NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: ***GPR000002261***
09/01/2024

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, aprobó el Proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, el cual se encuentra adelantando, en coordinación con **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

NUEVO CAUCA S.A.S. ha sido facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el Proyecto, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (n) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

En virtud de lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), el Representante Legal de **NUEVO CAUCA S.A.S.**

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR000001716** del **13 de abril de 2023**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso "*[…] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado* ***Lote. Villa Rubiela*** *(****Villa Rubiela*** *según catastro) ubicado en la vereda* ***Cajibío (hoy El Cofre)****, municipio de* ***Cajibío,*** *departamento del* ***cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-130-00-010000-003-1413-000000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***120-197830*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de* ***Popayán.***"

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

Que a la Oferta Formal de Compra se anexa, para su conocimiento, fotocopia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo, de la faja de terreno a adquirir.

Que frente a la Oferta Formal de Compra en mención no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

Que la enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo I del Título IV de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018 y en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso.

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** se realizó la publicación del oficio de citación número **GPR000001717** del **13 de abril de 2023**, a través de las páginas Web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com** con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a la señora **RUBIELA DUARTE GOMEZ**.

Que la citación se fijó y/o publicó a las 07:00 horas del **29 de diciembre de 2023** y se desfijó a las 17:00 horas del **05 de enero de 2024**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **RUBIELA DUARTE GOMEZ**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en la **vereda La Cabuyera, contiguo a Ecoparque Los Guaduales,** municipio de **Popayán (Cauca),**; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Que, en cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y sus normas reglamentarias, se hace saber que:

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de Contacto: 323 4426341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69-63, Edificio Torre 26, Oficias 807 y 808, Bogotá D.C.

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR000001716** del **13 de abril de 2023** y de sus documentos anexos.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA Y DEL CONCESIONARIO NUEVO CAUCA S.A.S., ASÍ COMO EN SUS CORRESPONDIENTES PÁGINAS *WEB*.

SE FIJA EL 10 ENE. 2024 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 16 ENE. 2024 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Jessica Gómez, UNIÓN PREDIAL S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

GPR000001716

Bogotá D.C., 13 de abril de 2023

NUEVO CAUCA SAS
Fecha y hora: Jueves 13 Abril 2023 17:16:11
Enviado por: Julian Antonio Navarro Hoyos
Tercero: RUBIELA DUARTE GOMEZ
Procesado por: Fredy Ernesy Echavarria Bastidas
Asunto: Predio POSQ-1-0092C. Oferta Formal de Co
RADICADO
GPR000001716

Señora
RUBIELA DUARTE GOMEZ
Villa Rubiela
Vereda El Cofre
Cajibío, Cauca

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015. "Popayán – Santander de Quilichao".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lote. Villa Rubiela** (**Villa Rubiela** según catastro) ubicado en la vereda **Cajibío (**hoy **El cofre)**, municipio de **Cajibío**, departamento de **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-1413-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-197830** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán.**

Respetada señora,

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, identificada con el **NIT 830.125.996-9**, adscrita al Ministerio de Transporte.

La **ANI**, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, declarándolo de **utilidad pública e interés social**, así como la franja de terreno que conforma el corredor vial, mediante la **Resolución No. 377 del 10 de febrero de 2015**; proyecto que se encuentra adelantando en coordinación con **NUEVO CAUCA S.A.S.**, identificada con el **NIT 900.866.440-9**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar una zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0092C, de la Unidad funcional 1. Popayán-Piendamó,** de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **39,01 m²**; incluidos: 17,13 m de Barrera viva, 1 árbol de guayabo, 1 palma de chontaduro, 1 árbol de papayo, 1 planta ornamental; y se encuentra

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K11+378,83 D** y final **K11+393,94 D** de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS ($4.659.714) M/CTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS ($895.800) M/CTE.**

Los valores adicionales por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante serán cancelados mediante Contrato de Transacción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2469 y s.s. del Código Civil y en el artículo 312 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso; por lo tanto, para la suscripción de dicho contrato, deberá aportar las facturas por los pagos correspondientes a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

De igual manera, le informamos cordialmente que no obstante la estimación anterior, la indemnización a pagar por concepto de Daño Emergente correspondiente a Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en la normatividad vigente, será la que efectivamente se soporte con las facturas antedichas.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0092C,** de fecha **10 de octubre de 2022** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **20 de enero de 2023**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

Según el estudio de títulos de fecha **17 de octubre del 2017,** la propietaria de la zona de terreno que se requiere es **RUBIELA DUARTE GOMEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.564.263.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (n) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorgue a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** un **Permiso de Intervención Voluntario** sobre el área de terreno objeto de la presente oferta, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, se inicia la etapa de Enajenación Voluntaria y, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, (modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018), queda en firme el Avalúo arriba mencionado.

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail **atencion@nuevocauca.com**, donde serán atendidos por **FREDY ERNESY ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

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

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

De igual manera, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, adicionado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, dispone de un plazo de noventa (90) días contados a partir de la suscripción del contrato de compraventa del bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables.

Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del Predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**.

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013, modificada por las Leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018 y en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Representante Legal de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: LAM Consultores
Revisó: Andrés Tapias Rodríguez – Coordinador Predial
Revisó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico
Aprobó: Santiago Correa Serna – Secretario general
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO
CONTRATO No.	11 de 11 de Agosto de 2015
UNIDAD FUNCIONAL	1
PREDIO No.	POSQ-1-0092C
ABSCISA INICIAL	K 11+378,83 D
ABSCISA FINAL	K 11+393,94 D
SECTOR O TRAMO	Popayán - Piendamó
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	15,11 m

NOMBRE DEL(DE LOS) PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

RUBIELA DUARTE GOMEZ

CÉDULA	34.564.263
DIRECCIÓN/TELEFONO	VILLA RUBIELA
E-MAIL	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	VILLA RUBIELA

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-197830

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-130-00-010000-0003-1413-000000000

VEREDA / BARRIO	EL COFRE
MUNICIPIO	CAJIBIO
DEPARTAMENTO	CAUCA
PREDIO REQUERIDO PARA	Segunda calzada
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Residencial
TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	15,10 m	Puntos 1-2 Vía Panamericana.
SUR	14,40 m	Puntos 3-4 mismo predio (área sobrante)
ORIENTE	2,03 m	Puntos 2-3 Predio con NPN 19-130-00-010000-0003-0925-0-00000000
OCCIDENTE	3,31 m	Puntos 4,1 Carmen Mireya Escobar Cobo

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD
Guayabo ø=0,20m	1		Un
Palma de chontaduro ø=0,30m	1		Un
Papayo ø=0,20m	1		Un
Ornamental	1		Un

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD UNIDAD
	"NO EXISTEN CONSTRUCCIONES DENTRO DEL ÁREA REQUERIDA"	

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m²

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	
M1	Barrera viva con duranta, sembrada a 0,30m	17,13 m

	SI / NO
¿Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?	No
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?	No
¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?	No

FECHA DE ELABORACIÓN: 2017-07-19

Elaboró:

CONSORCIO GERENCIA SOCIO PREDIAL 4G — Ing Luis Miguel Narvaez V.

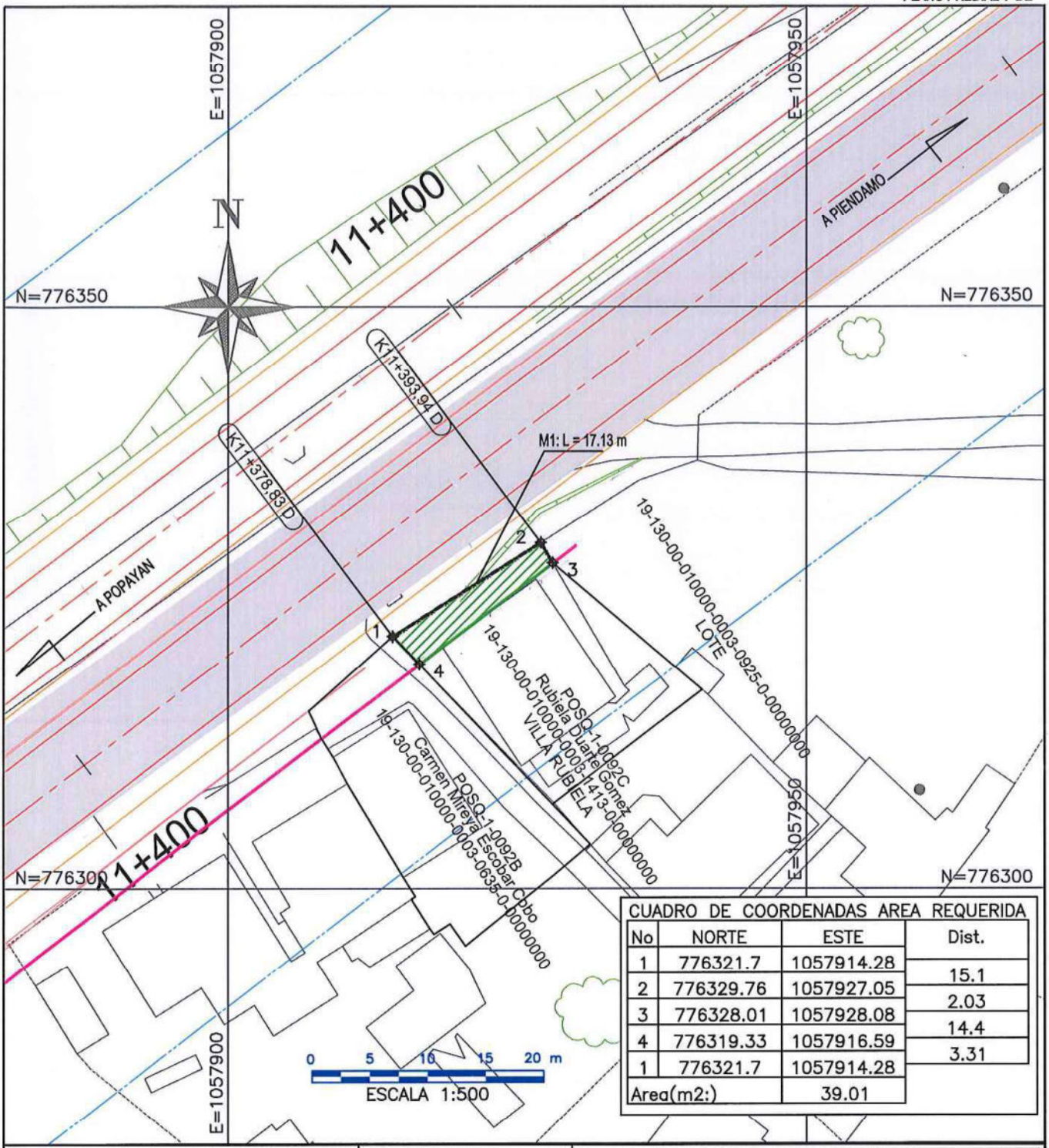
MP Nº 19238179924CAU.

Revisó y Aprobó:

UNIÓN TEMPORAL 4G

ÁREA TOTAL TERRENO	302,00 m²
ÁREA REQUERIDA	39,01 m²
ÁREA REMANENTE	- m²
ÁREA SOBRANTE	262,99 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	39,01 m²

OBSERVACIONES:



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	776321.7	1057914.28	
2	776329.76	1057927.05	15.1
3	776328.01	1057928.08	2.03
4	776319.33	1057916.59	14.4
1	776321.7	1057914.28	3.31
Area(m2:)		39.01	

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO
CONTRATO No. 11 DE 2015

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA REMANENTE
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	ALCANTARILLAS EXISTENTES
QUEBRADAS	ÁRBOL
LINDERO	CERCA VIVA
CERCA	Linea de Retiro Obligatorio

DISEÑO Y CALCULÓ:
CONSORCIO GERENCIAL SOCIOPREDIAL 4G

PROPIETARIO:
RUBIELA DUARTE GOMEZ

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
39,01 m²	302,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	262,99 m²

FECHA ELAB.:
2017-07-19

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
1

SECTOR:
POPAYÁN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-130-00-010000-0003-1413-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-1-0092C

13

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibio, 19 Jul 2016

S.P.I. 600 - 001882

Ingeniera:
ELSA CAMPO LOPEZ
Consorcio Gerencia Socio Predial 4G

Asunto: Respuesta a oficio CGSP-POP-028-23062016 del 07 de Julio de 2016 – usos de suelo.

Cordial Saludo,

En atención al oficio de la referencia me permito enviar a usted la información solicitada correspondiente a certificados de uso de suelo para los predios que se relacionan a continuación

No. PREDIO	USO DE SUELO
POSQ-0092A	Agrícola, pecuario y forestal
POSQ-0092B	Agrícola, pecuario y forestal
POSQ-0092C	Agrícola, pecuario y forestal

Sin otro particular

Atentamente,

Ing. HERNAN DARIO ZAMORA LEON
Secretario de Planeación e Infraestructura.

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibio, 20 M 2016

S.P.I. 600 – 01333

Señor:
LIBARDO SANDOVAL PACHECO
Director del Proyecto
Nuevo Cauca S.A.S

Asunto: Respuesta a oficio con radicado 01841 del 13 de Mayo de 2016 – petición de información.

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud me permito manifestarle que en los predios descritos en el oficio del asunto no existen planes parciales por parte del municipio de Cajibio

De igual manera le comunico que la información solicita en el oficio ADM-305-16 del 11 de Febrero, esta fue respondida mediante oficio No. S.P.I.600-0771 del 29 de Marzo y enviada al correo atencion@nuevocauca.com

Sin otro particular

Atentamente,

Ing. HERNAN DARIO ZAMORA LEON
Secretario de Planeación e Infraestructura.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0092C
DIRECCIÓN: VILLA RUBIELA
VEREDA EL COFRE
MUNICIPIO DE CAJIBÍO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIOS:
RUBIELA DUARTE GÓMEZ

SOLICITADO POR: CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA
NUEVO CAUCA S.A.S.

CAJIBÍO, OCTUBRE DE 2022

CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL			
1.1	SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S.,30 de septiembre de 2022	
1.2	TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno rural	
1.3	TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4	DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5	MUNICIPIO	Cajibío	
1.6	VEREDA O CORREGIMIENTO	El Cofre	
1.7	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Villa Rubiela	
1.8	ABSCISAS	Inicial: K 11+378,83 D Final: K 11+393,94 D	
1.9	USO ACTUAL DEL PREDIO	Residencial	
1.10	USO POR NORMA	Agrícola, pecuario y forestal	
1.11	INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0003-1413-0-00-00-0000
		Área de Terreno	302.00 m2
		Área Construida	0.00 m2
		Avalúo 2022	$434,000
1.12	FECHA DE VISITA AL PREDIO	05 de octubre de 2022	
1.13	FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	10 de octubre de 2022	

2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS		
2.1	FICHA PREDIAL POSQ-1-0092C	19 de julio de 2017
2.2	PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0092C	19 de julio de 2017
2.3	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO DE FECHA	19 de julio de 2016
2.4	ESTUDIO DE TITULOS	17 de octubre de 2017

3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1	PROPIETARIOS	Rubiela Duarte Gómez C.C. 34.564.263
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 267 del 15 de abril de 2014 de la Notaria Única de Piendamó.
3.3	MATRICULA INMOBILIARIA	120-197830
3.4	OBSERVACIONES JURÍDICAS	NINGUNA

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Cofre en el sector La Venta el cual se encuentra en determinado de la siguiente manera: • Norte: Vereda Cajibío, Vereda Calibio y Vereda la Rejoya • Sur: Vereda Florencia y Vereda El Pinar • Oriente: Vereda Santa Ana • Occidente: Vereda La Capilla
4.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Sector que presenta uso agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0%-7%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.765 m.s.n.m. Temperatura: 21 °C. Precipitación: 2.000 mm y 2.700 mm/año
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS	Tipo de suelo: AQBe Clima: Templado Húmedo. Litología: Rocas ígneas no diferenciadas. Características de suelos: Profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y fertilidad baja a moderada. Erosión: Erosión moderada a severa
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Escuela, Centro de Salud, los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cajibío.
4.8 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR Y TRANSPORTE	El sector se ubica al sur del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
Según **Acuerdo 008 de 2003** *"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBÍO"* y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Rural y como uso tiene Agrícola, Pecuario y Forestal.

[1] Fuente: http://www.cajibio-cauca.gov.co/municipio/nuestro-municipio

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
6.1 UBICACIÓN	Villa Rubiela Vereda El Cofre
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 302,00 m² Área Requerida: 39,01 m² Área Remanente: - m² Área Sobrante: 262,99 m² Área total requerida: 39,01 m²
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0092C levantada por CONSORCIO GERENCIA SOCIO PREDIAL 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	**NORTE**: • En longitud de 15,10 m, Puntos 1-2 Vía Panamericana. **SUR:** • En longitud de 14,40 m, Puntos 3-4 mismo predio (área sobrante). **ORIENTE**: • En longitud de 2,03 m, Puntos 2-3 Predio con NPN 19-130-00-010000-0003-0925-0-00000000. **OCCIDENTE:** • En longitud de 3,31 m, Puntos 4,1 Carmen Mireya Escobar Cobo.
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Cajibío - Popayán.
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de Acueducto veredal, energía eléctrica y transporte público intermunicipal.

6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
1	Plana 0% -7%	Residencial	Agrícola, pecuario y forestal

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS

Uso	Área / m²	Edad	Estado
-	No existen construcciones dentro del área requerida	-	-

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen construcciones dentro del área requerida

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.
M1	Barrera viva con duranta, sembrada a 0,30m	17,13	m

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Cantidad	Unidad
Guayabo ø=0,20m	1	Un
Palma de chontaduro ø=0,30m	1	Un
Papayo ø=0,20m	1	Un
Ornamental	1	Un

6.11 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Se encuentran en buen estado fitosanitario.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO: De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

PARA EL TERRENO

Artículo1º.-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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 33' 46.746" N 76° 33' 50.854" W	https://casas.mitula.com.co/adform/0000006210009658772452570?search_terms=lotes+cajibio&page=1&pos=4&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f08b188e-4bbc-4c8e-ac94-f3cc9220d70f&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	312 244 6979 - 314 877 9099	$ 80.000.000	1.000 m²	0 m²
2	2° 34' 2.820" N 76° 33' 47.189" W	https://casas.mitula.com.co/adform/0000002170007663006213046?search_terms=lotes+cajibio&page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f08b188e-4bbc-4c8e-ac94-f3cc9220d70f	314 893 3961	$ 135.000.000	750 m²	30 m²
3	2° 34' 16.673" N 76° 33' 37.415" W	https://www.nestoria.com.co/adform/0000008890020656753303312?search_terms=el-cofre&page=1&pos=9&pt=1&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=14225d4d-1e34-49c1-af32-201aca1ffd80	311 867 8800	$ 148.500.000	1.980 m²	0 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	$ 80.000.000	10%	$ 72.000.000	1.000 m²	0 m²
2	$ 135.000.000	20%	$ 108.000.000	750 m²	30 m²
3	$ 148.500.000	5%	$ 141.075.000	1.980 m²	0 m²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

El procedimiento de encuestas solo es aplicable cuando no exista mercado, y en caso de encontrarse ofertas o que el uso normativo lo permita, debe aplicarse el método respectivo. De lo contrario quedaría invalidado.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m² Terreno
1	$ 72.000.000	0 m²	$ -	$ -	$ 72.000.000	1.000 m²	$ 72.000
2	$ 108.000.000	30 m²	$ 1.828.000	$ 54.840.000	$ 53.160.000	750 m²	$ 70.880
3	$ 141.075.000	0 m²	$ -	$ -	$ 141.075.000	1.980 m²	$ 71.250
						Promedio	$ 71.377
						Desviación Estándar	$ 571
						Coeficiente de Variación	0,80%
						Límite Superior	$ 71.948
						Límite Inferior	$ 70.806
						Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 71.400**

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona ($71.400 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Cajibío, con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m².

Oferta 2: Finca ubicada en Cajibío, sector la Fresa acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 750 m² y un a construcción de 30 m².

Oferta 3: Lote ubicado en Cajibío sector el Cofre con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.980 m².

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Dado que fue posible estimar el precio del terreno en bruto por las condiciones de mercado, no es necesario aplicar el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 120-197830 no se encuentran servidumbres dentro del área de adquisición predial.

10.5 ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS, ETC.):

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Decreto 1583 del 07 octubre 2020 de la Gobernación del Valle del Cauca "Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca", el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATACAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

El área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

En la valoración de los cultivos o especies, de conformidad con lo dispuesto en el literal C del artículo 22 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, (compilado en el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015), se considera su variedad, densidad, vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo, estado fitosanitario y productividad asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Guayabos Ø=0.20 m	1	Un	$ 50.300	$ 50.300
Palma Chontaduro Ø=0.30 m	1	Un	$ 167.700	$ 167.700
Papayo Ø=0.20 m	1	Un	$ 25.200	$ 25.200
Ornamental	1	Un	$ 24.600	$ 24.600
Duranta	58	Un	$ 27.700	$ 1.606.600
			VALOR TOTAL	**$ 1.874.400**

Nota 1: *Acorde a la ficha predial POSQ-1-0092C la Construcción anexa M1 corresponde a una barrera viva con duranta sembrada a 0.30m, por tal motivo se liquida el número de árboles existentes en el presente ítem.*

13. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes en la asignación del valor comercial del inmueble.

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energia electrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como plana del 0% al 7%.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
  Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

14. AVALÚO COMERCIAL

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	39,01	m²	$ 71.400	$ 2.785.314
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	$ 1.874.400	$ 1.874.400
			VALOR TOTAL	$ 4.659.714

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	$ 2.785.314
Cultivos y/o Especies	$ 1.874.400
VALOR TOTAL	$ 4.659.714

SON: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS ($ 4.659.714) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	$ 4.659.714
Daño Emergente por Notariado y Registro	$ 895.800
VALOR TOTAL	$ 5.555.514

SON: CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS ($ 5.555.514) M/CTE.

La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble

LA CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

PERITO AVALUADOR:

JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688

Héctor Delgado G.
Profesional Predial
15. feb. 2023

JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL-12975725

JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA
Representante Legal (S)
Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto

Cajibío, octubre de 2022

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

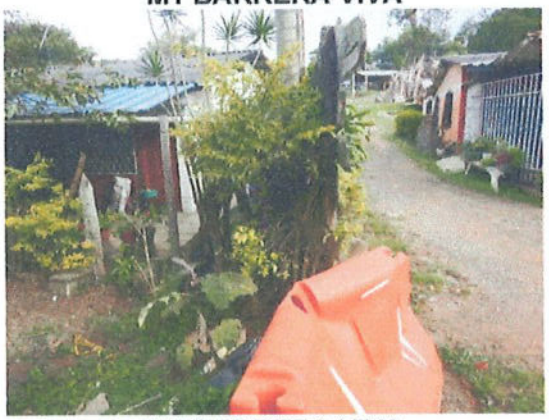
15. ANEXOS
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO
SECTOR

ENTORNO

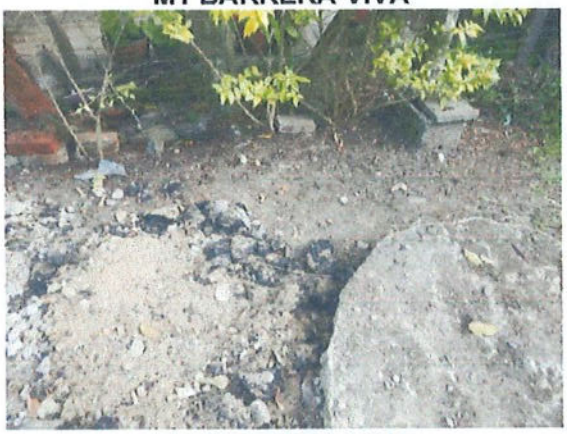
ENTORNO

M1 BARRERA VIVA

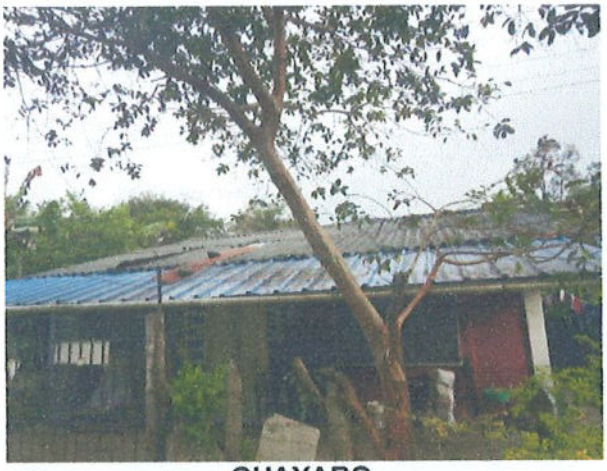
M1 BARRERA VIVA



M1 BARRERA VIVA



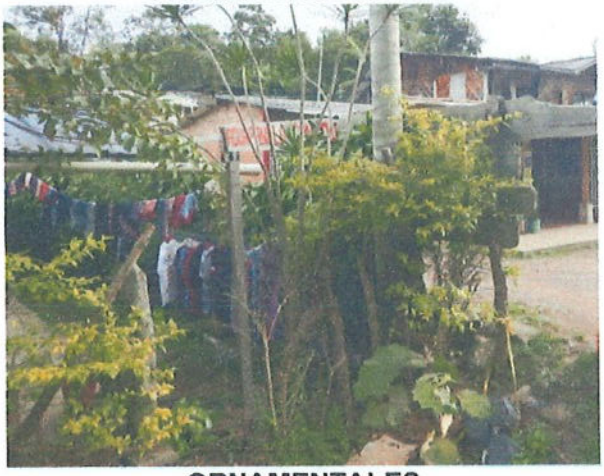
M1 BARRERA VIVA



GUAYABO

PALMA CHONTADURO

PAPAYO



ORNAMENTALES

15.2 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.2.1 FRUTALES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE FRUTALES												
Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia					
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo			
Guayaba	$ 30.200	$ 21.100	$ 4.500	$ 50.300	$ 35.200	$ 5.300	$ 20.100	$ 14.100	$ 3.000			
Chontaduro	$ 100.600	$ 70.400	$ 15.100	$ 167.700	$ 117.400	$ 17.600	$ 67.100	$ 47.000	$ 10.100			
Papaya	$ 15.100	$ 10.600	$ 2.300	$ 25.200	$ 17.600	$ 2.600	$ 10.100	$ 7.000	$ 1.500			

Fuentes Precios:
** Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.*
** Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co*
** Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucol.com.co*

15.2.2 ESPECIES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES		
Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Ornamental	$ 24.600	Un
Duranta	$ 27.700	Un

Fuentes Precios:
** Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.*
** Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co*

15.3 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

COSTO DE REPOSICIÓN CÓMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	30,00	m2	$ 2.207	$ 66.222
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	30,00	m2	$ 4.097	$ 122.902
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	3,51	m3	$ 16.889	$ 59.280
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	4,76	m3	$ 648.666	$ 3.088.603
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	438,06	kg	$ 3.823	$ 1.674.622
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,45	m3	$ 717.884	$ 1.758.327
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,39	m3	$ 751.526	$ 2.547.674
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	374,97	kg	$ 3.823	$ 1.433.441
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	1,15	M3	$ 343.282	$ 394.774
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	23,08	KLS	$ 6.880	$ 158.853
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	92,48	m2	$ 47.342	$ 4.378.190
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	184,96	m2	$ 15.372	$ 2.843.214
05	**CUBIERTAS**				
1.13.0133	Teja termoacústica	54,00	m2	$ 55.632	$ 3.004.147
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB.1.1/2	54,00	M2	$ 49.790	$ 2.688.660
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	54,00	M2	$ 12.140	$ 655.560
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	24,00	M2	$ 50.690	$ 1.216.560
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	6,00	m2	$ 17.895	$ 107.371
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	24,00	M2	$ 9.240	$ 221.760
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	24,00	M2	$ 6.540	$ 156.960
290005	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	24,00	M2	$ 12.370	$ 296.880
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	6,00	m2	$ 22.582	$ 135.495
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	25,82	m2	$ 40.772	$ 1.052.739
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	24,00	M2	$ 47.120	$ 1.130.880
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	6,00	M2	$ 39.260	$ 235.560
190505	CERAMIC0 PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	$ 59.920	$ 1.802.394
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	$ 24.720	$ 442.488
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	$ 55.950	$ 67.140
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	$ 22.340	$ 399.886
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	$ 20.910	$ 104.550
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	$ 174.340	$ 174.340
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I	1,00	JGO	$ 532.730	$ 532.730
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	$ 24.130	$ 24.130
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	6,00	PTO	$ 42.840	$ 257.040
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	$ 156.520	$ 156.520
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	$ 44.100	$ 44.100
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	$ 23.910	$ 23.910
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	$ 101.400	$ 101.400
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	$ 90.930	$ 90.930
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	$ 7.420	$ 7.420
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	$ 260.410	$ 765.605
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	$ 139.240	$ 139.240
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	$ 136.700	$ 328.080
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	$ 105.300	$ 105.300
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	$ 83.370	$ 83.370
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	$ 691.100	$ 691.100
08	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	$ 130.080	$ 1.560.960
170722	SAL.TOMA 120 PVC	12,00	UND	$ 82.790	$ 993.480
09	**CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA**				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	4,00	UND	$ 184.870	$ 739.480
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	4,00	UND	$ 173.670	$ 694.680
210101	COLOC.PUERTA MADERA	4,00	UND	$ 57.070	$ 228.280
10	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	$ 530.020	$ 530.020
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	$ 235.760	$ 235.760
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	$ 32.420	$ 32.420
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	$ 16.340	$ 16.340
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	7,20	M2	$ 243.960	$ 1.756.512
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	$ 126.600	$ 911.520
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	$ 18.740	$ 134.928
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
200110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	184,96	M2	$ 9.470	$ 1.751.571
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	184,96	M2	$ 6.140	$ 1.135.654
				Total Costo Directo	$ 46.497.752
			AIU	25%	$ 11.624.438
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 58.122.190
				Costo de Reposición por m²	$ 1.037.406
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.937.400**

Fuentes Precios:
** Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.*
** DataCauca. Sistema de base de costos de Infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

15.3.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	**EDAD**	**VIDA ÚTIL**	**EDAD EN % DE VIDA**	**ESTADO**	**DEPRECIACIÓN**	**VALOR REPOSICIÓN**	**VALOR DEPRECIACIÓN**	**VALOR FINAL**	**VALOR ADOPTADO**
Fuente No. 2	6	100	6%	2	5,63%	$ 1.937.400	$ 109.147	$ 1.828.253	$ 1.828.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO	VALOR	
Valor del Inmueble	$	4.659.714
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.000.000
Valor de la UVT	$	38.004
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	**$**	**635.700**
Derechos Notariales por Compraventa	$	35.900
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	$	66.200
Copia Original en Papel de Seguridad	$	65.600
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	$	348.500
IVA	$	98.100
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	21.400
Impuesto de Registro	**$**	**156.600**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	23.300
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	133.300
Derechos de Registro	**$**	**103.500**
Derechos de Registro por Compraventa	$	19.500
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	$	21.800
Apertura de Folios	$	11.400
Constancia de Inscripción	$	12.800
Compra de Certificados	$	36.000
Conservación Documental	$	2.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**895.800**

Notas:

1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 755 del 26 de enero de 2022 de la SNR.

2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 2170 del 28 de febrero de 2022 de la SNR.

3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.