

IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ

Ingeniero Civil S.H.I.

ASESORIA-AVALUOS-DISEÑOS-CONSTRUCCIONES-INTERVENTORIAS-PERITAZGOS

Neiva, febrero 27 de 2024

Señores

JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.-SECCION TERCERA-CARRERA 57 No. 43-41

RADICACIÓN:	11001 33 43 059 2019 00319 00
MEDIO DE CONTROL:	REPARACIÓN DIRECTA
DEMANDANTE:	SOLEY & CIA S C A, MARIA JOSE CALDERON PONCE DE LEON, SILVIA LEYVA ESPINOZA y MARÍA LINETH BEATRIZ JUANA DE MONTOZON LEYVA
DEMANDADO:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y CONSECIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.
TEMA:	REQUERIMIENTO PROBATORIO

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

Cordial Saludo.

IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ, identificado tal y como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de Ingeniero perito auxiliar de la justicia, me permito presentar Dictamen pericial para Proceso de Reparación Directa propuesto por SOLEY & CIA S C A, MARIA JOSE CALDERON PONCE DE LEON, SILVIA LEYVA ESPINOZA y MARÍA LINETH BEATRIZ JUANA DE MONTOZON LEYVA. Con el fin de presentar el Dictamen Pericial requerido, realicé visita de campo a la Finca Gibraltar, Vereda Purnia del Municipio de La Dorada, Departamento de Caldas, en compañía de uno de los propietarios anteriores y el Mayordomo; los Demandados no me contactaron para haber estado también con alguno de ellos en el recorrido que se hizo del Predio y las Obras construidas por la Concesión.

Declaro que no me encuentro incursos en las causales de impedimento para actuar como perito ni judicial ni extrajudicialmente y acepto el régimen jurídico de responsabilidad como perito y tengo los conocimientos necesarios para rendir esta clase de dictámenes. Actualmente soy Auxiliar de la Justicia y realice la Tecnología en Avalúos para la certificación en el R.A.A. En lo referente a mi profesión, soy Ingeniero Civil; con experiencia en Experticias similares, asimismo me he desempeñado como contratista de Obra Pública, Interventorías y he realizado consultorías en: Estudios y Diseños estructurales, Acueductos, Alcantarillados, hidrosanitarios y similares; todo dentro de mi conocimiento profesional y técnico. Durante más de un año labore como Supervisor e Interventor de Obra Pública en el Departamento del Huila, con el Inderhuila.

CALLE 5 A No. 15 A 30 BARRIO SAN JOSE ALTICO NEIVA

IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ

Ingeniero Civil S.H.I.

ASESORIA-AVALUOS-DISEÑOS-CONSTRUCCIONES-INTERVENTORIAS-**PERITAZGOS**

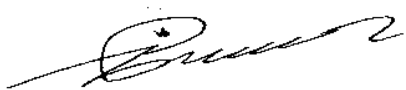
He actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

En acatamiento a lo regulado en la ley procesal me permito entregar la siguiente información:

1. Soy IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ, Identificado con cedula de ciudadanía No. 79.284.068 de Bogotá.
2. De Estado Civil, Casado.
3. Domiciliado en la calle 5 A No. 15 A-30 San José-Altico en Neiva, Celular 310-5516834.
4. Me permito adjuntar la cédula de ciudadanía, la matrícula profesional y vigencia de la matrícula, Certificación del R.A.A. y el carné que me acredita como Auxiliar de la Justicia.
5. Me permito anexar la Hoja de Vida y los documentos que certifican mi experiencia, resumidos en el cuadro Excel en que se registra mi actividad de perito técnico de los últimos años y, especialmente la ejercida como Auxiliar de la Justicia.
6. No me encuentro incurso en inhabilidad e incompatibilidad alguna, de la regulada en el Art. 50. Del código general de proceso, ni el código de ética Profesional.
7. Los métodos utilizados en mi labor, son similares a los aplicados en otros Avalúos e informes periciales y han sido elaborados con imparcialidad y honestidad Profesional como Ingeniero Civil durante 38 años y más de 20 años como Auxiliar de Justicia.

El informe Pericial contiene: Lo solicitado por el Demandante, la documentación del Perito, Listado de Procesos Judiciales en los que se han presentado Avalúos y Dictámenes periciales, y Registro fotográfico de los sitios materia de este proceso, recorridos en el Predio Gibraltar y la Vía colindante de dicho Inmueble.

Atentamente,



ING. IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ

PERITO AUX. DE LA JUSTICIA

C.C. No. 79'284.068 de Bogotá

M.P. 25202-22112 de Cundinamarca

R.A.A: AVAL-79284068 ANAV

Correo Electrónivanjavi4@yahoo.es

CALLE 5 A No. 15 A 30 BARRIO SAN JOSE ALTICO NEIVA

IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ

Ingeniero Civil S.H.I.

ASESORIA-AVALUOS-DISEÑOS-CONSTRUCCIONES-INTERVENTORIAS-PERITAZGOS

DICTAMEN PERICIAL



PROCESO: DE REPARACION DIRECTA

**DEMANDANTE: SOLEY & CIA S C A, MARIA JOSE CALDERON PONCE DE LEON,
SILVIA LEYVA ESPINOZA y MARÍA LINETH
BEATRIZ JUANA DE MONTOZON LEYVA**

**DEMANDADO: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y CONSECIÓN ALTO
MAGDALENA S.A.S.**

RADICADO: 11001 33 43 059 2019 00319 00

PERITO: IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ

NEIVA 23 DE FEBRERO DE 2024

CALLE 5 A No. 15 A 30 BARRIO SAN JOSE ALTICO NEIVA

TABLA DE CONTENIDO

CARTA DE PRESENTACION

1-2

1. INFORMACION BASICA.....	5
1.1. SOLICITANTE.....	5
1.2. OBJETO PROPOSITO DEL DICTAMEN PERICIAL.....	5
1.3. TIPO DE INMUEBLE.....	5
1.4. TIPO DE INFORME.....	5
1.5. OBJETO DEMANDA.....	5
1.6. DEPARTAMENTO.....	5
1.7. MUNICIPIO.....	5
1.8. VEREDA.....	5
1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE.....	5
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.....	5
1.11. USO POR NORMA.....	5
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	5
1.13. FECHA DE ENTREGA DE DICTAMEN PERICIAL.....	5
1.14. ATENDIO LA VISITA.....	5
2. INFORMACION CATASTRAL.....	6-7
2.1 VISTA SATELITAL.....	8
3. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA REGION.....	9
4. MARCO CONCEPTUAL.....	9
4.1 TECNICO.....	9-10
4.2 JURIDICO.....	11-12
5.0 PREGUNTADO POR EL JUZGADO.....	12-13
6.0 INVESTIGACION ECONOMICA.....	13
6.1 INVESTIGACION DE MERCADO TIERRA PRODUCTIVA.....	13
6.1.1. OFERTA 1.....	13
6.1.2. OFERTA 2.....	14
6.1.3. OFERTA 3.....	14
6.1.4. PROCESAMIENTO DE OFERTA MUNICIPIO LA DORADA.....	15
6.2 INVESTIGACION TIERRAS IMPRODUCTIVAS.....	15-16
6.3 CALCULO DE DAÑO EMERGENTE.....	16
6.4 CALCULO DEL LUCRO CESANTE.....	16-17
7.0 RECOMENDACIONES.....	17
8.0 CONCLUSIONES.....	17-18
9.0 ANEXOS.....	19

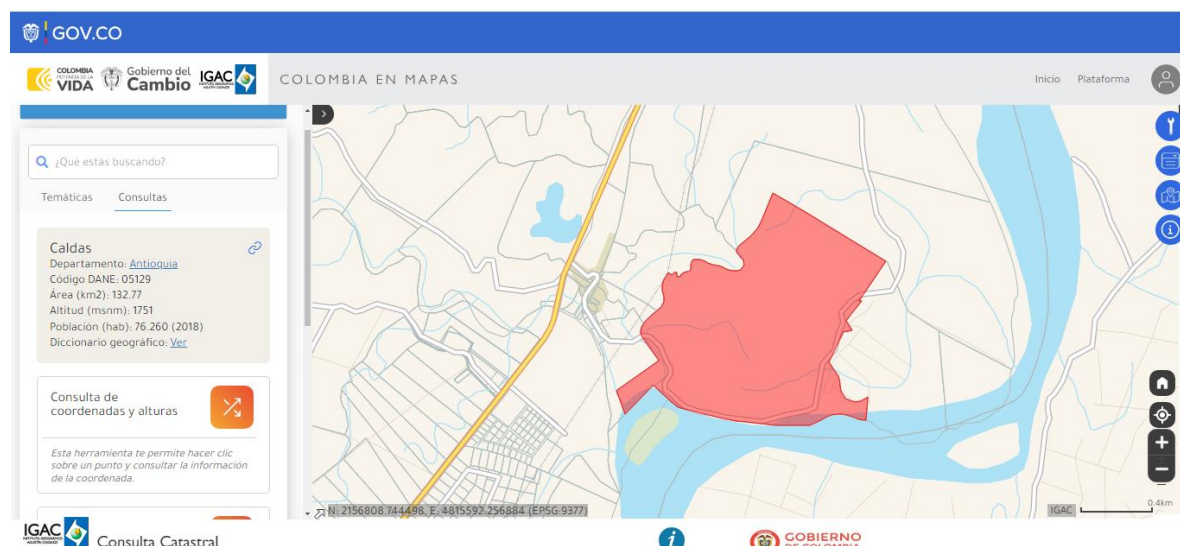
1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Solicitante.** El siguiente Dictamen Pericial se realiza por solicitud del JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.-SECCION TERCERA.
- 1.2 Objeto o propósito del Dictamen Pericial.** Resolver preguntado del Juzgado Cincuenta y nueve Administrativo.
- 1.3 Tipo de Inmueble.** Finca rural denominada Gibraltar I y II.
- 1.4 Tipo de Informe.** Dictamen Pericial.
- 1.5 Objeto de la Demanda.** Es con el fin que se declare patrimonial y administrativamente responsables de los perjuicios causados como consecuencia de la obra denominada "Proyecto vial Honda-Puerto Salgar-Girardot". Conflicto generado por los perjuicios y daños que causaron las obras realizadas por la Concesión Alto Magdalena, en los Predios ALMA – 5 (Gibraltar I) y ALMA 5—0092 (Gibraltar II). Ubicados en el Departamento de Caldas, Municipio de La Dorada, Vereda Purnio.
- 1.6 Departamento:** Caldas.
- 1.7 Municipio:** La Dorada.
- 1.8 Vereda:** Purnio.
- 1.9 Dirección del Inmueble:** Predio Rural denominado, Gibraltar I y II.
- 1.10 Uso Actual del Inmueble.** Al momento de la inspección ocular o de campo del Predio, se encontró que el predio tiene uso explotación Ganadera.
- 1.11 Uso por Norma:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) para el Municipio de La Dorada, mediante acuerdo Municipal No. 012 de agosto-2019, por el cual se aprueba la reformulación del PBOT. El predio está ubicado en la zona rural y tiene uso del suelo según actividad. **ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA (ZPA).**
- 1.12 Fecha de Visita al Predio:** El día 17 de febrero de 2024.
- 1.13 Fecha de entrega del Dictamen Pericial:** 27 de febrero de 2024.
- 1.14 Atendió la visita:** Alberto Leyva y Manuel Concepción García Mosquera, mayordomo.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

A continuación, se relaciona la información consultada en el Geoportal del IGAC, del Predio Gibraltar I y II; correspondiente al departamento, municipio, cédula catastral, destino económico, dirección, área del terreno, cantidad de construcciones, y el avalúo catastral vigente en algunos casos.

GIBRALTAR I



Consulta Catastral

Número predial: 173800001000000010130000000000

Número predial (anterior): 17380000100010130000

Municipio: La Dorada, Caldas

Dirección: GIBRALTAR I

Área del terreno: 1000000 m2

Área de construcción: 823 m2

Destino económico: Agropecuario

Número de construcciones: 4

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Construcción #3

Construcción #4

Área: 232 m2

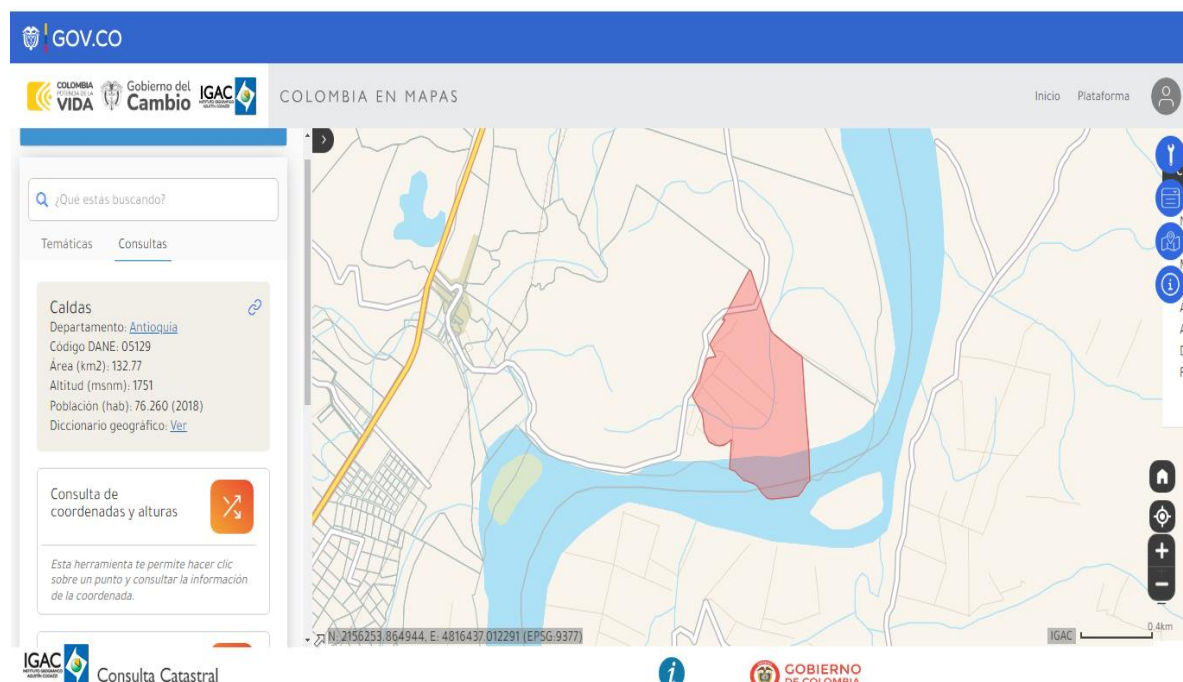
Uso: CORRALES

IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ

Ingeniero Civil S.H.I

ASESORIA-AVALUOS-DISEÑOS-CONSTRUCCIONES-INTERVENTORIAS-[PERITAZGOS](#)

GIBRALTAR II



Consulta Catastral

Número predial: 173800001000000010150000000000

Número predial (anterior): 17380000100010150000

Municipio: La Dorada, Caldas

Dirección: GIBRALTAR 2

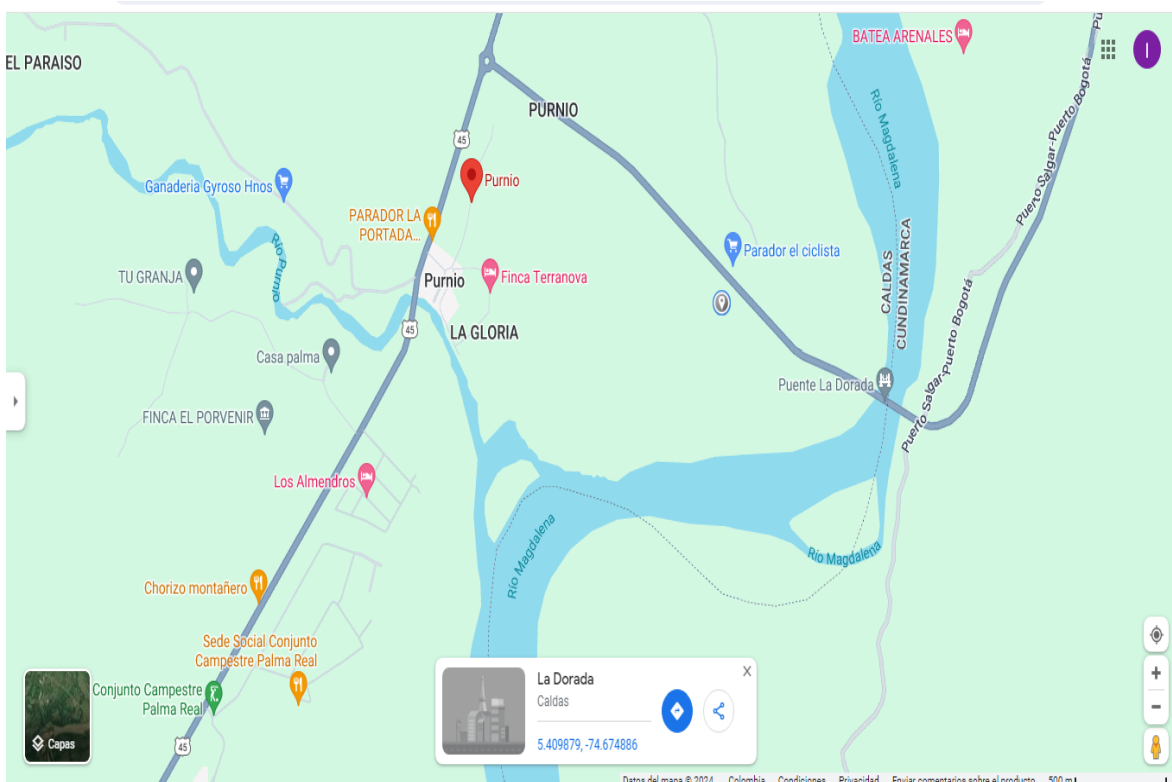
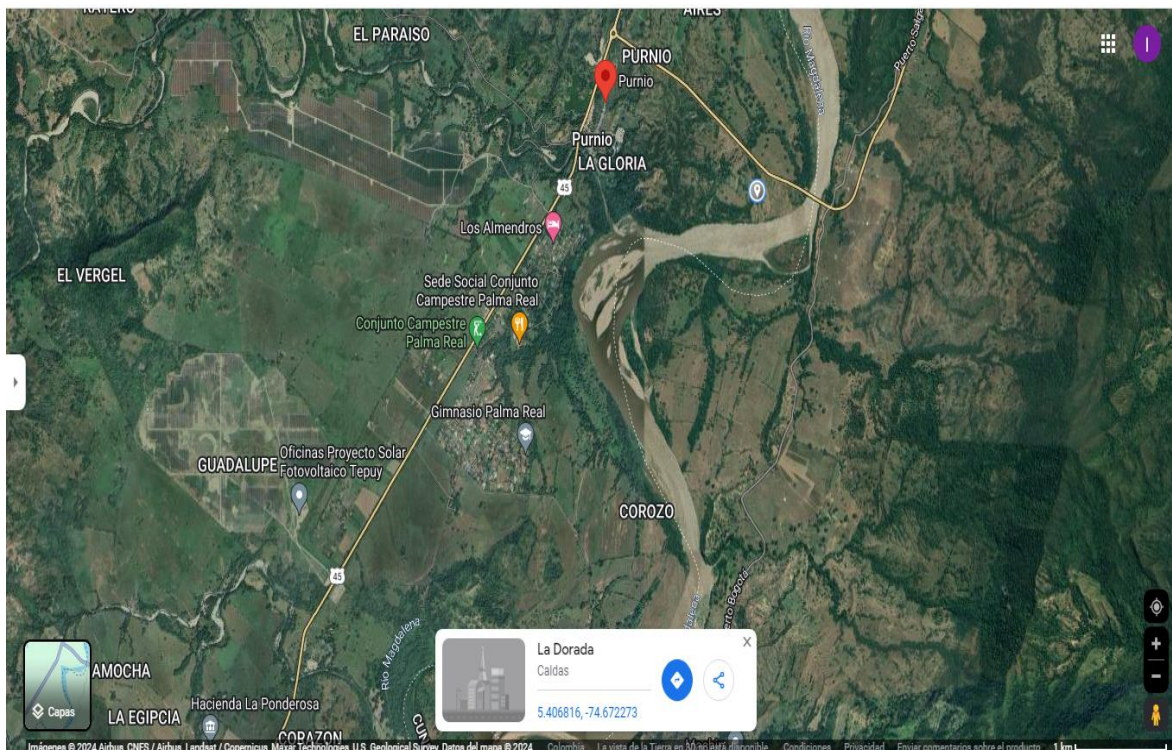
Área del terreno: 266999 m2

Área de construcción: 0 m2

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

2.1 VISTA SATELITAL



FUENTE: GOOGLE MAPS

CALLE 5 A No. 15 A-30 BARRIO SAN JOSE ALTICO NEIVA-HUILA

3. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA REGION

La Dorada es un municipio de Colombia ubicado en el extremo oriental del departamento de Caldas, en la región Magdalena Medio. Es considerado como el segundo municipio ganadero de Colombia, después de Montería (Córdoba), y el segundo más importante del departamento, después de Manizales.

Es conocida como "Glorieta Nacional" o "Corazón de Colombia", calificativos que obedecen a uno de sus principales atributos desde el punto de vista geoestratégico, pues su localización le permite articularse a los desarrollos del oriente de Caldas, norte del Tolima, suroccidente de Santander, noroccidente de Cundinamarca, suroriente de Antioquia y occidente de Boyacá; con una cercanía inmediata a Bogotá y Medellín. Además es sede de la Diócesis de La Dorada-Guaduas y la Cámara de Comercio de La Dorada.

Geografía

El Municipio de La Dorada se localiza a 5° 27" latitud norte y 74° 40" de longitud este del meridiano de Greenwich, sobre la margen izquierda del Río Grande de La Magdalena. Está a 178 metros de altura sobre el nivel del mar, con una temperatura promedio de 34 °C que sobrepasa los 42 °C en época de verano; ocupa una superficie de 574 km², que corresponden al 6.67 % del área total del departamento de Caldas siendo su cabecera Municipal la segunda ciudad en importancia del departamento después de su capital Manizales.

Por estar ubicada en la segunda zona ganadera su actividad económica se basa especialmente en la ganadería, la sigue la agricultura, la minería del oro, el comercio, la pequeña industria y la pesca.

4. MARCO CONCEPTUAL

4.1 TECNICO

Considero importante esbozar algunas definiciones técnicas, para el desarrollo de esta Experticia. Son las siguientes:

ALCANTARILLA: una alcantarilla es un conducto relativamente corto a través del cual se cruza el agua bajo la vía de un costado a otro. Incluye, por lo tanto, conductos con cualquier sección geométrica: circulares y alcantarillas de cajón principalmente. (Invias, Manual de drenaje para carreteras, 2009, págs. 4 - 33)

ALTIMETRÍA: tiene como objeto principal determinar la diferencia de alturas entre puntos situados en el terreno. (Hudiel, 2008)

PLANIMETRÍA: Representación horizontal de los datos de un terreno que tiene por objeto determinar las dimensiones de este. (Hudiel, 2008)

CANAL ABIERTO: un canal abierto es un conducto en el cual el agua fluye con una superficie libre. De acuerdo con su origen un canal puede ser natural o artificial. (Chow, 1994, pág. 19) **MURO CABEZAL:** según el (Invias, Manual para la inspección visual de estructuras de drenaje, 2006, pág. 12), dice su propósito es contener el material que sirve como estructura de la vía así como de protección de la tubería.

COTA BATEA: es el punto más bajo de la sección transversal interna de un conducto (Chavarro, 2013).

COTA CLAVE: es el punto más alto de la sección transversal interna de un conducto. (Chavarro, 2013)

DESCOLE: según el (Invias, Manual para la inspección visual de estructuras de drenaje, 2006, pág. 13), la define como una estructura diseñada para reducir la velocidad y disipar la energía de los flujos de agua en la salida de obras de drenaje y así entregar de manera segura el agua a canales naturales u otros canales no erosionables. (El subrayado es mio).

ALETAS: estructura que tiene por objetivo es contener los taludes que conforman el terraplén de la vía y/o terreno natural. (Invias, Manual para la inspección visual de estructuras de drenaje, 2006, pág. 12)

ENCOLE: esta estructura está diseñada con el objetivo principal de reducir la velocidad y disipar la energía de los flujos de agua en la entrada de las obras de drenaje, y así entregar de manera segura el agua al ducto de la alcantarilla. (Invias, Manual para la inspección visual de estructuras de drenaje, 2006, pág. 12). (El subrayado es mio).

ESCORRENTÍA: agua que escurre por los terrenos de la hoya hidrográfica superficialmente (escorrentía superficial) o subterráneamente (escorrentía subterránea). (Invias, Manual de drenaje para carreteras, 2009, págs. G-5)

OBSTRUCCIÓN: consiste en el depósito de sedimentos que generan un estancamiento del agua. (Invias, Manual para la inspección visual de estructuras de drenaje, 2006, pág. 10)

PENDIENTE DEL CONDUCTO O TUBERÍA: la pendiente hidráulica de las alcantarillas se debe encontrar, en lo posible, entre 0.5% y 5%, pudiendo alcanzar valores tales que no produzcan velocidades superiores a la admisible de acuerdo al material del conducto o que comprometan la estabilidad de la obra. (Invias, Manual de drenaje para carreteras, 2009, págs. 4-50)

DRENAJE TRANSVERSAL: los sistemas de drenaje transversal son aquellos elementos que transportan agua cruzando el eje de la carretera, por lo general, el cruce se realiza de manera perpendicular al eje y transportan el aporte de la cuenca que se encuentra aguas arriba de la vía en dirección agua abajo. (Invias, Manual para la inspección visual de estructuras de drenaje, 2006).

PERIODOS DE RETORNO DE OBRAS DE DRENAJE VIAL: el manual de drenaje para carreteras propone periodos de retorno para el cálculo de caudales en obras de drenaje vial.

POCETA: las pocetas o cajas colectoras son un tipo de estructura de entrada de las alcantarillas que captan las aguas provenientes de cunetas de corte, cunetas en separadores, bajantes o filtros, permitiendo su cruce bajo la vía, donde desaguan atendiendo los criterios de minimización de impactos y de socavación en la corriente receptora. (Invias, Manual de drenaje para carreteras, 2009, págs. 4 -23)

4.2 JURIDICO

Considero importante esbozar algunas definiciones de carácter Jurídico, para el desarrollo de esta Experticia. Son las siguientes:

DAÑO EMERGENTE

El concepto de Daño Emergente hace referencia a aquel perjuicio que se deriva de una actuación negativa sobre una persona, entidad o bien patrimonial. Podríamos entenderlo como la consecuencia colateral que "emerge" ante una circunstancia dolosa que acontece primero.

En algunas ocasiones la cuantificación de este daño no es costosa, ya que al ser un daño patrimonial se podría retribuir al afectado con la reparación del mismo a su estado natural o con la cuantía que costase el bien.

Cuáles son los Tipos de Daño Emergente

Dentro de las posibilidades que se presentan ante el Daño Emergente, tenemos que tener en cuenta que existen distintas denominaciones para cada una de esas posibilidades.

Cuáles son los Tipos de Daño Emergente

El Daño Emergente Actual. Este es el perjuicio que se deriva cuando se presenta la necesidad de reparar el daño inmediato. Por tanto, estaríamos hablando de asumir con el coste de mantenimiento o reparación del bien patrimonial afectado.

El Daño Emergente Futuro. Este es el que se presenta ante la necesidad continuada de seguir retribuyendo el daño porque tiene consecuencias futuras. Es decir, que no es posible saldar la deuda del perjuicio ocasionado porque se sigue manifestando en el tiempo.

Requisitos del daño emergente

Los requisitos a tener en cuenta para solicitar el daño emergente son:

- Existencia de un hecho causante del daño: este hecho puede deberse a un incumplimiento de contrato, una acción u omisión negligente o culposa de tipo extracontractual o una acción ilícita.
- Existencia de un nexo causal: es necesario probar la relación de causalidad entre el hecho causante y el daño o perjuicio sufrido.
- Existencia de una prueba de daño o perjuicio ocasionado: el perjudicado debe probar el alcance del daño ocasionado y su valoración.

LUCRO CESANTE

Por su parte, el lucro cesante se define en el artículo 1106 del Código Civil como “la **ganancia dejada de obtener**”, es decir, hace referencia a un concepto futuro, aquellos beneficios o ganancias que no van a poder obtenerse como consecuencia del daño o perjuicio producido.

5.0 PREGUNTADO POR EL JUZGADO

El despacho ordena para el Dictamen Pericial lo siguiente:

“En cumplimiento de lo ordenado por el titular de este Despacho y atendiendo a las órdenes impartidas en el curso de la audiencia inicial, se le informa que fue designado como perito al interior del proceso de la referencia a fin de que rinda dictamen en el que calcule el daño emergente y el lucro cesante teniendo en cuenta, entre otros aspectos; I) El costo de la recuperación, de los pastos de acuerdo con el proceso técnico necesario; y II) el costo del lucro generado por la imposibilidad de explorar dichos inmuebles en la actividad de la ganadería con los valores del mercado y la extensión del terreno”.

Para resolver lo preguntado por el Juzgado y habiendo efectuado un esbozo en los numerales anteriores, debo destacar algunas conclusiones y recomendaciones descritas por el Perito, Ingeniero JUAN DAVID MADRID GALLO, en su experticia técnica de fecha marzo de 2019 y son las siguientes:

- conformación del terreno por medio de canales de captación y conducción de las aguas pluviales y de escorrentía que llegan al pie del terraplén.
- Las estructuras existentes y construidas están generando en la actualidad una afectación progresiva en el área vecina del terraplén de la vía, por lo que una constante saturación del suelo modifica las características agrológicas y conlleva a que las áreas se vuelvan improductivas para las actividades agropecuarias.
- canales se deben construir con las secciones suficientes para atender los caudales y conservar las velocidades del flujo con capacidad de transportar los sólidos.
- plan de siembra de especies vegetales dotadas de follaje denso y rasante que controle la erosión de los taludes del terraplén y de las áreas aledañas a los canales y las estructuras hidráulicas y la siembra de especies de diferente porte y raíces variadas: fasciculadas y pivotantes que contribuyen al refuerzo del suelo.
- se genere un estudio de detalle para la mejor solución posible, se recomienda por lo pronto una reconformación de los dos caños en una longitud al menos de 50 mts antes de los encoles, con una sección trapezoidal de 2 m superior y una profundidad de al menos 1,20 mts.

En el Informe Técnico presentado por la CONCESION ALTO MAGDALENA SAS y elaborado por HYMAC INGENIERÍA en el que se concluyó que:

- El terreno donde se encuentra el predio afectado presenta una condición topográfica muy plana generando condiciones de drenaje desfavorables, adicionalmente existe una depresión del terreno en la zona donde se presenta el empozamiento de aguas.
- Las obras hidráulicas diseñadas y construidas para la vía de la Unidad Funcional 5.3 cuentan con las condiciones para conducir y drenar el agua proveniente de la escorrentía de la vía y sectores aledaños de forma correcta. Los diseños están debidamente soportados en los datos históricos de las estaciones hidroclimatológicas de la zona y en modelos de cálculo de caudales máximos aprobados por el INVIAS para este tipo de proyectos.

Lo que afirma el Consultor HYMAC INGENIERIA, es que la inundación en los predios Gibraltar I y II, se trata de un hecho o fenómeno natural propio de la zona donde se encuentran ubicados los terrenos del municipio de la Dorada. Además al aumento inusitado del Rio Magdalena y que se trata de condiciones naturales y topográficas propias de los predios, esto quiere decir, predios con topografías muy planas.

6.0 INVESTIGACION ECONOMICA

Solicita el Despacho, cálculo del Daño Emergente, que es el valor actual de la tierra productiva menos el valor de la tierra improductiva (No genera ingresos).

Realice una valoración de la tierra productiva a precios de hoy, utilizando el método de mercado Comparativo o de Investigación de Mercado.

6.1 INVESTIGACION DE MERCADO TIERRA PRODUCTIVA

Método de comparación o de Investigación de mercado, que 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.

6.1.1 OFERTA 1

Finca en Venta, Zona rural
La Dorada Área 2000 m²

Precio \$24.000.000.000
[Solicita tu crédito ahora](#)

¡Estoy interesado!

* Nombres y apellidos
Ej: Juan Andres

* Indicativo +57 * Telefono
Ej: 322*****

* Email
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Finca en Venta, Zona rural, La Dorada

☐ No soy un robot

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

[Acepto](#)

6.1.2 OFERTA 2

 [BUSCAR INMUEBLES](#) [NOTICIAS Y TENDENCIAS](#) [HERRAMIENTAS](#) [INGRESAR](#) [Publica tu inmueble](#)

[Inicio](#) / [Fincas](#) / [Venta](#) / [La Dorada](#) / [Zona rural](#) / [Fincas en Venta en Zona rural, La Dorada](#) [Volver a los resultados](#)

Finca en Venta, Zona Rural

La Dorada **Área 0 m²**



 Favorito

Precio **\$14.400.000.000**
[Solicita tu crédito ahora](#)

iEstoy Interesado!

Nombres y apellidos

Ej: Juan Andres

Indicativo

+57

Teléfono

Ej: 322*****

Email

Ej: juanandres@email.com

Comentarios

[Acepto](#)

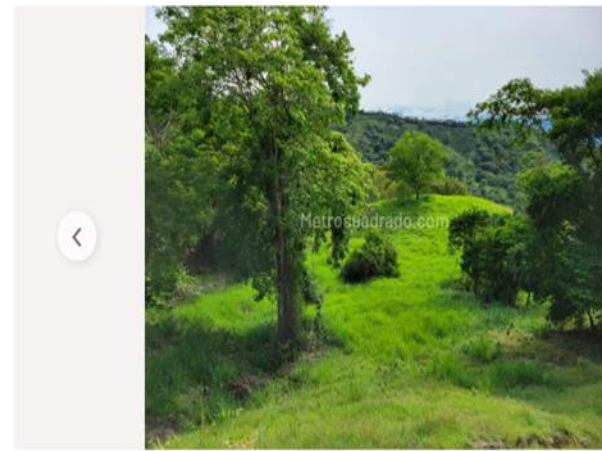
Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

6.1.3 OFERTA 3

[Inicio](#) / [Fincas](#) / [Venta](#) / [La Dorada](#) / [Via salgar](#) / [Fincas en Venta en Via salgar, La Dorada](#) [Volver a los resultados](#)

Finca en Venta, Via Salgar

La Dorada **Área 2560000 m²**



 Favorito

Precio **\$7.200.000.000**
[Solicita tu crédito ahora](#)

iEstoy Interesado!

Nombre

Ej: Juan Andres

Teléfono

Ej: 322*****

Email

Ej: juanandres@email.com

Comentarios

Estoy interesado en Finca en Venta, Via Salgar, La Dorada

[Acepto](#)

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

6.1.4 PROCESAMIENTO DE OFERTAS MUNICIPIO DE LA DORADA DEPARTAMENTO DE CALDAS

OFERTAS	MUNICIPIO	Valor Oferta/Ha	% Transacción	Valor Predio ajustado	Área Has	Valor Ha
Internet-Metro Cuadrado	La Dorada	30.000.000	0,95	28.500.000	1	28.500.000
Internet-Metro Cuadrado	La Dorada	30.000.000	0,00	30.000.000	1	30.000.000
Internet-Metro Cuadrado	La Dorada	28.125.000	0,95	26.719.000	1	26.719.000

PROCESAMIENTO ESTADISTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR

EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO		
OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE	PRECIO POR Ha. (\$)
1	UNA HECTAREA	28.500.000
2	UNA HECTAREA	30.000.000
3	UNA HECTAREA	26.719.000
	PROMEDIO	28.406.333
	N° DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	1.341.099
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,72%
	RAÍZ N	1,73
	t-student	2,00
	LÍMITE SUPERIOR	29.951.804
	LÍMITE INFERIOR	26.860.863
VALOR COMERCIAL ADOPTADO POR Ha. \$28.000.000		

6.2 INVESTIGACION TIERRAS IMPRODUCTIVAS

Lo realizo por Investigación Directa, el cual es un Procesamiento Estadístico Encuestas. De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como no se encontraron ofertas ni compraventas de inmuebles similares al del objeto de esta investigación, se recurrió a elaborar una encuesta a expertos en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta la ubicación, consolidación y desarrollo de la zona, tamaño del predio, vías y uso del suelo, la cual se presenta a continuación:

NOMBRE	PROFESION	TELEFONO	VALOR TERRENO /HA
+VICTOR HUGO CHARRY	Ing. Agrícola, evaluador	3165265344	17.500.000
DORCEY MUÑOZ DIAZ	Ing. Agrícola-Civil, evaluador	3105751879	15.000.000
EZEQUIEL VASQUEZ ALVARADO	Ing. Civil, evaluador	3118269896	16.000.000
	PROMEDIO		16.166.666
	DESVIAC ESTÁNDAR		1.027.403
	COEF DE VARIACION		6.36
	LIMITE SUPERIOR		17.350.636
	LIMITE INFERIOR		14.987.700
VALOR COMERCIAL ADOPTADO POR Ha.			15.000.000

6.3 CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

- DAÑO EMERGENTE (D.E) = VALOR TIERRA PRODUCTIVA – VALOR TIERRA IMPRODUCTIVA

$$D.E. = \$28.000.000 - \$15.000.000$$

$$D.E. = \$13.000.000/\text{Ha.}$$

Son 30 Hectáreas de terreno afectada, entonces:

$$\text{DAÑO EMERGENTE TOTAL} = 30 \times \$13.000.000$$

$$\text{DAÑO EMERGENTE TOTAL} = \$390.000.000$$

SON: TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE.

6.4 CALCULO DEL LUCRO CESANTE

Ahora lo dejado de recibir o el Lucro Cesante en el Contrato de arrendamiento de pastos para ganado.

Datos:

- Area afectada = 30 hectáreas
- Cabezas de ganado por Hectárea = 2 (Fuente Fedegan)
- Ganado en las 30 Has = 60 cabezas
- Arriendo pastaje = \$40.000/ mes
- Siete (7) años dejados de percibir el arriendo o 84 meses.

Calculo:

LUCRO CESANTE = 60 cabezas de Ganado X \$40.000 x 84 meses = \$201.600.000

SON: DOSCIENTOS UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

Valor Total del Daño Emergente más el Lucro Cesante es:

\$390.000.000 + \$201.600.000 = \$591.600.000

Son: QUINIENTOS NOVENTA Y UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

7.0 RECOMENDACIONES

Se recomienda una Consultoria, para rediseñar los sistemas de drenaje de las obras construidas que no cumplen con los niveles óptimos para captar el caudal de flujo demandado y ser conducido sin que se produzcan encharcamientos o inundaciones en los predios Gibraltar I y Gibraltar II, presentando un impedimento a la hora de desarrollar actividades que generan progreso económico. Teniendo en cuenta que las alcantarillas tipo Box que fueron visitadas se encontraban en los encoles enmontadas y con sedimento en sus estructuras de entrada o de salida que impedían cumplir su función a cabalidad. Terminado el rediseño, la Concesión Alto Magdalena deberá ejecutar las correcciones necesarias recomendada por dicha Consultoria, para que no se produzcan los encharcamientos o inundaciones.

8.0 CONCLUSIONES

El Perito cree conveniente emitir unas conclusiones y recomendaciones, que considera pertinente en esta Experticia.

- Si bien es cierto que esta zona se caracteriza por presentar bajas pendientes, que acompañadas de la presencia cercana del Rio Magdalena conforman un área de riesgo por inundación. También es cierto como lo observe el día de la visita de campo, la existencia de un terraplén (relleno) para subir la calzada de la vía y la construcción de alcantarillas tipo Box, que los niveles de entrada están por encima de los niveles del terreno de los predios, haciendo que se afecten en inundaciones y encharcamientos por la diferencia de nivel.
- La Concesión Alto Magdalena afirma que los diseños en ese sector de la vía fueron correctos, considero que pueden tener razón, pero en la ejecución o construcciones de estas obras de drenaje es donde se pudo haber fallado.
- En todo Contrato de obra pública y para este tipo de contrato de Concesión, deben haberle exigido al Contratista una Póliza de Responsabilidad civil extracontractual. Esta garantiza que al existir algunos problemas con

terceros afectados repare al afectado ya sea económicamente o ejecutando ellos mismos las obras que se requieran.

9.0 ANEXOS

- Registro fotográfico en visita de campo.
- Hoja de vida del perito.
- Documentación personal del perito.
- Listado de procesos en los que el perito auxiliar de la justicia ha presentado dictámenes periciales en los últimos 5 años.

Espero haber efectuado el Dictamen Pericial, de una manera clara, precisa, concisa estaré presto a atender las aclaraciones o complementaciones que se requieran.

Atentamente,



ING. IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ
PERITO AUX. DE LA JUSTICIA
C.C. No. 79'284.068 de Bogotá
M.P. 25202-22112 de Cundinamarca
R.A.A.: AVAL-79284068 ANAV
Celular 3105516834
Correo Electrónico: ivanjavi4@yahoo.es

IVAN JAVIER PUENTES RODRIGUEZ

Ingeniero Civil S.H.I

ASESORIA-AVALUOS-DISEÑOS-CONSTRUCCIONES-INTERVENTORIAS-[PERITAZGOS](#)

ANEXOS