
CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0133**

GPR-002700

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-002700

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-002439** del **07 de mayo de 2024**, 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 **VD La Venta LT El Roble en la (El Roble, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Alto Cajibío**, (hoy **La Venta**), municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0701-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-120459**, 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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0133**

GPR-002700

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-002440** del **07 de mayo de 2024**, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **MANACÉS HURTADO MANQUILLO** y **RICHAR FERNANDO HURTADO CERÓN**, siendo recibido personalmente por sus destinatarios el **28 de junio 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 los señores **MANACÉS HURTADO MANQUILLO** y **RICHAR FERNANDO HURTADO CERÓN**, 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**.
- 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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0133**

GPR-002700

Página 3 de 3

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: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a 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-002439** del **07 de mayo 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-1-0133**

GPR-002439

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 07 de mayo de 2024

Señores
MANACES HURTADO MANQUILLO
RICHAR FERNANDO HURTADO CERON
Kr 14 No. 29N 35
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 **VD La Venta Lt El Roble en la (El Roble, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Alto Cajibío, (hoy La Venta)**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0701-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-120459**, 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 la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0133**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **3.180,36 m²**; incluidos: 116,57 m de cerca frontal, 48,68 m de cerca lateral, 1.560 plantas de café, 3 árboles de guamo, 2 árboles de Achiotillo, 7

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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0133

GPR-002439

Página 2 de 5

árboles de Nacedero, 2 árboles de Cucharó, 1 árbol de Aguacate, 2 árboles de Nogal, 5 árboles de Guayabo; y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K13+049.17 D** y final **K13+165.99 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TREINTA Y CINCO PESOS (\$166.433.035) 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 CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$3.178.300) 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-1-0133**, de fecha **27 de septiembre de 2023** 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 octubre 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 reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos,

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0133

GPR-002439

Página 3 de 5

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 **25 de noviembre de 2022** los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **MANACES HURTADO MANQUILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.696.755 y **RICHAR FERNANDO HURTADO CERON** identificado con la cedula de ciudadanía No. 76.314.459.

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, 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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-1-0133

GPR-002439

Página 4 de 5

De igual manera, según lo dispuesto en el párrafo 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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-1-0133

GPR-002439

Página 5 de 5

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

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

Revisó: Luisa Fernanda Pardo Malpica – 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

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCS-P-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PRECIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO **UNIDAD FUNCIONAL** 1

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-1-0133

SECTOR O TRAMO Popayán - Piendamó

ABSC. INICIAL 13+049.17 Km

ABSC. FINAL 13+165.99 Km

MARGEN Derecha

LONGITUD EFECTIVA 116.82 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MANACES HURTADO MANQUILLO Y OTRO (Ver Anexo)

CÉDULA 4,696,755

DIRECCIÓN / EMAIL KR 14 No. 29N 35

DIRECCIÓN DEL PREDIO EL ROBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA 120-120459

CÉDULA CATASTRAL 19-130-00-010000-0003-0701-0-00000000

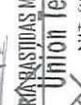
VEREDA/BARRIO:	LA VENTA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAJIBÍO	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agrícola	116.57 m	Puntos 1-5, Vía de Popayán a Cajibío
DPTO:	CAUCA	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	142.86 m	Puntos 8-19, Mismo Predio (área sobrante)
Predio requerido para:	Segunda Calzada			20.79 m	Puntos 5-8, José Antonio Lizarazo Pabón
				27.88 m	Puntos 19-21, Ana Magnani Daza

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		UNIDAD		
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	
Café	1,560		Un	M1	Cerca frontal en postes de madera a seis hilos de alambre de púas.	116.57	
Guamo $\phi \leq 0.20$ m	3		Un	M2	Cerca lateral en postes de madera a cuatro hilos de alambre de púas.	48.68	
Achiotillo $\phi \leq 0.20$ m	2		Un			SI/NO	
Nacedero $\phi \leq 0.15$ m	7		Un			NO	
Cucharo $\phi \leq 0.30$ m	2		Un			NO	
Aguacate $\phi 0.20$ m	1		Un			NO	
Nogal $\phi \leq 0.20$ m	2		Un			NO	
Guayabo	5		Un			NO	
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	m²
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		116.57	m
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		48.68	m

FECHA DE ELABORACIÓN: 20/nov/2022

Elaboró: 

NUEVO CAUCA S.A.S. FREY ECHAZA INGENIERIAS M.P. No. 15202-10720 BVC

Revisó y Aprobó: 

UNION TEMPORAL 46

NIT 900 950 950-7

ÁREA TOTAL PREDIO 30,000.00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 3,180.36 m²

ÁREA REMANENTE m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA 3,180.36 m²

ÁREA SOBRANTE 26,819.64 m²

OBSERVACIONES:



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



**NUEVO
CAUCA**

ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

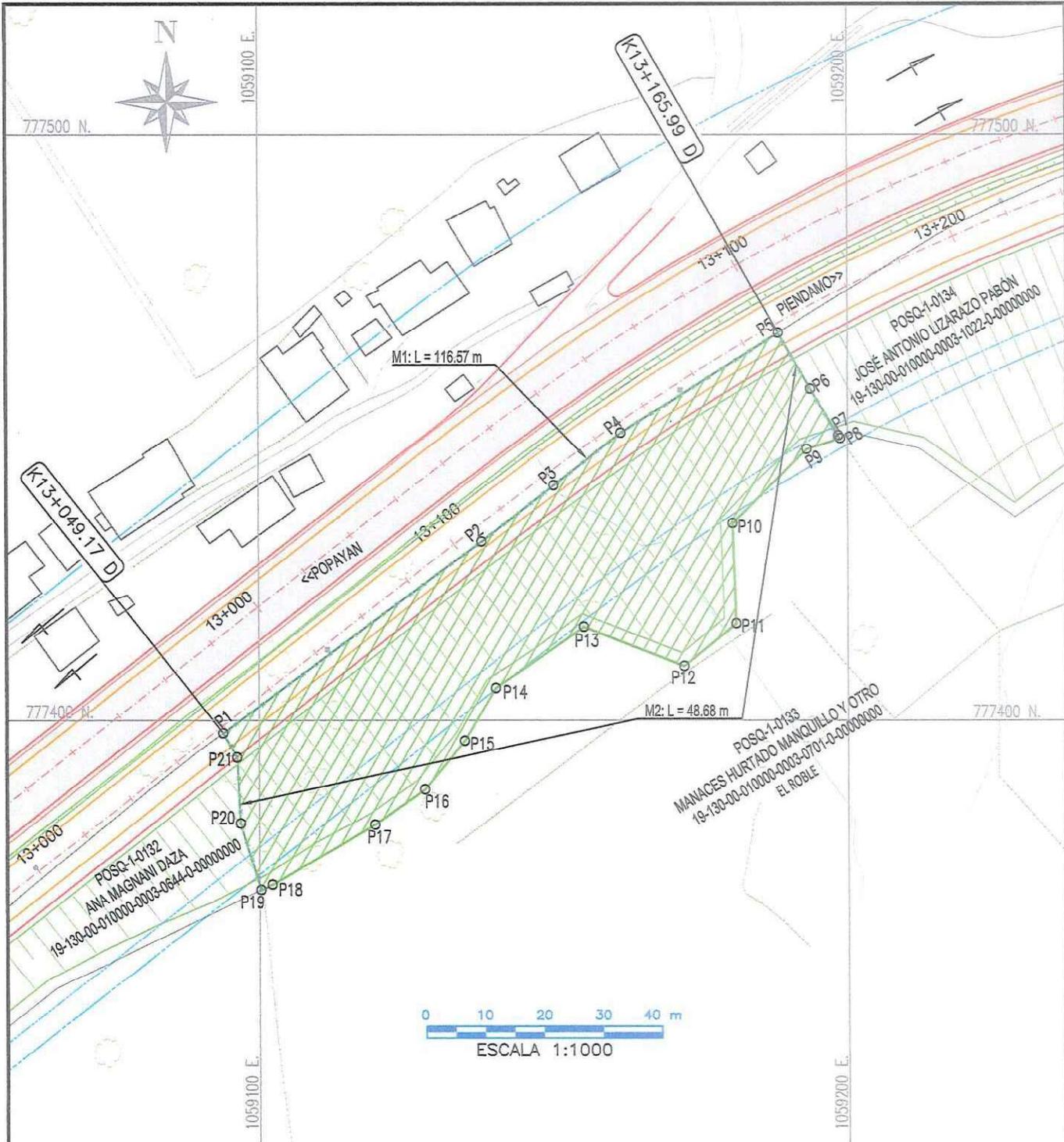
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-1-0133

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
MANACES HURTADO MANQUILLO	4,696,755	KR 14 No. 29N 35	ferticampo2014@hotmail.com
RICHAR FERNANDO HURTADO CERON	76,314,459		



REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULÓ:
NUEVO CAUCA S.A.S

PROPIETARIO:
MANACES HURTADO MANQUILLO Y OTRO

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

CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.:
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:	2022-11-20
0 Ha 3180.36 m²	3 Ha 0.00 m²	0.00 m²	0 Ha 0.00 m²	2 Ha 6819.64 m²	ESCALA: 1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:
1

SECTOR:
POPAYÁN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-130-00-010000-0003-0701-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-1-0133



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	777.397,79	1.059.093,87	54,77
2	777.430,49	1.059.137,81	
3	777.440,17	1.059.150,10	15,64
4	777.449,10	1.059.161,46	14,45
5	777.466,12	1.059.188,21	31,71
6	777.456,63	1.059.193,68	10,95
7	777.448,65	1.059.198,36	9,25
8	777.448,16	1.059.198,71	0,60
9	777.446,29	1.059.192,99	6,02
10	777.433,64	1.059.180,42	17,83
11	777.416,44	1.059.181,02	17,21
12	777.409,23	1.059.172,19	11,40
13	777.415,89	1.059.155,18	18,27
14	777.405,47	1.059.140,17	18,27
15	777.396,49	1.059.134,89	10,42
16	777.388,25	1.059.128,12	10,66
17	777.382,26	1.059.119,60	10,41
18	777.372,00	1.059.102,17	20,23
19	777.371,07	1.059.100,24	2,14
20	777.382,45	1.059.096,80	11,89
21	777.393,67	1.059.096,24	11,23
1	777.397,79	1.059.093,87	4,75
ÁREA REQUERIDA = 3180,36 m²			

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA BERMA PROYECTADA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE ÁREA REMANENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES ALCANTARILLAS EXISTENTES QUEBRADAS ÁRBOL LINDERO CERCA VIVA CERCA Línea de Retiro Obligatorio	
Agencia Nacional de Infraestructura NUEVO CAUCA <small>ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO</small>				
DISEÑO Y CALCULÓ: NUEVO CAUCA S.A.S		PROPIETARIO: MANACES HURTADO MANQUILLO Y OTRO		
CUADRO DE ÁREAS ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 3180.36 m ² ÁREA TOTAL: 3 Ha 0.00 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 0.00 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.00 m ² ÁREA SOBRIANTE: 2 Ha 6819.64 m ²		FECHA ELAB.: 2022-11-20	UNIDAD FUNCIONAL: 1	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0003-0701-0-00000000
ESCALA: N/A		SECTOR: POPAYÁN - PIENDAMÓ	FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0133	

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibío, 04 de Mayo de 2016

S.P.I. 600- 0 1 9 4 3

Ingeniera:
ELSA CAMPO LOPEZ
Consorcio 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. 1-34/3B C.A.M. Teléfono (092) 8490109 Telefax (092) 8490008
<http://www.Cajibio-cauca.gov.co> E-mail: alcaldia@Cajibio-cauca.gov.co - secreplaneacion@Cajibio-cauca.gov.co
Cod Postal: 190501

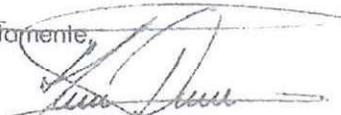
Unión Temporal 4G
NIT: 800.835.350.7

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. HERNÁN DARÍO ZAMORA LEÓN
Secretario de Planeación e Infraestructura.





CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Sede Pasto

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0133
DIRECCIÓN: EL ROBLE
VEREDA LA VENTA
MUNICIPIO DE CAJIBIO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIOS:
MANACES HURTADO MANQUILLO
RICHAR FERNANDO HURTADO CERON**

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

CAJIBÍO, SEPTIEMBRE DE 2023



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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 29 de agosto de 2023	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Cajibío	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	La Venta	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Roble	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 13+049,17 D Final: K 13+165,99 D	
1.9 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agrícola	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola, pecuario y forestal.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0003-0701-0-00-00-0000
	Área de Terreno	3 Ha 0.0 m ²
	Área Construida	0.0 m ²
	Avalúo 2023	\$ 44,416,000
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO	30 de agosto de 2023	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	27 de septiembre de 2023	

2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS	
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0133	20 de noviembre de 2022
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0133	20 de noviembre de 2022
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	04 de mayo de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	25 de noviembre de 2022

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Manaces Hurtado Manquillo C.C: 4.696.755 ✓Richar Fernando Hurtado Cerón C.C: 76.314.459 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	✓Escritura Pública No. 256 del 20 de febrero de 2018 de la Notaría Primera de Popayán.
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	✓120-120459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	✓Ninguna





4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda La Venta, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none">• Norte: Vereda Centro y vereda El Cairo• Sur: Municipio de Totoró• Oriente: Municipio de Totoró• 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 ¹	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 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.

¹ 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					
6.1 UBICACIÓN	El Roble, Vereda La Venta				
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total:		30.000,00 m ²		
	Área Requerida:		3.180,36 m ²		
	Área Remanente:		- m ²		
	Área Sobrante:		26.819,64 m ²		
	Área Total Requerida:		3.180,36 m ²		
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1				
6.3 LINDEROS:	<p>Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0133 levantada por NUEVO CAUCA S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.</p> <p>NORTE: En longitud de 116,57 m, Puntos 1-5, Vía de Popayán a Cajibío.</p> <p>SUR: En longitud de 142,86 m, Puntos 8-19, Mismo Predio (Área Sobrante).</p> <p>ORIENTE: En longitud de 20,79 m, Puntos 5-8, José Antonio Lizarazo Pabón.</p> <p>OCCIDENTE: En longitud de 27,88 m, Puntos 19-21, Ana Magnani Daza.</p>				
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	Agrícola, pecuario y forestal	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS	Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	-	No existen construcciones en el área requerida.	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen construcciones en el área requerida.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerca frontal en postes de madera a seis hilos de alambre de púas.	116,57	m	7	Bueno
M2	Cerca lateral en postes de madera a cuatro hilos de alambre de púas.	48,68	m	7	Bueno
6.10 CULTIVOS / ESPECIES	Especie			Cantidad	Unidad
	CAFÉ			1560	Un
	GUAMO ø ≤ 0,20 m			3	Un
	ACHIOTILLO ø ≤ 0,20 M			2	Un
	NACEDERO ø ≤ 0,15 m			7	Un
	CUCHARO ø ≤ 0,30 m			2	Un



	AGUACATE $\varnothing \leq 0,20$ m	1	Un
	NOGAL $\varnothing \leq 0,20$ m	2	Un
	GUAYABO	5	Un
	Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.		
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

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°35'50.0" N 76°31'37.1" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b19-59dcf61eabe9-8d79-7545e531-9b43?page=1&pos=4&t sec=1&t or=2&t pvid=1c113658-732a	8381334 - 3148933961- 3127752616	\$ 150.000.000	2.510 m ²	0 m ²
2	2°36'39.8" N 76°31'30.4" W	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/cdb6-8105-cc6f35a-6575f39831-37f6	3113096721	\$ 48.000.000	830 m ²	0 m ²
3	2°35'2.3" N 76°32'22.7" W	https://www.nestoria.com.co/adform/0000008770017665134380728?search_terms=cajibio&page=1&pos=1&pt=3&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87UOVsUDs=&t sec=1&t or=2&t	3146590364	\$ 230.000.000	1.150 m ²	100 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 150.000.000	20%	\$ 120.000.000	2.510 m ²	0 m ²
2	\$ 48.000.000	20%	\$ 38.400.000	830 m ²	0 m ²
3	\$ 230.000.000	15%	\$ 195.500.000	1.150 m ²	100 m ²



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 ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 120.000.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 120.000.000	2.510 m ²	\$ 47.809
2	\$ 38.400.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 38.400.000	830 m ²	\$ 46.265
3	\$ 195.500.000	100 m ²	\$ 1.427.000	\$ 142.700.000	\$ 52.800.000	1.150 m ²	\$ 45.913
Promedio							\$ 46.662
Desviación Estándar							\$ 1.009
Coeficiente de Variación							2,16%
Limite Superior							\$ 47.671
Limite Inferior							\$ 45.653
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 46.700

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$46.700 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Cajibío, sector El Cairo acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 2.510 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Cajibío, sector La Venta con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 830 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Cajibío sector El Oasis con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.150 m² y una construcción de 100 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 120-120459 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 Decreto 1276 del 10 de noviembre del 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", 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
M1 - Cerramiento	7	15	47%	2	35,90%	\$ 18.000	\$ 6.462	\$ 11.538	\$ 11.500
M2 - Cerramiento	7	15	47%	2	35,90%	\$ 15.800	\$ 5.672	\$ 10.128	\$ 10.100

Nota 2: En la visita realizada al predio se evidencia que este ya se encuentra intervenido por el proyecto Vial corredor Popayán – Santander de Quilichao.

12. CÁLCULOS 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
CAFÉ	1.560,00	Un	\$ 9.400	\$ 14.664.000
GUAMO ø ≤ 0,20 m	3,00	Un	\$ 54.000	\$ 162.000
ACHIOTILLO ø ≤ 0,20 M	2,00	Un	\$ 54.000	\$ 108.000
NACEDERO ø ≤ 0,15 m	7,00	Un	\$ 34.000	\$ 238.000
CUCHARO ø ≤ 0,30 m	2,00	Un	\$ 66.000	\$ 132.000
AGUACATE ø ≤ 0,20 m	1,00	Un	\$ 180.000	\$ 180.000
NOGAL ø ≤ 0,20 m	2,00	Un	\$ 162.000	\$ 324.000
GUAYABO	5,00	Un	\$ 54.000	\$ 270.000
VALOR TOTAL				\$ 16.078.000



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está 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 una 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.
- 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 las 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	3.180,36	m ²	\$ 46.700	\$ 148.522.812
M1 - Cerramiento	116,57	m	\$ 11.500	\$ 1.340.555
M2 - Cerramiento	48,68	m	\$ 10.100	\$ 491.668
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 16.078.000	\$ 16.078.000
VALOR TOTAL				\$ 166.433.035

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 148.522.812
Construcciones Anexas	\$ 1.832.223
Cultivos y/o Especies	\$ 16.078.000
VALOR TOTAL	\$ 166.433.035

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 166.433.035) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 166.433.035
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.178.300
VALOR TOTAL	\$ 169.611.335

SON: CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 169.611.335) 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.



18 ENE 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



Cordialmente,



JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12975725



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL-12950688



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

Cajibío, septiembre de 2023

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el párrafo 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.

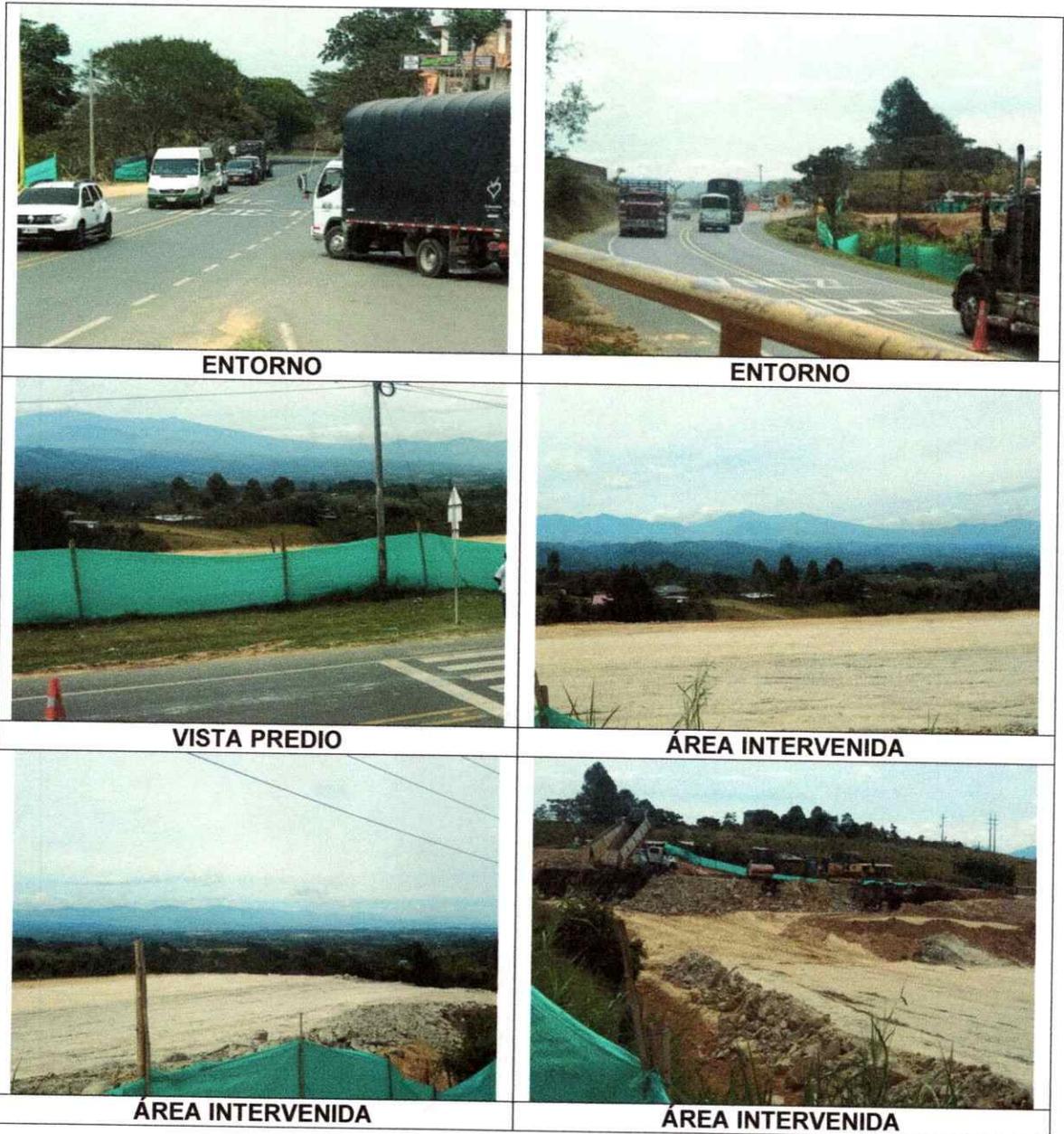


18 ENE 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 14.090	\$ 14.090
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	1,00	ML	\$ 930	\$ 930
				Total Costo Directo	\$ 15.020
				AIU 20%	\$ 3.004
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 18.024
				Costo de Reposición por m	\$ 18.024
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 18.000

Fuente 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.

* <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

DataCauca es un 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.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 14.090	\$ 14.090
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-1,00	ML	\$ 930	\$ -930
				Total Costo Directo	\$ 13.160
				AIU 20%	\$ 2.632
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 15.792
				Costo de Reposición por m	\$ 15.792
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 15.800

Fuente 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.

* <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

DataCauca es un 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.

15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Guamo	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200
Achiotillo	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200
Aguacate	\$ 108.000	\$ 75.600	\$ 16.200	\$ 180.000	\$ 126.000	\$ 18.900	\$ 72.000	\$ 50.400	\$ 10.800
Guayaba	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200

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



15.3.2 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o Igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o Igual a 0,81
Primera	\$ 162.000	\$ 370.000	\$ 895.000	\$ 1.463.000
Segunda	\$ 66.000	\$ 153.000	\$ 370.000	\$ 604.000
Sombra	\$ 34.000	\$ 77.000	\$ 185.000	\$ 302.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Nacedero	Sombra	0,15 m	\$ 34.000
Cucharo	Segunda	0,30 m	\$ 66.000
Nogal	Primera	0,20 m	\$ 162.000

Fuentes Precios:

- * Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia. http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5&subtema=5.4&item=5.4.1
- * Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. <https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>
- * Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedmaderas.org.co/>
- * IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas. <https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>
- * Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>

15.3.3 ESPECIES

DETALLE		CAFÉ		DETALLE		CAFÉ			
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)		5500		DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)		5500			
COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ				COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ					
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 26.113.560	1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 2.406.300
1.1.1 Mano de Obra				\$ 6.609.100	1.1.1 Mano de Obra				\$ 1.671.300
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 61.900	\$ 1.238.000	Fertilización	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500
Construcción de Canales y Mantenimiento	Jornal	2	\$ 61.900	\$ 123.800	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500
Trazado	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500	Control Manual de Arvenses	Jornal	10	\$ 61.900	\$ 619.000
Ahoyado	Jornal	20	\$ 61.900	\$ 1.238.000	Control Mecánico de Malezas	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500
Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500	Manejo de Sombrio	Jornal	1	\$ 61.900	\$ 61.900
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 61.900	\$ 1.238.000	Podas y Desplumilles	Jornal	1	\$ 61.900	\$ 61.900
Fertilización	Jornal	2	\$ 61.900	\$ 123.800					
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$ 61.900	\$ 619.000					
Podas de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500					
1.1.2 Insumos				\$ 19.604.460	1.1.2 Insumos				\$ 736.000
Plántulas	Un	5500	\$ 2.900	\$ 15.950.000	Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 62.000	\$ 1.240.000	Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
Úrea	Bulto	5	\$ 261.000	\$ 1.305.000	Fungicida - Oxidloruro de Cobre	kg	5	\$ 17.320	\$ 86.600
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000	Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 21.600	\$ 86.400
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000	Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.625	\$ 446.250					
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200					
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 2.882.766	1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 612.030
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 2.511.355	Administración (10% de Costos Directos)				\$ 240.630
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 185.700	\$ 371.400	Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 185.700	\$ 371.400
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				\$ 27.996.306	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				\$ 3.018.330

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 27.996.305	\$ 3.018.330	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
1	4	7	10	\$ 5.600	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400

Valor Adoptado por Planta = \$ 9.400	Valor Adoptado por m² = \$ 5.200
---	---

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondecafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf
- * Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivos/SDL/informe_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informac%C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- * La Casa del Granjero - <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxidloruro-de-cobre-fungicida-dibonon-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- * Exiagrícola - <https://exiagricola.net/ tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wikinsonpc.com.co/caffe.html>
- * Mercadolibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-?iM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157d4dc-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a716f4



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
01 PRELIMINARES DE OBRA						
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	100,00	m2	\$ 2.207	\$ 220.739	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	\$ 4.097	\$ 409.673	
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	\$ 16.889	\$ 166.018	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,27	m3	\$ 648.866	\$ 8.610.453	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	1199,06	kg	\$ 3.623	\$ 4.353.784	
03 ESTRUCTURAS						
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	\$ 717.684	\$ 3.954.441	
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,13	m3	\$ 751.526	\$ 7.612.961	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	967,98	kg	\$ 3.823	\$ 3.776.865	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,95	M3	\$ 343.282	\$ 1.355.964	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	79,08	KLS	\$ 6.880	\$ 544.070	
04 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	245,68	M2	\$ 52.550	\$ 12.910.484	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	462,36	m2	\$ 15.372	\$ 7.107.420	
05 CUBIERTAS						
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	100,00	M2	\$ 121.870	\$ 12.187.000	
180412	C F MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	90,00	M2	\$ 50.690	\$ 4.562.100	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	10,00	m2	\$ 17.895	\$ 178.951	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	90,00	M2	\$ 9.240	\$ 831.600	
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	90,00	M2	\$ 6.540	\$ 588.600	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	90,00	M2	\$ 12.370	\$ 1.113.300	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	10,00	m2	\$ 22.582	\$ 225.825	
06 PISOS Y ENCHAPES						
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m)	87,40	m2	\$ 40.772	\$ 3.563.494	
200225	CERAMICA 30.01-32 50x30.01-32.50 TRAF. 3	90,00	M2	\$ 47.120	\$ 4.240.800	
200508	BALDOSA VINOLO 30X30 1.6 MM	10,00	M2	\$ 39.260	\$ 392.600	
190505	CERAMICO PISO-PAREO 20-50X20-50CM	38,41	M2	\$ 59.920	\$ 2.301.527	
190504	CENEFÁ CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	\$ 24.720	\$ 526.536	
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 55.950	\$ 134.280	
190541	RESANE CERAMICA	21,30	ML	\$ 22.340	\$ 475.842	
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 20.910	\$ 146.370	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 174.340	\$ 348.680	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 532.730	\$ 1.065.460	
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 24.130	\$ 48.260	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	8,00	PTO	\$ 42.840	\$ 342.720	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 156.520	\$ 313.040	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 44.100	\$ 88.200	
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 23.910	\$ 47.820	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 101.400	\$ 202.800	
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 96.930	\$ 193.860	
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 7.420	\$ 14.840	
240311	DIV.METALICA BANO LAM COLD ROLL C. 18 LL.	5,88	M2	\$ 260.410	\$ 1.531.211	
250710	LAVADERO PR CONCRETO 100X60-70X15-20C	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 50X60CM 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	11,00	UND	\$ 130.080	\$ 1.430.880	
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 82.790	\$ 496.740	
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 160.690	\$ 803.450	
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA						
210174	NAVE MAD.TRIplex 4MM 60-75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 184.870	\$ 1.848.700	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 173.670	\$ 1.736.700	
210101	COLOC.PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 57.070	\$ 570.700	
10 CARPINTERÍA METÁLICA						
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	9,00	M2	\$ 530.020	\$ 4.770.180	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	9,00	UND	\$ 235.760	\$ 2.121.840	
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	9,00	UND	\$ 32.420	\$ 291.780	
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	9,00	UND	\$ 16.340	\$ 147.060	
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLO CAL.20 COR.	21,60	M2	\$ 243.960	\$ 5.269.536	
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	21,60	M2	\$ 126.600	\$ 2.734.560	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 18.740	\$ 404.784	
220608	BARANDA-PASAM TUB.GALV 1,1/2X ,1/2 VAR.	29,00	M2	\$ 301.350	\$ 8.739.150	
11 PINTURAS Y ESTUCOS						
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	462,36	M2	\$ 9.470	\$ 4.378.549	
290303	VINOLO MURO TIPO 1 [2M]	462,36	M2	\$ 6.140	\$ 2.838.890	
				Total Costo Directo	\$ 126.849.177	
				AIJ	25%	\$ 31.712.294
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 158.561.471	
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.585.615	
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.686.600	

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/epu/epu/query>

15.4.1 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. 3	4	100	4%	2,5	10,01%	\$ 1.585.600	\$ 158.763	\$ 1.426.837	\$ 1.427.000





CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 166.433.035
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.160.000
Valor de la UVT	\$ 42.412
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.301.900
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 524.200
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 74.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 73.600
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 391.000
IVA	\$ 202.100
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 36.100
Impuesto de Registro	\$ 986.900
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 832.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 154.700
Derechos de Registro	\$ 889.500
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 779.700
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 24.600
Apertura de Folios	\$ 12.800
Constancia de Inscripción	\$ 14.400
Compra de Certificados	\$ 40.600
Conservación Documental	\$ 17.400
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.178.300

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 387 del 23 de enero de 2023 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 009 del 06 de enero de 2023 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.