

---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0113**

---

GPR-002699

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-002699**

02/08/2024

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 **GPR-002560** del **08 de julio de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de un predio rural, denominado **Sin Dirección LT El Recuerdo (El Recuerdo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0906-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-138417**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”

---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0113**

---

GPR-002699

Página 2 de 3

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.** remitió el oficio de citación número **GPR-002561** del **08 de julio de 2024**, a la dirección obrante en el expediente, El Recuerdo, vereda La Venta, Cajibío (Cauca), con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a la señora **CARMEN LUCIA ESCOBAR DE SARRIA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibida el **20 de julio de 2024** por la señora **SUSANA SARRIA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.564.827.

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 **CARMEN LUCIA ESCOBAR DE SARRIA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, 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 de los destinatarios, 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; 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 Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0113**

GPR-002699

Página 3 de 3

- 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](http://www.nuevocauca.com), a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto:atencion@nuevocauca.com) o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 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 **GPR-002560** del **08 de julio de 2024** 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 **05/08/2024** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **12/08/2024** A LAS 5:30 p.m.

**JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Johana Narvárez Hoyos - UNIÓN PREDIAL S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0113**

---

GPR-002560

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 08 de julio de 2024

Señores

**CARMEN LUCIA ESCOBAR DE SARRIA**

y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

El Recuerdo; Vereda La Venta

[susansarria@gmail.com](mailto:susansarria@gmail.com)

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 un predio rural, denominado **Sin Dirección LT El Recuerdo (El Recuerdo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0906-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-138417**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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 el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0113**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

El predio tiene un área de **260 m<sup>2</sup>**; incluidos: 169,21 m<sup>2</sup> de construcción de un nivel habitacional; 1 Un de estructura de tanque; 20,00 m de cerramiento lateral; 13,00 m de cerramiento posterior; 39,67 m de canal perimetral; 2 Un. de caja colectora; 4,47 m<sup>2</sup> de escala en concreto; 13,81 m de muro; 3 plantas de heliconias; 1 planta de veranera; 1 palma decorativa; 22 plantas ornamentales; 49,49 m<sup>2</sup> de prado en grama y, se encuentra

---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0113**

---

GPR-002560

Página 2 de 5

debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K12+367,93 I** y final **K12+386,88 I** de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS (\$226.391.126) 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 **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$3.855.400) 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 de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0113**, de fecha **22 de marzo de 2024** 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 **23 de abril de 2024**, 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 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.

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0113**

---

GPR-002560

Página 3 de 5

Según el estudio de títulos de fecha **30 de noviembre de 2023** la propietaria del predio que se requiere es: **CARMEN LUCIA ESCOBAR DE SARRIA** identificada con la cedula de ciudadanía No. 25.255.297.

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 calle 26 No. 69-63 Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 0+800, frente al **Parque Industrial, Oficina de Nuevo Cauca S.A.S**, municipio de **Popayán – Cauca**, teléfono **3134696058**, e-mail [jessigomez@jphabogados.com](mailto:jessigomez@jphabogados.com), donde será atendido por **JESSICA GOMEZ**.

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.

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

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0113**

---

GPR-002560

Página 4 de 5

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 **Sanearmiento 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.

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.

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0113**

---

GPR-002560

Página 5 de 5

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**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Johana Narváez Hoyos - UNIÓN PREDIAL S.A.S

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial  
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo

Copia: Archivo







Agencia Nacional de  
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

**POSQ-1-0113**

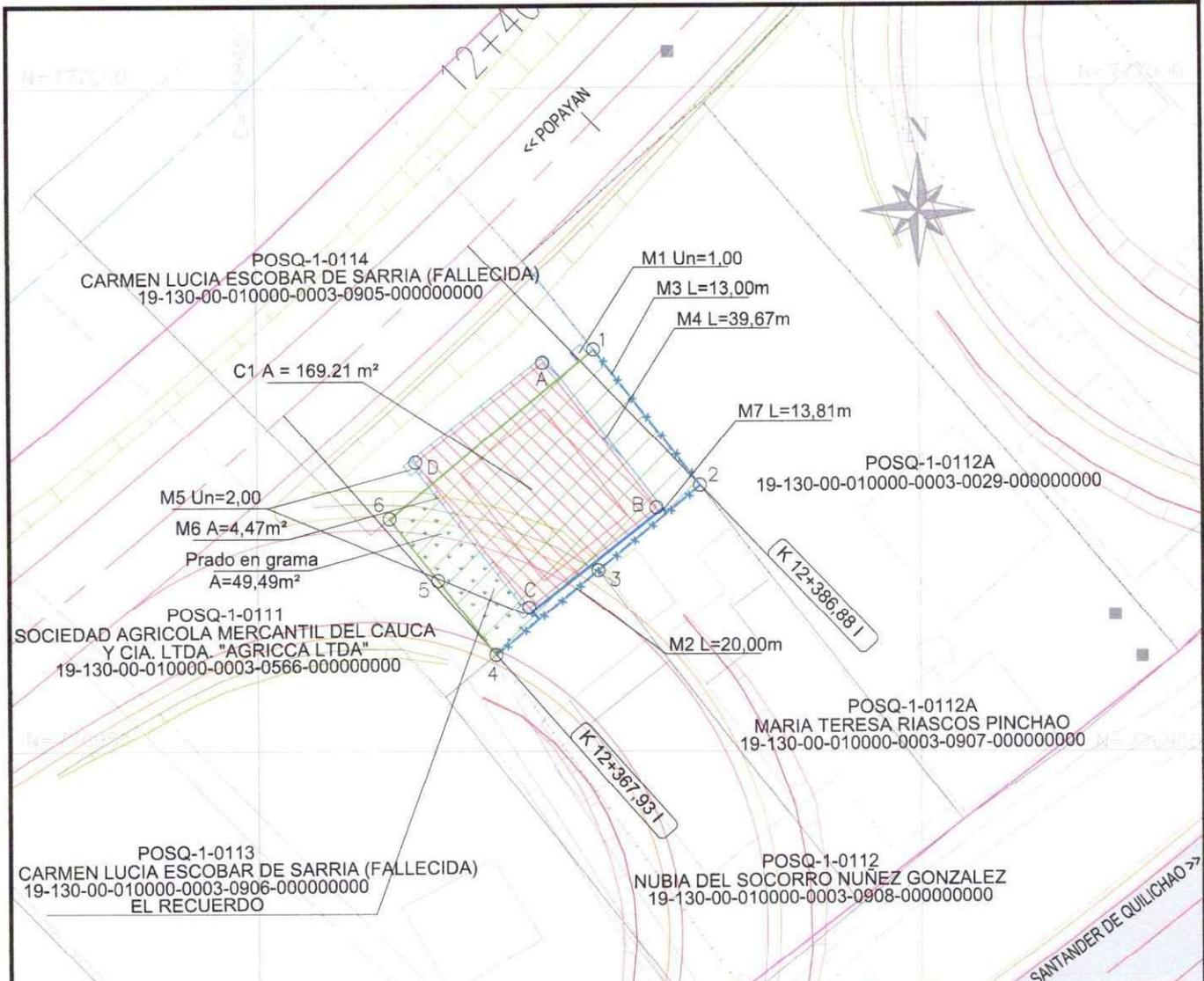
**ÁREA REQUERIDA**

<b>ÁREA</b>	260,00 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------

**ABSCISAS**

<b>INICIAL</b>	12+367,93 Km
<b>FINAL</b>	12+386,88 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	13,00 m	Puntos 1-2 Predio 191300001000000030029000000000
SUR	13,00 m	Puntos 4-6 Agricca Ltda.
ORIENTE	10,00 m	Puntos 2-3 Maria Teresa Riascos Pinchao
	10,00 m	Puntos 3-4 Nubia del Socorro Nuñez Gonzalez
OCCIDENTE	20,00 m	Puntos 6, 1 Carmen Lucia Escobar de Sarria (Fallecida)



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	776980.22	1058675.40	
2	776969.98	1058683.41	13.00
3	776963.62	1058675.70	10.00
4	776957.25	1058667.98	10.00
5	776962.85	1058663.59	7.12
6	776967.49	1058659.97	5.88
1	776980.22	1058675.40	20.00
Area(m2:)	260.00		

ESCALA 1:500  
CUADRO DE COORDENADAS AREA C1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	776979.25	1058671.57	
B	776968.31	1058680.10	13.87
C	776960.81	1058670.48	12.20
D	776971.74	1058661.95	13.87
A	776979.25	1058671.57	12.20
Area(m2:)	169.21		

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	<b>CONVENCIONES</b> CALZADA VÍA PROYECTADA:  LINEA DE COMPRA: EJJE 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:  Línea de Retiro Obligatorio:	
Agencia Nacional de Infraestructura		CONCESIONARIA VIAL		
DISEÑO Y CALCULÓ: UNIÓN PREDIAL S.A.S.		PROPIETARIO: CARMEN LUCIA ESCOBAR DE SARRIA (FALLECIDA)		
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		FECHA ELAB.: 2023-11-23	UNIDAD FUNCIONAL: 1	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0003-0906-000000000
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 260,00 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL: 0 Ha 260,00 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUIDA: 169,21 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBROBANTE: 0 Ha 0,00 m <sup>2</sup>
ESCALA: 1:500		SECTOR: POPAYÁN - PIENDAMÓ		FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0113

**MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA**  
**ALCALDÍA MUNICIPAL**  
**NIT. 891500864-5**

Cajibío, 04 de Mayo de 2016

S.P.I. 600 - 0 2 7 4 3

Ingeniera:

**ELSA CAMPO LOPEZ**

Consortio Gerencia Socio Predial 4G

**Asunto:** Respuesta a oficio con radicado 01529 del 20 de Abril de 2016  
- Solicitud de información.

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 de la unidad funcional y que se relacionan a continuación

NUMERO	USO DE SUELO
1 al 61	Agrícola, pecuario y forestal
62	Institucional (Predio de la Nación)
63 al 73	Agrícola, pecuario y forestal
74	Institucional (Predio de INVIAS)
75 al 88	Agrícola, pecuario y forestal
89	Institucional (Predio de INVIAS)
90	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
91 al 93	Agrícola, pecuario y forestal
94	Institucional (Predio de la Nación)
95	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
96 al 106	Agrícola, pecuario y forestal
107	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
108 al 110	Agrícola, pecuario y forestal
111	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
112 al 120	Agrícola, pecuario y forestal
121	Institucional (Predio de INVIAS)

"GESTIÓN Y RESULTADOS NUESTROS MEJORES ALIADOS"

Calle 5 N. 1-34/38 C.A.M. Teléfono (092) 8490109 Telefax (092) 8490008

<http://www.Cajibío-cauca.gov.co> E-mail: [alcaldia@Cajibío-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@Cajibío-cauca.gov.co) - [secplaneacion@Cajibío-cauca.gov.co](mailto:secplaneacion@Cajibío-cauca.gov.co)

Cod Postal: 190501

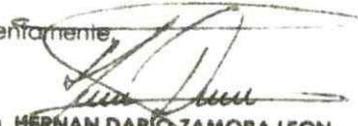
Unión Temporal 4G  
NIT. 900.899.950-7

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
NIT. 891500864-5

122	Agrícola, pecuario y forestal
123	Institucional (Predio de la Nación)
124 al 136	Agrícola, pecuario y forestal
137	Institucional (Predio de la Nación)
138 al 162	Agrícola, pecuario y forestal
163	Institucional (Predio de la JAC El Túnel)

Sin otro particular

Atentamente,

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

"GESTIÓN Y RESULTADOS NUESTROS MEJORES ALIADOS"  
Calle 5 N. 1-34/38 C.A.M. Teléfono (092) 8490109 Telefax (092) 8490008  
<http://www.Cajibio-cauca.gov.co> E-mail: [alcaldia@Cajibio-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@Cajibio-cauca.gov.co) - [secplaneacion@Cajibio-cauca.gov.co](mailto:secplaneacion@Cajibio-cauca.gov.co)  
Cod Postal: 190501



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
PREDIO POSQ-1-0113 ✓  
DIRECCIÓN: EL RECUERDO ✓  
VEREDA: LA VENTA ✓  
MUNICIPIO DE CAJIBÍO ✓  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:  
CARMEN LUCIA ESCOBAR DE SARRIA ✓**

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

**CAJIBÍO, MARZO DE 2024**

**CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO,  
CONSTRUCCIONES**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	
<b>1.1 SOLICITANTE</b>	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 26 de febrero de 2024
<b>1.2 TIPO DE INMUEBLE</b>	Lote de terreno ✕
<b>1.3 TIPO DE AVALÚO</b>	Comercial Corporativo
<b>1.4 DEPARTAMENTO</b>	Cauca ✓
<b>1.5 MUNICIPIO</b>	Cajibío ✓
<b>1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO</b>	La Venta ✓
<b>1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	El Recuerdo ✓
<b>1.8 ABSCISAS</b>	Inicial: K 12+367,93 I ✓ Final: K 12+386,88 I ✓
<b>1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE</b>	Agrícola, pecuario y forestal ✓
<b>1.10 USO POR NORMA</b>	Agrícola, pecuario y forestal ✓
<b>1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	Número Predial 19-130-00-01-00-00-0003-0906-0-00-00-0000 ✓ Área de Terreno 260.0 m <sup>2</sup> ✓ Área Construida 184.0 m <sup>2</sup> ✓ Avalúo 2024 \$ 13,298,000 ✓
<b>1.12 FECHA VISITA AL PREDIO</b>	27 de febrero de 2024
<b>1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO</b>	22 de marzo de 2024
<b>2. DOCUMENTOS</b>	
DOCUMENTO	FECHA
<b>2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0113</b>	23 de noviembre de 2023 ✓
<b>2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0113</b>	23 de noviembre de 2023 ✓
<b>2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO</b>	04 de mayo de 2016 ✓
<b>2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS</b>	30 de noviembre de 2023 ✓
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	
<b>3.1 PROPIETARIOS</b>	Carmen Lucia Escobar De Sarria (Fallecida) ✓ C.C: 25.255.297 ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
<b>3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>	Escritura Pública No. 1530 del 04 de abril de 2014 de la Notaría Tercera de Popayán (Cauca). ✓ Auto No. 139 de 27 de febrero de 2014 del Juzgado Segundo de familia del círculo judicial de Popayán – Cauca.
<b>3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	120-138417 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).
<b>3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS</b>	Ninguna

<b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	
<b>4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	El predio se encuentra en la Vereda La Venta, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte: Vereda Centro y vereda El Cairo</li> <li>• Sur: Municipio de Totoró</li> <li>• Oriente: Municipio de Totoró</li> <li>• Occidente: Vereda La Capilla</li> </ul>
<b>4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE</b>	Sector que presenta uso agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
<b>4.3 TOPOGRAFÍA</b>	Plana 0% - 7%
<b>4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura: 1765 m.s.n.m.</li> <li>• Temperatura: 19 °C.</li> </ul>
<b>4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo de suelo: AQBe</li> <li>• Clima: Templado Húmedo.</li> <li>• Litología: Rocas ígneas no diferenciadas.</li> <li>• 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.</li> <li>• Erosión: Erosión moderada a severa.</li> </ul>
<b>4.6 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
<b>4.7 SERVICIOS COMUNALES</b>	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.
<b>4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b>	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, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b>
Según <b>Acuerdo 008 de 2003</b> "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO" 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.

<sup>1</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO					
6.1 UBICACIÓN		El Recuerdo, Vereda La Venta ✓			
6.2 ÁREA DEL TERRENO		Área Total: 260,00 m <sup>2</sup> ✓ Área Requerida: 260,00 m <sup>2</sup> ✓ Área Remanente: 0,00 m <sup>2</sup> Área Sobrante: 0,00 m <sup>2</sup> Área Total Requerida: 260,00 m <sup>2</sup> ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0113 levantada por UNION PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.		<b>NORTE:</b> longitud 13,00 m, Puntos 1-2 Predio (19-130-00-010000-0003-0029-0-00000000). ✓ <b>SUR:</b> longitud 13,00 m, Puntos 4-6 Agrica Ltda. ✗ <b>ORIENTE:</b> longitud 10,00 m, Puntos 2-3 Maria Teresa Riascos Pinchao. ✓ Longitud 10,00 m, Puntos 3-4 Nubia del Socorro Núñez Gonzales. ✓ <b>OCCIDENTE:</b> longitud 20,00 m, Puntos 6,1 Carmen Lucia Escobar de Sarria (Fallecida). ✓			
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 y energía eléctrica.			
6.6 UNIDADES FISIográfICAS		Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
		1 ✓	Plana 0% - 7% ✓	Agrícola, pecuario y forestal ✓	Agrícola, pecuario y forestal
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS					
		Uso	Área (m <sup>2</sup> )	Edad (Años)	Estado de conservación
		C1 Residencial ✓	169,21 ✓	10	Bueno
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		<b>Construcción un nivel: Habitacional.</b> <b>Cubierta:</b> en teja de fibrocemento con estructura de soporte en perlin metálico. <b>Estructura:</b> columnas y vigas de concreto. <b>Muros:</b> ladrillo a vista. <b>Puertas:</b> tres (3) metálicas de cuatro naves con vidrio y reja cada una, dos (2) metálicas de dos naves con reja y vidrio cada una, tres (3) en madera de una nave. <b>Ventanas:</b> cuatro (4) metálicas con reja y vidrio. <b>Pisos:</b> internos y corredores en cerámica. <b>Cocina:</b> Cocina Integral con mesón en granito pulido, Barra-comedor en concreto con enchape en granito. <b>Baños:</b> dos (2) enchapados en cerámica con batería sanitaria completa en porcelana y cielo falso en panel yeso. <b>Distribución:</b> 2 habitaciones, cocina-comedor, sala, 2 baños, corredores. <b>Área construida:</b> 169,21 m <sup>2</sup> . Vivienda construida hace cuatro (4) años, en buen estado de conservación. Del área total de la vivienda 87.85 m <sup>2</sup> (52%) son área de corredores.			



6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Estructura para tanque de almacenamiento en ladrillo a vista con losa superior en concreto y puerta metálica. De (1,00m x 1,00m x 1,00m), con instalación hidráulica y de gas.	1,00	Un	8	Bueno
M2	Cerramiento lateral en con postes en guadua y enrejado en orillos de madera, dos hilos de alambre liso.	20,00	m	6	Bueno
M3	Cerramiento posterior en con postes en guadua y enrejado en guadua, dos hilos de alambre liso	13,00	m	6	Bueno
M4	Canal perimetral para recoger aguas, en concreto. De (38,97m x 0,35m x 0,35) con reja metálica en ángulo y varilla de media.	39,67	m	10	Bueno
M5	Caja colectora en concreto de (0.90m x 0.90m x 0.90m)	2,00	Un	10	Bueno
M6	Escala en concreto enchapada en granito. De (12.77m x 0.40m x 0.10m)	4,47	m <sup>2</sup>	10	Bueno
M7	Muro bordillo en concreto. De (13,81m x 0,15m x 0.10m)	13,81	m	7	Bueno
<b>6.10 CULTIVOS, ESPECIES</b>					
	<b>Especie</b>	<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	
	Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	3	Un	
	Veraneras	Veraneras en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Palma decorativa	Palma decorativa en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Ornamentales	Ornamentales en buen estado fitosanitario.	22	Un	
	Prado en grama	Prado en grama en buen estado fitosanitario. (Densidad 12 Un/ m <sup>2</sup> )	49,49	m <sup>2</sup>	

**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**

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.

**PARA LAS CONSTRUCCIONES**

Artículo 3º.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**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°33'42,3" N 76°33'56,0" W	<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fba-ed43bd39cd7-ae29-59d066d8-fb05?page=1&amp;pos=3&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=b77e12cb-3fa2-4e0e-8dfc-bdaeb304291e">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fba-ed43bd39cd7-ae29-59d066d8-fb05?page=1&amp;pos=3&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=b77e12cb-3fa2-4e0e-8dfc-bdaeb304291e</a>	320 419 57 87	\$ 69.000.000	1.050 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	2°34'50,3" N 76°32'57,0" W	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cajibío/cauca/10425031">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cajibío/cauca/10425031</a>	323 488 40 91	\$ 68.000.000	1.056 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
3	2°33'40,2" N 76°33'53,5" W	<a href="https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-lote-en-el-cairo.1a9297bd-f68f-3f7a-a397-039cc86e4e00">https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-lote-en-el-cairo.1a9297bd-f68f-3f7a-a397-039cc86e4e00</a>	-	\$ 54.999.000	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 69.000.000	20%	\$ 55.200.000	1.050 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	\$ 68.000.000	20%	\$ 54.400.000	1.056 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
3	\$ 54.999.000	12%	\$ 48.399.120	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**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. m <sup>2</sup> Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m <sup>2</sup> Terreno
1	\$ 55.200.000	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 55.200.000	1.050 m <sup>2</sup>	\$ 52.571
2	\$ 54.400.000	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 54.400.000	1.056 m <sup>2</sup>	\$ 51.515
3	\$ 48.399.120	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 48.399.120	1.000 m <sup>2</sup>	\$ 48.399
Promedio							\$ 50.828
Desviación Estándar							\$ 2.169
Coeficiente de Variación							4,27%
Limite Superior							\$ 52.997
Limite Inferior							\$ 48.659
Valor Adoptado por m <sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)							\$ 50.800

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$50.800 por metro cuadrado).

**10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Oferta 1:** Lote ubicado en Cajibío, sector el Cairo con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.050 m<sup>2</sup>.

**Oferta 2:** Lote ubicado en Cajibío con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.056 m<sup>2</sup>.

**Oferta 3:** Lote ubicado en Cajibío sector el Cairo con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m<sup>2</sup>.

**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 120-138417 el predio NO cuenta con servidumbres.

**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 Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, 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 - DATAUCA, 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.

**11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):**

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	10	100	10%	2	7,89%	\$ 1.287.400	\$ 101.576	\$ 1.185.824	\$ 1.185.800
M1 - Estructura	8	30	27%	2	18,99%	\$ 609.100	\$ 115.668	\$ 493.432	\$ 493.400
M2 - Cerramiento	6	15	40%	2	29,82%	\$ 94.800	\$ 28.269	\$ 66.531	\$ 66.500
M3 - Cerramiento	6	15	40%	2	29,82%	\$ 94.800	\$ 28.269	\$ 66.531	\$ 66.500
M4 - Canal	10	30	33%	2	24,19%	\$ 203.000	\$ 49.106	\$ 153.894	\$ 153.900
M5 - Caja colectora	10	30	33%	2	24,19%	\$ 640.300	\$ 154.889	\$ 485.411	\$ 485.400
M6 - Escala	10	30	33%	2	24,19%	\$ 216.900	\$ 52.468	\$ 164.432	\$ 164.400
M7 - Muro bordillo	7	30	23%	2	16,55%	\$ 93.700	\$ 15.507	\$ 78.193	\$ 78.200

**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
Heliconias	3	Un	\$ 28.800	\$ 86.400
Veraneras	1	Un	\$ 31.700	\$ 31.700
Palma decorativa	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Omamentales	22	Un	\$ 28.100	\$ 618.200
Prado en grama	49,49	m <sup>2</sup>	\$ 323	\$ 15.985
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 955.185</b>

### 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 energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como Plana del 0-7%.
- 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. Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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. RESULTADO DE AVALÚO**

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**

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	260,00	m <sup>2</sup>	\$ 50.800	\$ 13.208.000
C1 - Construcción	169,21	m <sup>2</sup>	\$ 1.185.800	\$ 200.649.218
M1 - Estructura	1,00	Un	\$ 493.400	\$ 493.400
M2 - Cerramiento	20,00	m	\$ 66.500	\$ 1.330.000
M3 - Cerramiento	13,00	m	\$ 66.500	\$ 864.500
M4 - Canal	39,67	m	\$ 153.900	\$ 6.105.213
M5 - Caja colectora	2,00	Un	\$ 485.400	\$ 970.800
M6 - Escala	4,47	m <sup>2</sup>	\$ 164.400	\$ 734.868
M7 - Muro bordillo	13,81	m	\$ 78.200	\$ 1.079.942
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 955.185	\$ 955.185
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 226.391.126</b>

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 13.208.000
Construcciones Principales	\$ 200.649.218
Construcciones Anexas	\$ 11.578.723
Cultivos y/o Especies	\$ 955.185
<b>VALOR TOTAL</b>	
<b>\$ 226.391.126</b>	

**SON: DOSCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS (\$ 226.391.126) M/CTE.**

**AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE**

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 226.391.126
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.855.400
<b>VALOR TOTAL</b>	
<b>\$ 230.246.526</b>	

**SON: DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$ 230.246.526) M/CTE.**

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

Unión Temporal 4G  
TEL: 900 869 950-7

20 JUN 2024

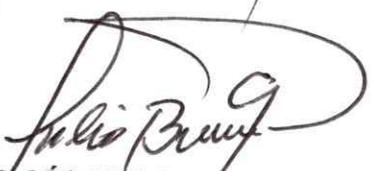


LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA SEDE PASTO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

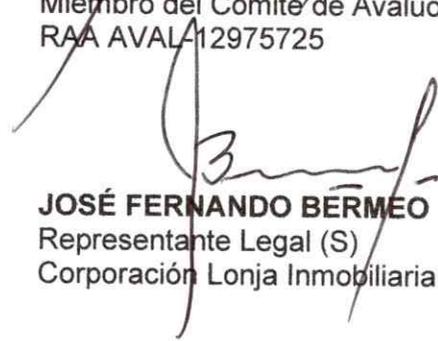
Cordialmente,

  
**JOSÉ OMAR BERMEO PARRA**

Avaluator Comisionado  
RAA AVAL-12950688

  
**JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA**

Miembro del Comité de Avalúos  
RAA AVAL-12975725

  
**JOSÉ FERNANDO BÉRMEO NOGUERA**

Representante Legal (S)  
Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto

Cajibío, marzo de 2024

**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.



20 JUN 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

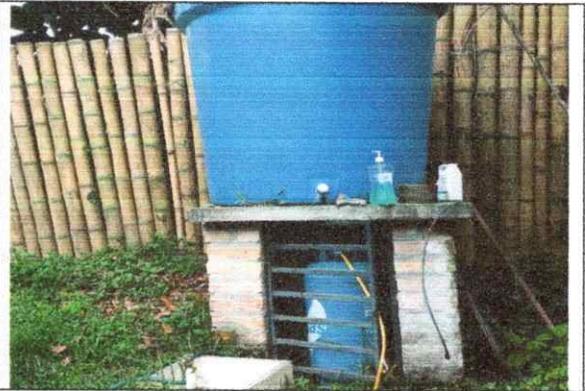
**15. ANEXOS**

**15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO**





**C1 CONSTRUCCIÓN**



**M1 ESTRUCTURA**



**M2 CERRAMIENTO**



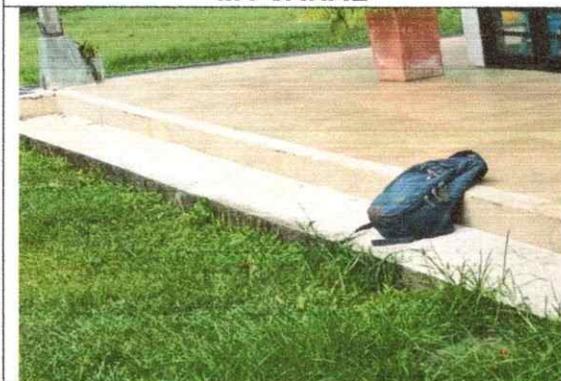
**M3 CERRAMIENTO**



**M4 CANAL**



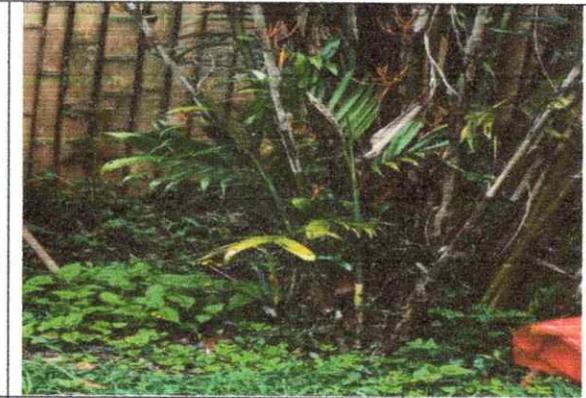
**M5 CAJA**



**M6 ESCALA**



**M7 MURO BORDILLO**

	
<p><b>HELICONIAS</b></p>	<p><b>PALMA DECORATIVA</b></p>
	
<p><b>ORNAMENTALES</b></p>	<p><b>PRADO</b></p>
	
<p><b>VERANERA</b></p>	



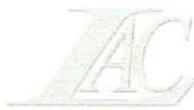
## 15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 - VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	169,21	m2	\$ 2.600	\$ 439.946
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	169,21	m2	\$ 4.900	\$ 829.129
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	21,45	m3	\$ 20.100	\$ 431.145
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	30,37	m3	\$ 774.100	\$ 23.509.417
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2486,46	kg	\$ 4.600	\$ 11.437.716
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,38	m3	\$ 856.200	\$ 2.893.956
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	30,10	m3	\$ 896.600	\$ 26.987.660
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2131,64	kg	\$ 4.600	\$ 9.805.544
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	28,19	M3	\$ 409.600	\$ 11.546.624
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	162,08	KLS	\$ 8.200	\$ 1.329.056
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	157,71	m2	\$ 56.500	\$ 8.910.615
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	169,21	m2	\$ 32.500	\$ 5.499.325
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	169,21	M2	\$ 14.500	\$ 2.453.545
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	169,21	M2	\$ 61.300	\$ 10.372.573
180101	ESTRUCTURA METALICA	1873,16	KLS	\$ 9.200	\$ 17.233.072
181208	INSTALACION ESTRUCTURA METALICA	169,21	M2	\$ 7.700	\$ 1.302.917
1.14.0139	Cielo raso plano placa panel yeso 12mm.	33,84	m2	\$ 39.800	\$ 1.346.832
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	152,25	m2	\$ 48.600	\$ 7.399.350
190524	ENCHAPE CERAMICA 20X30 DE 1 CALIDAD	152,25	M2	\$ 62.100	\$ 9.454.725
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	12,00	PTO	\$ 51.100	\$ 613.200
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,00	M2	\$ 163.100	\$ 652.400
190708	GRANITO PULIDO MESON+FALDON	8,00	M2	\$ 187.800	\$ 1.502.400
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	5,04	M2	\$ 310.700	\$ 1.565.928
250703	LAVADERO MAMPOSTERIA ENCHAPADO 160X80CM	1,00	UND	\$ 1.128.400	\$ 1.128.400
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170532	SALIDA S1 PVC	9,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.270.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	9,00	UND	\$ 98.800	\$ 889.200
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	5,00	M2	\$ 632.300	\$ 3.161.500
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	5,00	UND	\$ 281.300	\$ 1.406.500
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	5,00	UND	\$ 38.700	\$ 193.500
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	5,00	UND	\$ 19.500	\$ 97.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
				Total Costo Directo	\$ 174.266.775
				AIU 25%	\$ 43.566.694
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 217.833.469
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 1.287.356
				<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 1.287.400</b>

## Fuentes Precios:

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

\*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>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - ESTRUCTURA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	1,00	m2	\$ 2.600	\$ 2.600
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	2,00	m2	\$ 56.500	\$ 113.000
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	1,00	M2	\$ 226.700	\$ 226.700
B0015010	Soldadura 7018	3,60	kg	\$ 18.300	\$ 65.880
160154	UNION UNIVERSAL PVC PRESION 2"	1,00	UND	\$ 50.800	\$ 50.800
Total Costo Directo					\$ 507.580
AIU 20%					\$ 101.516
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 609.096
Costo de Reposición por Un					\$ 609.096
<b>Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 609.100</b>

**Fuentes Precios:**

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.

\* 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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	1,50	M2	\$ 24.200	\$ 36.300
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	2,00	UND	\$ 20.400	\$ 40.800
B0073220	Alambre galvanizado calibre 12	0,10	kg	\$ 12.700	\$ 1.270
B0014180	Grapas para poste de madera	0,06	kg	\$ 9.900	\$ 594
Total Costo Directo					\$ 78.964
AIU 20%					\$ 15.793
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 94.757
Costo de Reposición por m					\$ 94.757
<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 94.800</b>

**Fuentes Precios:**

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.

\* 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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	1,50	M2	\$ 24.200	\$ 36.300
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	2,00	UND	\$ 20.400	\$ 40.800
B0073220	Alambre galvanizado calibre 12	0,10	kg	\$ 12.700	\$ 1.270
B0014180	Grapas para poste de madera	0,06	kg	\$ 9.900	\$ 594
Total Costo Directo					\$ 78.964
AIU 20%					\$ 15.793
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 94.757
Costo de Reposición por m					\$ 94.757
<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 94.800</b>

**Fuentes Precios:**

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.

\* 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>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - CANAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,86	m3	\$ 20.100	\$ 97.686
200115	CANAL CONCRETO PISO 50x25x08 CM DOBLE	39,67	ML	\$ 98.900	\$ 3.923.363
301105	DIAGONAL-HORIZ ANGULO 1/4" X 1,1/2"	80,04	ML	\$ 19.900	\$ 1.592.796
B0015010	Soldadura 7018	16,01	kg	\$ 18.300	\$ 292.983
B0015364	Varilla de acero corrugada 1/2"	138,85	kg	\$ 5.800	\$ 805.330
Total Costo Directo					\$ 6.712.158
AIU 20%					\$ 1.342.432
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 8.054.590
Costo de Reposición por m					\$ 203.040
<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 203.000</b>

**Fuentes Precios:**

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

\* 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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 - CAJA COLECTORA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
110110	CAJA INSPECCION 100X100 CM [CONCRETO]	2,00	UND	\$ 533.600	\$ 1.067.200
Total Costo Directo					\$ 1.067.200
AIU 20%					\$ 213.440
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.280.640
Costo de Reposición por Un					\$ 640.320
<b>Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 640.300</b>

**Fuentes Precios:**

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

\* 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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 - ESCALA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
131206	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	0,51	M3	\$ 1.161.500	\$ 592.365
190716	GRANITO LAVADO	5,11	M2	\$ 42.200	\$ 215.642
Total Costo Directo					\$ 808.007
AIU 20%					\$ 161.601
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 969.608
Costo de Reposición por m <sup>2</sup>					\$ 216.915
<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 216.900</b>

**Fuentes Precios:**

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

\* 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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - MURO BORDILLO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.672.0189	Bordillo de concreto clase F mezclado en sitio, sección 0,6m x 0,25m x 0,15m; incluye la preparación de la superficie de apoyo	13,81	m	\$ 78.100	\$ 1.078.561
Total Costo Directo					\$ 1.078.561
AIU 20%					\$ 215.712
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.294.273
Costo de Reposición por m					\$ 93.720
<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 93.700</b>

**Fuentes Precios:**

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

\* 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 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES**

**15.3.1 ESPECIES**

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Heliconias	\$ 28.800	Un
Veraneras	\$ 31.700	Un
Palma decorativa	\$ 202.900	Un
Ornamentales	\$ 28.100	Un
Prado en Grama	\$ 323	m <sup>2</sup>

**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](http://www.agronet.gov.co)*

**CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014**

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 226.391.126
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 1.481.100</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 706.400
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ -
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 230.200
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 1.132.000</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.132.000
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 1.242.300</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.158.000
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Apertura de Folios	\$ -
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 24.400
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 3.855.400</b>

**Notas:**

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.