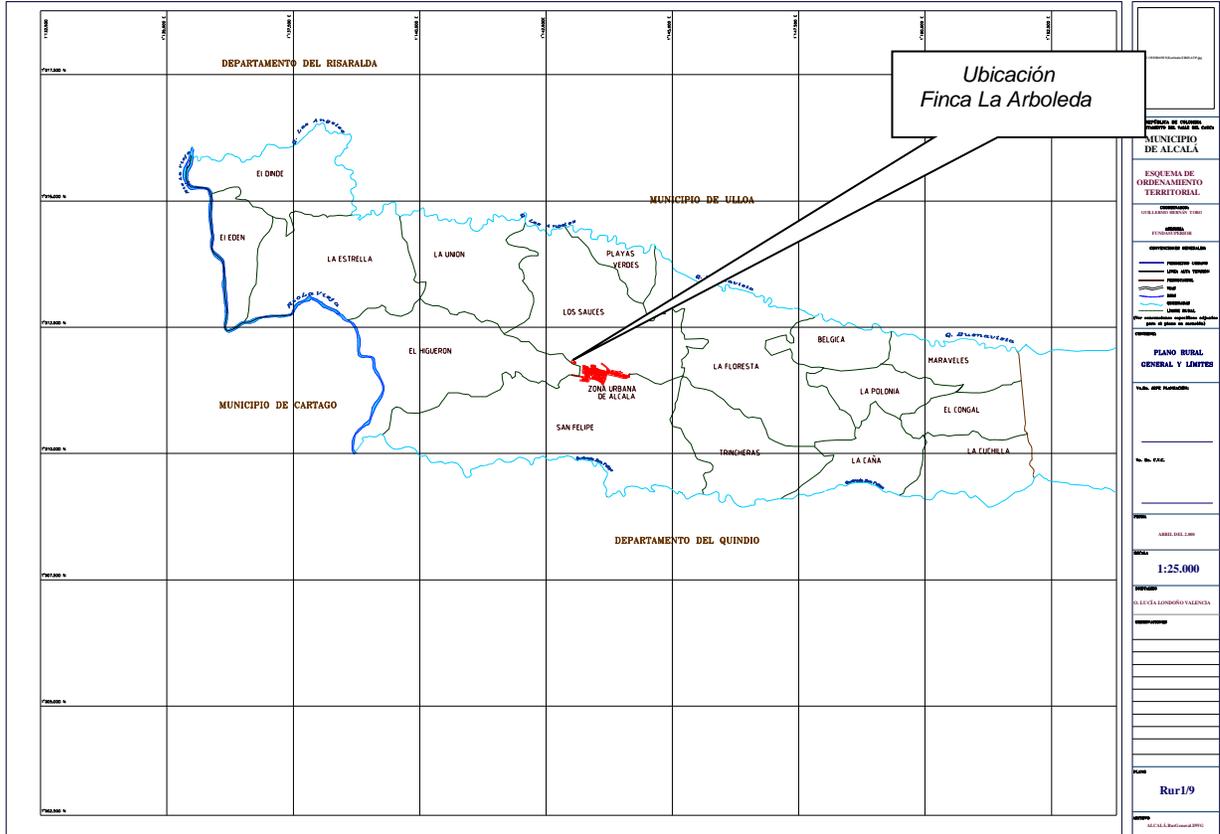
**A:** VALLEJO OSORIO OLMEDO

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

#### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se localiza en el sector rural del municipio de Alcalá, Valle, vereda Los Sauces, zona aledaña al perímetro urbano y con frente al corredor interregional Cartago-Alcalá-Armenia.

PERITAZGO JUDICIAL DE TASACION DE INDEMNIZACIÓN  
 PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA  
 A FAVOR DE CELSIA S.A. E.S.P. CONTRA OLMEDO VALLEJO OSORIO  
 RADICACIÓN 76-020-40-89-001-2020-00112-00

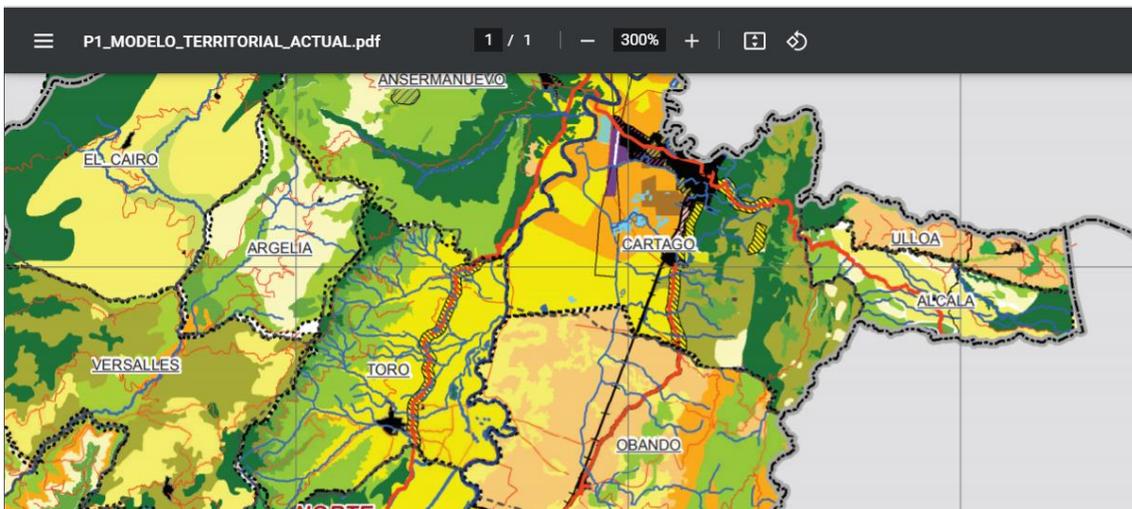


**NORTE:** Municipio de Ulloa, Vereda Playas Verdes  
**ORIENTE:** Vereda La Floresta.  
**OCCIDENTE:** Vereda La Unión.  
**SUR:** Vereda San Felipe, Zona urbana Alcalá y Vereda Higuerón.

FUENTE: Mapa Rural General y Limites, EOT Alcalá.



- 5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Se observa terrenos de minifundio con explotación agropecuaria y vivienda campestre. Predomina la Caficultura.
- 5.3. **DESARROLLO:** Los principales usos de la zona, van relacionados con el tamaño de los predios. En las parcelas predomina el uso de pequeña propiedad rural campesina, tipo granja y vivienda campesina y recreacional, en los predios grandes explotación agropecuaria y caficultura.
- 5.4. **NIVEL SOCIO-ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se clasifica en pequeños y medianos propietarios en uso de vivienda campesina y caficultura, y praderas ganadería semintensiva, con predominio de pastos naturales y naturales mejorados, lo cual determina que el nivel predominante de los habitantes del sector es de medio a medio-alto y alto.
- 5.5. **ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** Medio-Alto.
- 5.6. **COMERCIALIZACIÓN:** Los productos de la explotación agropecuaria se comercializan en los mercados de centro y norte del Valle del Cauca y eje cafetero.
- 5.7. **VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** La vía de acceso, desde Cartago, es el Corredor Interregional Cartago-Alcalá-Armenia, vía en una sola calzada, en buena condición de conservación y mantenimiento vial, que presenta con dos carriles en ambos sentidos, construida en pavimento asfáltico. Se llega desde Cartago, por la calzada occidente-oriental, en trayecto de 18 por la vía que conduce hacia Alcalá-Armenia. La finca la Arboleda se localiza a 1 km de Alcalá, 28 km de Armenia y 30 km de Pereira.



- 5.8. SERVICIOS COMUNALES:** El sector cuenta con acceso a todo tipo de servicios comunales, comercio y servicios múltiples prestados ofrecidos por la cabecera municipal de Alcalá, distante a 1.3 kilómetros.
- 5.9. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector dispone del servicio de energía eléctrica prestado por Epsa, servicio de acueducto veredal; las aguas servidas se realiza mediante pozos sépticos, y la disposición de residuos sólidos se da por quema o por entierro.
- El sistema de transporte intermunicipal, con alta frecuencias de rutas que conectan el municipio de Cartago con Armenia, vía Alcalá y el sur del departamento del Quindío.
- 5.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** Este sector del municipio de Alcalá y en general el eje cafetero no presenta problemas de alteración del orden público.
- 5.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Dada su ubicación inmediata a los centros de consumo, Cartago, Alcalá, Armenia, etc., y ubicación dentro del Paisaje Cafetero declarado por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 2011, y determina facilidad de comercialización de los productos agrícolas y pecuarios, determina una buena rentabilidad por bajos costos de transporte del ganado en pie, frutas y la agroindustria del café, de media a alta rentabilidad y su ubicación inmediata a las zonas urbanas, por lo que la valorización de los inmuebles del sector se considera media-alta.

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Considerando que el avalúo debe realizarse con base en el Uso del Suelo que ostenta el predio al momento de la afectación de imposición de servidumbre legal de conducción eléctrica, la norma que debe analizarse son las contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial 2003-2011, del municipio de Alcalá, aprobado mediante Acuerdo 007 de mayo 22 de 2003, que lo ordena mediante los siguientes Artículos:

**ARTÍCULO 274. - ÁREAS RURALES.** Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros rurales, contemplados en el mapa 1 División Política.

Para los efectos del presente Acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia y zocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas, contemplados en el mapa de usos actuales y potenciales del suelo.

Igualmente hacen parte del suelo rural los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad.

La definición del desarrollo en los usos de que tratan los incisos anteriores supone obras de infraestructura, seguridad, prevención de accidentes y desastres, saneamiento y servicios públicos apropiados para el desenvolvimiento de los usos agrícolas y los demás que sean viables con arreglo al plan de desarrollo del respectivo sector.

**ARTÍCULO 275.- SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS.** Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleven la utilización de los suelos en usos urbanos, de protección u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales de municipio de Alcalá, de conformidad con los perímetros establecidos, destinados a la explotación y al cultivo de productos agrícolas y a la ganadería.

**ARTÍCULO 276. - NORMAS APLICABLES A LOS USOS DEL SUELO RURAL.** Adoptasen los planos 04 y 05 generales (rurales), del documento técnico de soporte, denominados uso actual y uso potencial del suelo, respectivamente.

El municipio debe propender porque todas las autoridades del orden municipal, departamental y nacional, que ejerzan actividades o cumplan funciones dentro de la jurisdicción del municipio, para que en una forma concertada se realicen actividades de sensibilización y capacitación a la población rural del municipio en torno a las zonas que se encuentran en conflicto por uso, resultado de la contrastación y las diferencias en el uso del suelo actual que existen con respecto al uso potencial, que se constituye en la situación objetivo para alcanzar el desarrollo autosostenible del municipio de Alcalá, proyectos planteados en el capítulo III del documento técnico y los que sean necesarios a lo largo del mismo.

El municipio de Alcalá, a través de La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, de la UMATA, CORVISA y demás dependencias, ejercerá el control, sanción y vigilancia necesarias, de conformidad con los procedimientos previstos en el presente Acuerdo, con el fin de evitar cambios de uso en el suelo rural y la práctica de actividades que tiendan a generar más conflictos por uso, con respecto a los usos potenciales aprobados para el municipio de Alcalá.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

10

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**7.1.1. UBICACIÓN:** La Franja de terreno afectada como servidumbre, hace parte del predio “La Arboleda”, vereda Los Sauces, municipio de Alcalá, se accede entrando por la carretera interregional Cartago-Alcalá, en trayecto de aproximadamente 18 kilómetros. Un kilómetro antes de llegar al rond point de acceso al casco urbano de Alcalá, encontramos a mano izquierda el acceso a la Finca La Arboleda.

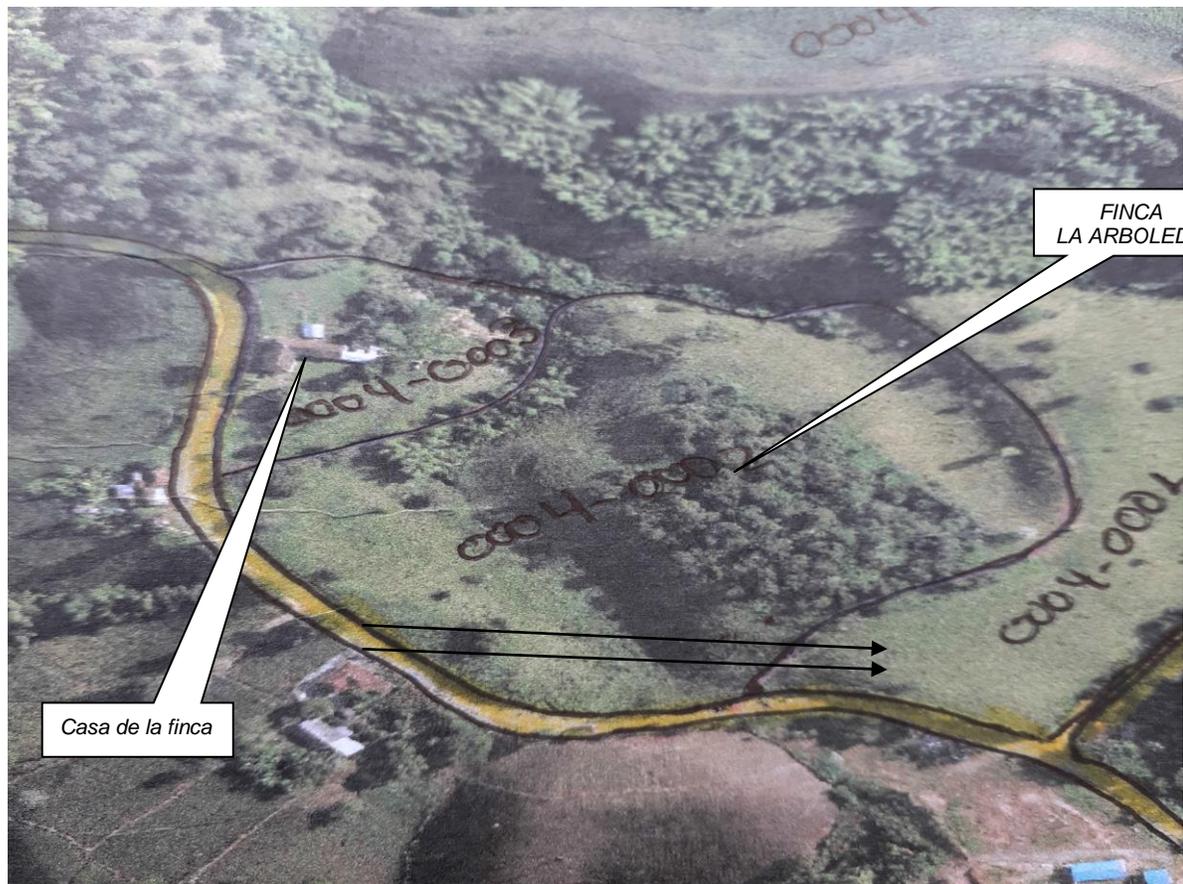


IMAGEN FOTOLOCALIZACION DE LA FINCA LA ARBOLEDA – PREDIO 0004-0002

**7.1.2. ÁREA:**

FUENTE	AREA M2	OBSERVACIONES
PLANO PREDIAL CELSIA CA-AL 009	1038	PROYECTO ELECTRIFICACIÓN RURAL CARTAGO-ALCALÁ

**7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:** Tomados del Plano de la servidumbre:

**NORTE:** En línea recta, del punto 1, hasta el punto 10, en dirección Este-Oeste, pasando por lo puntos 15, 14, 13, 12 y 11, en distancia de aproximadamente 122,56 metros, con el resto del predio La Arboleda;

**ORIENTE:** En línea quebrada, del punto 1, hasta el punto 3, dirección Norte-Sur, en longitud de 8,46 metros aproximadamente con predio ID CA-AL-008 LOTE.

**SUR:** En línea recta, del punto 3 hasta el punto 9, pasando por lo puntos 4, 5, 6, 7 y 8, dirección Este-Oeste, en distancia de aproximadamente 122,56 metros, con resto del predio La Arboleda.

**OCCIDENTE:** Del punto 9 hasta el punto 10, punto de partida, dirección Sur-Norte, en distancia de 10 metros, con la carretera Cartago-Alcalá.

**7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** compleja, con pendientes variadas, sector ondulado-quebrado con pendientes complejas, con zonas del 12-25%.

**7.1.5. FORMA GEOMÉTRICA:** irregular.

**7.1.6. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

**ALTURA:** 1290 msnm

**TEMPERATURA:** 18°C a 22°C

**PRECIPITACIÓN:** 1.000 a 2.000 mm

**PISO TÉRMICO:** Templado húmedo

**FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:** No se observan

**DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:** Bimodal, presentándose los períodos más secos de diciembre a febrero y de junio a agosto y los períodos más lluviosos de marzo a mayo y de octubre a noviembre.

**NÚMERO DE COSECHAS:** Cultivos permanentes de pan coger y cultivos perennes y semiperennes principalmente

**VEGETACIÓN NATURAL:** pastos naturales como estrella, y mejorados como el brachiaria, etc.

**7.1.7. SUELOS: 09Mhd-44.** El predio objeto de avalúo se localiza dentro del grupo de capacidad vi:

Tierras medianas a regulares, localizadas en clima medio-húmedo, de relieve quebrado con pendientes dominantes del 12-25%.

Los suelos están desarrollados a partir de cenizas volcánicas y son de texturas medias a gruesas, bien drenados, profundos, de contenidos medios de materia orgánica, alto contenido de nutrientes para las plantas, de fertilidad alta y muy difícil mecanización.

Las tierras de este grupo de capacidad se encuentran con caficultura, plátano, caña de azúcar panelera, maíz, cítricos, pastos para ganadería extensiva y semintensiva (yaraguá, trenza, micay, pangola).

FUENTE: Estudios de Suelos IGAC

**7.1.8. RECURSOS HÍDRICOS:** La finca presenta acceso a aguas corrientes propias suficientes para atender su explotación agropecuaria.

**7.1.9. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio tiene un amplio frente sobre la vía intermunicipal Cartago-Alcalá, en concreto asfáltico, buena señalización y excelente estado de conservación. La servidumbre impuesta atraviesa el predio por el extremo sur-oriental, y cruza la vía hacia el occidente, vereda El Higuerón.



Carretera Cartago-Alcalá-Filandia

**7.1.10. VÍAS INTERNAS:** No tiene.

**7.1.11. CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** Considerando que en el estado actual del lote analizado se verifica que por su condición de explotación requiere y tiene cercas internas eléctricas y de alambre de púas, para delimitación de potreros de pastoreo. Al momento de la inspección ocular se puede verificar que el perímetro está bien definido, parte con cercas vivas, y con postes de madera en buen estado con cinco hilos de alambre de púas.



*A la izquierda: Finca La Arboleda: Detalle de praderas, frente a vía y cerca perimetral.*

**7.1.12. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** El predio afectado es de relieve quebrado, es de difícil mecanización y presenta explotación agropecuaria con cultivos de pastos mejorados y relictos de bosques secundarios de protección-producción en cimas y zonas de protección de cuencas hídricas.

**7.1.13. FORMA GEOMÉTRICA:** El predio es de forma de irregular y no afecta el uso dado al predio.

**7.1.14. REDES DE SERVICIOS:** Aunque tiene acceso a red de energía para la casa principal y establecimiento ganadero, y acueducto veredal para las edificaciones.

**7.1.15. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS MEJORAS:** En el momento de la visita se verifica la existencia de mejoras agrícolas consistente en pastos naturales limpios y relictos de bosque secundario.

**7.1.16. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA.** No obstante que la edificación principal tipo vivienda campesina, de tipo estrato medio-bajo, E-3, se

localiza en otro predio, se incorpora la presente nota considerando que el establecimiento productivo “La Arboleda”, en mayor extensión; está conformado por tres (3) globos de terreno.

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del terreno en estudio, se utilizó como lo establece la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el método de Comparación o de Mercado, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes o comparables al del objeto del avalúo, una vez analizadas e interpretadas.

**“Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado.** 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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Artículo 5º.- Clasificación del suelo.** La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Para la valoración de servidumbres eléctricas NO hay ninguna metodología aprobada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ente rector en materia de avalúos para ser aplicada en este tipo de valoraciones económicas, por lo que en definitiva se aplican por analogía varios criterios para su análisis y para la estimación aplicamos un criterio comúnmente utilizado dentro de la comunidad de evaluadores, la cual consideramos apropiada y que se constituye como una de las metodologías más utilizadas para este tipo de afectación, que es la determinación del valor de la propiedad ANTES de la afectación por la servidumbre y DESPUES de la afectación, considerando las restricciones sobrevinientes para el desarrollo del más alto y mejor uso permitido por el documento del plan de ordenamiento territorial respectivo, así:

1. Se estima el valor unitario promedio del terreno, sin la afectación de la servidumbre, aplicando el método de comparación o de mercado.
2. Se tasa la afectación por la restricción para el uso normal del predio, generada sobre el área o franja de la servidumbre; al no ser una

expropiación (el propietario no pierde el dominio, solo lo limita), se debe afectar de acuerdo a los parámetros o grados de afectación, por el uso en actividad y/o por el más alto y mejor uso.

15

$VS=DC + DR + VTo + C$ ; donde:

VS: Valor Indemnización de la Servidumbre

DS: Valor de los Derechos de Servidumbre Cedidos:  $DS= AS*VU* \%AF$ ;  
donde: AS=Área Servidumbre; VU: Valor Unitario; %AF: Porcentaje de Afectación.

DR: Daño al Terreno Remanente

VTo: Valor de los sitios de las Torres

C: Valor de las Mejoras Afectadas

3. Se debe valorar la afectación del resto de la finca por la servidumbre, considerando las incomodidades y restricciones sobrevinientes por la franja de la servidumbre y por localización de las torres que sustentan las redes, para el desarrollo del más alto y mejor uso, y las incomodidades para llevarlo a cabo. Esto constituye el Daño al Remanente.

$VDR=AR*VU*FE*FR*FU$ , donde:

VDR: Valor Daño al Remanente

VU: Valor Unitario promedio del terreno

FE: Factor de Extensión: Se calcula con análisis de regresión potencial como correlación del Área de la Servidumbre con Área Total del Predio; a menor área total **mayor** afectación y a mayor área total **menor** afectación, se determina a través de la siguiente ecuación:

$$FE= 31,684489282 * AR^{-0.366894}$$

FR: Factor de Relación de: Área Servidumbre/Área Total

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

### MARCO JURIDICO

#### DECRETO 1420 DE 1998

De conformidad con lo determinado en la Ley 56 de 1981, y aplicación por analogía lo normado en el Decreto 1420 de 1998, Resolución 0620 de

2011, la indemnización a que tiene derecho el propietario por efectos de la IMPOSICION de la servidumbre eléctrica a favor de la EEB, está constituida por el Daño Emergente, lucro Cesante y Afectación de Uso por Obra Pública.

**El daño emergente** está conformado por el valor comercial del terreno y de las mejoras presentes en la propiedad expropiada.

**El lucro cesante** por las rentas dejadas de percibir por la afectación de la obra pública.

**La afectación de uso** por la imposibilidad de explotar económicamente el terreno, ya sea parcial o totalmente, y debe estar registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

Los siguientes ítems se tuvieron en cuenta para determinar el valor comercial del predio, considerando que es para estimar la indemnización por la imposición de la servidumbre de paso de energía eléctrica.

- ❖ Que el predio “LA ARBOLEDA”, con cabida superficiaria según tradición de 8 hectáreas, 80.000 M2, hoy en día forma parte integral de un fundo de explotación agropecuaria para ganadería bovina de lechería, levante y ceba.
- ❖ Para la estimación de la indemnización partimos del valor comercial unitario de terreno de la finca La Arboleda.
- ❖ Para determinar el valor comercial del terreno, se considera que el método más apropiado es el método de comparación o de mercado, con el cual se puede estimar el valor comercial más probable del metro cuadrado de terreno analizado, considerando el más alto y mejor uso permitido por su ubicación suburbana de Alcalá, municipio con gran desarrollo Agroturístico por su ubicación dentro de la Zona de Paisaje Cafetero, declarado por la UNESCO como Patrimonio Cultural e Inmaterial de la Humanidad. Comprender 47 municipios de los departamentos del Quindío, Caldas, Risaralda y Valle del Cauca, dentro de los cuales se halla Alcalá.
- ❖ El área rural del municipio de Alcalá tiene un territorio muy reducido, de escasos 60,81 km2, conformados por 1489 predios. El 90% tiene un área menor a 10 Ha, y el 82% tiene un área inferior a 5 Ha., y el 50% es menor de 1 Ha. (Estadísticas fuente IGAC)
- ❖ La servidumbre de conducción impuesta lo atraviesa por la esquina sur-oriental, frente a la vía Alcalá-Circasia, en sentido occidente-oriental, afectando el 1.30% de la superficie total del predio, y es de tipo legal, continua, aparente y negativa.

- ❖ Las líneas eléctricas de conducción que cruza y afecta a este predio en particular, y otros del sector, son de 34.5 KV, líneas de Media Tensión, Proyecto Electrificación Rural Cartago-Alcalá, y están soportadas por postes de estructura metálica, con altura aproximada de 15 metros, sostenidos por tendido radial de aproximadamente 10 cables de sustentación (se ubica un poste dual dentro del predio), generando un franja circular de afectación de aproximadamente 8 metros de radio, en promedio, con base en el artículo 22.2 del RETIE. Área de ocupación permanente por la sustentación del poste o postes: 201 m2, aproximadamente.
- ❖ El demérito o pérdida de valor que en el terreno remanente del predio sirviente pudiere ocasionar imposición de la servidumbre, por las afectaciones paisajísticas, limitaciones en el uso y aprovechamiento del predio como consecuencia de la imposición de la Servidumbre, del tránsito para la vigilancia, mantenimiento y/o reparación de las líneas y las restricciones exigidas para la seguridad de las personas y las cosas.

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

**10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Mercado bienes agrícolas.** La fuente de los puntos de investigación corresponde a ofertas encontradas por consultas en páginas especializadas en oferta inmobiliaria por internet. Se debe tener en cuenta que el periodo de tiempo en venta para predios AA es de 6 a doce meses, en promedio.

Con base en los resultados obtenidos a partir de la depuración y análisis del mercado inmobiliario y con el fin de consolidar la información que sirve de insumo para la aplicación del método de comparación o de mercado se puede establecer que el valor comercial asociado a tierra agrícola de buena calidad, apta y con explotación ganadera, es el siguiente:

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
3	Vía Alcalá-Circasia	\$ 1.700.000.000	3%	\$ 1.649.000.000	8,96	\$ 139.397.321	2 Casas 600 M2	\$ 400.000.000	14 cuadras, division de potreros, dos casas, aguas propias	Mitula	Ver anexo
7A	Alcalá - 10' minutos cabecera	\$ 450.000.000	3%	\$ 436.500.000	1,136	\$ 137.764.085	2 casas, cocheras, corral	\$ 280.000.000	2 cuadras, aguas, 2 casas, cocheras, corral, etc	Punto Propiedad.com	Ver anexo
10	Alcalá-Playas Verdes	\$ 900.000.000	3%	\$ 873.000.000	4,16	\$ 137.740.385	2 casas nuevas	\$ 300.000.000	41600 m2, piscina, dos casas, zona juego, jardines	ciencuadras.com	Ver anexo
						PROMEDIO	\$ 138.300.597				
						DESVIACIÓN	\$ 1.154.873				
						COEFICIENTE VAR	1%				
						COEFICIENTE ASIMETRIA	1,730837827				
						VALOR ADOPTADO	\$ 138.500.000,00				

Los valores registrados en el cuadro anterior reflejan la tendencia del mercado inmobiliario para el periodo agosto 2020 - febrero de 2021, y se entiende que son precios de referencia y que su valor final depende de la interacción entre oferente y demandante, se calcula un descuento por negociación del 3%, por lo que considerando que para determinar la base de la liquidación de la indemnización por el daño emergente por la imposición de la servidumbre, considerando su coeficiente de variación y de asimetría, consideramos que el valor comercial promedio por unidad de área puede estimarse en \$138,5 millones/ha o \$13.850/m2.

**VALOR ADOPTADO POR M2 TERRENO: \$ 13.850/m2.**

**COEFICIENTE DE AFECTACIÓN:** No obstante su uso agropecuario en actividad, su vocación de tierras cafeteras, considerando su ubicación suburbana, y que las líneas de transmisión que lo atraviesan están a baja altura, y que la servidumbre lo afecta por el frente sobre la vía, en su esquina sur-oriental, se considera una afectación del 90% de este valor como factor de restricción.

USO, APTITUD O ESTADO	COEFICIENTES DE RESTRICCIÓN
Ganadería extensiva (agropecuaria)	30
Ganadería semintensiva (pastos mejorados)	35
Agricultura intensiva	45 - 60
Horticultura, floricultura, frutales de bajo porte, criadero de aves, cerdos, etc.	60 - 75
Forestación, frutales de alto porte	75 - 90
Fincas suburbanas, Quintas de Recreo, Clubes Campestres, Aeródromos y Canchas de Golf	75 - 90
Lotes Urbanos, Suburbanos y Zonas de Expansión Urbana	95

**VALOR ESTIMADO PARA INDEMNIZACION:**

ITEM	VALOR UNITARIO TERRENO M2	PORCENTAJE AFECTACION	VALOR INDEMNIZACION POR M2
TERRENO	\$ 13.850	90%	\$ 12.465,00

**10.2. LUCRO CESANTE.-** Considerando que el terreno afectado, presenta explotación agropecuaria semi-intensiva, no obstante que es muy rentable y productiva, no encontramos razones para suponer un lucro cesante por la ejecución de la obra pública.

**10.3. LIQUIDACION INDEMNIZACIÓN POR DERECHOS DE SERVIDUMBRE**

<b>VALOR TOTAL DE LOS DERECHOS DE SERVIDUMBRE (VDS = AS * VUS * %AF)</b>		
<b>ITEM</b>		<b>CANTIDADES</b>
<b>AS =</b>	Área franja servidumbre (M2), Menos área Torres	837
<b>VUS =</b>	Vr unit Terreno servidumbre (vr. Prom del lote)	\$ 13.850,00
<b>% AF =</b>	porcentaje de afectación: 90%	\$ 12.465,00
<b>VALOR TOTAL DERECHOS DE SERVIDUMBRE</b>		<b>\$ 10.433.205,00</b>

**10.4 DAÑO AL REMANENTE**

<b>VALOR DAÑO AL REMANENTE (VDR = AR * VU * FE * FU * FR)</b>		
<b>VALOR TOTAL DAÑO AL REMANENTE</b>		<b>\$ 6.460.062,22</b>
<b>AR =</b>	Área remanente= Área predio - Área servidumbre	78.962
<b>VU =</b>	Valor Unitario Promedio Terreno	\$ 13.850,00
<b>FE =</b>	Factor de extensión (calculado sobre las primeras 25 Ha)	
<b>FE =</b>	$31,68489282 \times (AR)^{-0,366894}$	0,5058466886
<b>FU =</b>	Factor de Ubicación	90,0%
<b>FR =</b>	Relacion: Area de Servidumbre / Área Total	1,30%

**10.5. VALOR OCUPADO POR LA TORRE (Postes con templetes o cables de sustentación)**

Area ocupada por Torre	Unid	N° Torres	Valor Unitario	Valor Área Total Torres
201	M2	1	\$ 13.850,00	\$ 2.783.850,00

**Nota:** El área de la torre, de ocupación permanente, no fue considerada dentro de la oferta de indemnización del demandante. La estimación del área es aproximada, calculada con base en la observación directa del tendido que se está realizando en el sector y experiencia previa de los peritos, en otros casos de servidumbres eléctricas.



## 10.5 RESUMEN LIQUIDACIÓN

<b>RESUMEN LIQUIDACIÓN</b>			
<b>VDS =</b>	Valor Derechos de Servidumbre	\$	10.433.205,00
<b>VDR =</b>	Valor Daño al Remanente	\$	6.460.062,22
<b>VTO =</b>	Valor sitio de la Torre	\$	2.783.850,00
<b>VDM =</b>	Valor mejoras (valor Oferta)	\$	-
<b>LC =</b>	Lucro Cesante	\$	-
<b>VALOR TOTAL INDEMNIZACIÓN POR SERVIDUMBRE (VS = VDS + VDR + VTO + VDM + LC)</b>			
	<b>VDS</b>	\$	10.433.205,00
	<b>VDR</b>	\$	6.460.062,00
	<b>VTO</b>	\$	2.783.850,00
	<b>VDM</b>	\$	-
	<b>LC</b>	\$	-
<b>VALOR TOTAL AJUSTADO INDEMNIZACIÓN</b>		<b>\$</b>	<b>19.677.117,00</b>
			<b>AGOSTO 24 DE 2020</b>

## 11. LIQUIDACIÓN INDEMNIZACION SERVIDUMBRE

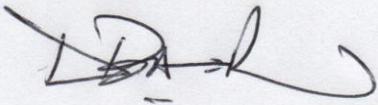
21

Con base en lo anteriormente expuesto se concluye que la indemnización a que tiene derecho el señor Olmedo Vallejo Osorio por la Imposición de Servidumbre Legal Permanente de Conducción de Energía Eléctrica de Bogotá, sobre el predio La Arboleda a favor de CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P., es:

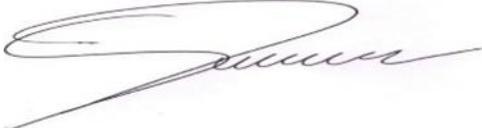
ÍTEM	CANTIDAD	UNID	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
<b>DAÑO EMERGENTE</b>				
Valoracion Indemnización Área de Servidumbre	837	M2	\$ 12.465,00	\$ 10.433.205,00
Valoracion Indemnización Área de Torre (1)	201	M2	\$ 13.850,00	\$ 2.783.850,00
Daño al remanente	78.962	M2	\$ 81,81	\$ 6.460.062,22
			<b>SUMA</b>	<b>\$ 19.677.117,22</b>
<b>VALOR DE LA INDEMNIZACION AREA DE LA SERVIDUMBRE AJUSTADA AL PESO</b>				<b>\$ 19.677.117,00</b>
<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE POR IMPOSICION DE SERVIDUMBRE A FECHA 24 DE AGOSTO 2020</b>				<b>\$ 19.677.117,00</b>

SON:

DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO  
DIECISIETE PESOS MCTE.



DANIEL G. BAQUERO LEMUS  
Economista M.P. 15708  
RAA AVAL-19313314



CESAR A. POTES BETANCOURT  
Perito Avaluador  
RAA AVAL-16227579

**12. ANEXOS**

- ANEXO FOTOGRÁFICO
- ANEXOS DOCUMENTALES