



AVISO



CÓDIGO: FTGP-008 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0136

GPR-005009

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-005009

16/10/2025

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-004822** del **29 de septiembre de 2025**, 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 **Lt Bella Vista (Bella Vista** según Catastro), ubicado en la vereda **Sector Alto (Hoy La Venta)** municipio de **Cajibío, Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0521-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-106584** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**”.



AVISO



CÓDIGO: FTGP-008 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0136

GPR-005009

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.** entrego el oficio de citación número **GPR-004823** del **29 de septiembre de 2025**, a los señores **JORGE ENRIQUE ARDILA MONTERO, LUIS CARLOS ARDILA MONTERO, OMAIRA ARDILA DE CHAVEZ** el día **03 de octubre de 2025**. Mismo día que fueron notificados personalmente de la oferta de compra.

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 **BLANCA ELISA MONTERO ABELLA** y/o **HEREDEDOS 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 del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C; 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



AVISO



CÓDIGO: FTGP-008 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0136

GPR-005009

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 4426341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, 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 **004822** del **29 de septiembre de 2025** 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	<u>22 OCT. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>28 OCT. 2025</u>	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: Unión Predial S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo – Profesional Jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0136

GPR-004822

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 29 de septiembre de 2025

Señora

BLANCA ELISA MONTERO ABELLA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Propietaria

Señores

JORGE ENRIQUE ARDILA MONTERO
LUIS CARLOS ARDILA MONTERO
OMAIRA ARDILA DE CHAVEZ

Poseedores regulares Inscritos

Teléfono: 312 228 0795 / 314 715 6733

Bella Vista, Vereda La Venta

Municipio de 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 **LT Bella Vista (Bella Vista según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Sector Alto (Hoy La Venta)**, Municipio de **Cajibío, Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0521-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-106584** 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 motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la

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 QUILCHAO. **PREDIO POSQ-1-0136**

GPR-004822

Página 2 de 5

afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0136**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área **TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE COMA CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (3.369,46 m²)**; incluidos: 49,32 m² de Acceso (M1); 1 Unidad de Portal (M2); 14,00 m² de Losa (M3); 64,68 m² de Losa (M4); 23,47 m de cerca (M5); 143,50 m² de Excavación (M6); 5 plantas de plátano; 212 unidades de café castilla; 9 árboles de pino Ø=0,35m; 1 árbol de carbonero Ø=0,25m; 6 árboles de lechero Ø=0,10m; 2 árboles de guayabo Ø=0,155m; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K13+232,24 D** y final **K13+389,23 D** de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS (\$189.575.173) MONEDA CORRIENTE**.

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 SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS (\$3.659.900) MONEDA CORRIENTE**.

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-1-0136**, de fecha **30 de enero de 2025** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que 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 (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **20 de marzo de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0136**

GPR-004822

Página 3 de 5

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 párrafo 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.

Según el Estudio de títulos de fecha **06 de agosto de 2024**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **BLANCA ELISA MONTERO ABELLA** (fallecida), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 25.254.777 y los poseedores regulares inscritos son: **JORGE ENRIQUE ARDILA MONTERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.973.907; **LUIS CARLOS ARDILA MONTERO** identificado con la ciudadanía No. 17.141.427 y **OMAIRA ARDILA DE CHAVEZ** identificada con la ciudadanía No. 38.974.070

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, otorguen 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 párrafo 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, cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-1-0136

GPR-004822

Página 4 de 5

misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 15+600, **Oficinas de Casa – Hidalgo S.A.S**, Municipio de **Cajibío – Cauca**, teléfono **3505780257**, correo electrónico **danielparra@jphabogados.com**, donde serán atendidos por **Daniel Parra**.

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 bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, ustedes podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

Por otra parte, se entenderá que renuncian a la negociación cuando: a) guarden silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a ustedes 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 **Saneario Automático**.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0136

GPR-004822

Página 5 de 5

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 adquiriera 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.

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 brinden a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Juliana Hurtado - Unión Predial S.A.S

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico.

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

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		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-1-0136**

SECTOR O TRAMO **Popayán - Piendamó**

ABSC. INICIAL **13+232,24 Km** MARGEN **Derecha**

ABSC. FINAL **13+389,23 Km** LONGITUD EFECTIVA **156,99 m**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO **VER ANEXO PROPIETARIOS**

CÉDULA **Ver Anexo Propietarios** MATRÍCULA INMOBILIARIA **120-106584**

DIRECCIÓN / EMAIL **Bella Vista; Vereda La Venta** CÉDULA CATASTRAL **19-130-0-0010000-0003-0521-0000000000**

DIRECCIÓN DEL PREDIO **Bella Vista**

VEREDA/BARRIO: **La Venta** CLASIFICACIÓN DEL SUELO **Rural** COLINDANTES

MUNICIPIO: **Cajibío** DPTO: **Cauca**

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO **Agrícola, Pecuario y Forestal**

Predio requerido para: **Segunda Calzada**

LONGITUD **154,71 m** Puntos 1-9 Vía Panamericana

140,86 m Puntos 11-19 Blanca Elisa M. y Otros (Área Sobrante)

22,43 m Puntos 9-11 Ligia María Zúñiga Valencia

23,47 m Puntos 19-21, 1 Vía de Acceso

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	No existen construcciones dentro del área requerida		
Plátano	5		Un				
Café Castilla 10 años	212		Un				
Pino Ø=0,35 m	9		Un				
Carbonero Ø=0,25 m	1		Un				
Lechero Ø=0,10m	6		Un				
Guayabo Ø=0,15m	2		Un				
TOTAL AREA CONSTRUIDA						0,00	m²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS						
ITEM						
M1	Acceso vehicular en concreto de 13,33 m de Long x 3,70 m de ancho, con bordillo lateral de 0,20 x 0,20 m de espesor.					
M2	Portal de entrada en angulo metálico de 2 naves, de 5,20 m y 1,30 m de h, soportado sobre dos perfiles laterales.					
M3	Losa interna en concreto de 7,00x2,00m y 0,10m de espesor					
M4	Losa de concreto de 9,80x6,60m y 0,10m de espesor					
M5	Cerca lateral con postes de madera rolliza de 2,00m de altura y 3 hilos de alambre de púas					
M6	Excavación en tierra para estanque de (11,63m x 12,34m x h=0,60m)					
	49,32	1,00	14,00	64,68	23,47	143,50
	m²	Un	m²	m²	m	m²

Si/NO **No**

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? **No**

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? **No**



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 - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-1-0136

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
BLANCA ELISA MONTERO ABELLA (FALLECIDA)	25.254.777	Bella Vista; Vereda La Venta	
JORGE ENRIQUE ARDILA MONTERO	14.973.907	Bella Vista; Vereda La Venta	
LUIS CARLOS ARDILA MONTERO	17.141.427	Bella Vista; Vereda La Venta	
OMAIRA ARDILA DE CHAVEZ	38.974.070	Bella Vista; Vereda La Venta	

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-130-00-010000-0003-0521-000000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-1-0136

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	777509.93	1059306.72	26.25 ✓
2	777513.27	1059332.76	19.77 ✓
3	777513.76	1059352.53	19.65 ✓
4	777513.38	1059372.17	18.24 ✓
5	777511.85	1059390.35	17.05 ✓
6	777509.54	1059407.25	8.77 ✓
7	777508.53	1059415.96	28.14 ✓
8	777503.44	1059443.63	16.84 ✓
9	777501.72	1059460.38	19.35 ✓
10	777482.73	1059456.62	3.08 ✓
11	777479.72	1059456.02	36.04 ✓
12	777484.51	1059420.31	17.58 ✓
13	777486.79	1059402.88	18.94 ✓
14	777488.91	1059384.05	15.19 ✓
15	777490.07	1059368.91	16.70 ✓
16	777490.57	1059352.22	16.17 ✓
17	777490.19	1059336.06	17.34 ✓
18	777488.87	1059318.77	2.90 ✓
19	777488.55	1059315.88	3.99 ✓
20	777492.41	1059314.89	11.11 ✓
21	777502.93	1059311.30	8.36 ✓
1	777509.93	1059306.72	
AREA: 3.369,46 m ² ✓			

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 46.3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

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

REVISIÓN No.
0



Agencia Nacional de
Infraestructura



DISEÑO Y CALCULÓ:

UNIÓN PREDIAL S.A.S.

PROPIETARIO:

BLANCA ELISA MONTERO ABELLA (FALLECIDA)
Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
3.369,46 m ²	10.015,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	6.645,54 m ²

FECHA ELAB.:
2024-06-26

ESCALA:
N/A

UNIDAD FUNCIONAL:

1

SECTOR:

POPAYAN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-130-00-010000-0003-0521-000000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-1-0136



120 -

003776

CONCEPTO DE USO DE SUELO

El SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.3.1 Numeral 3, Decreto 1203 de 2017, acuerdo No. 008 del 26 de junio de 2003 por el cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT aprobado mediante; y demás normas concordantes y reglamentarias, expide el presente concepto de uso de suelo.

No. Radicado	002195, 02156	Fecha	27/06/2024, 26/06/2024
--------------	---------------	-------	------------------------

1. DATOS DEL PROPIETARIO/SOLICITANTE/PETICIONARIO

Nombres y Apellidos	:	HIDALGO E HIDALGO S.A. SUCURSAL COLOMBIA
Dirección de Correspondencia	:	AV. El Dorado # 69B – 45 Oficina 605, Ed Bogotá Coporate Center
Número de Teléfono	:	+601 745 09 12
Correo Electrónico	:	lng.ambiental2506@gmail.com

2. DATOS DEL PREDIO A CONSULTAR

Dirección	:	VEREDA LA VENTA
Nombre del Predio	:	BELLA VISTA
Cédula Catastral	:	191300001000000030521000000000
Matrícula Inmobiliaria	:	120-106584
Categoría	:	RURAL

3. CONCEPTO DE SUELO

ZONA RURAL (Agrícola, Pecuaria, Forestal): ÁREAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO AMBIENTAL	:	• USO PRINCIPAL ◦ Obras biomecánicas para recuperar tierras malas.
	:	• USO COMPARTIDO ◦ Sistemas silvopastoriles y agroforestales.
	:	• USO PROHIBIDO ◦ Sistemas de producción extractivos agrícolas, pecuarios o forestales.
	:	• DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA – NINGUNO.

INFORMACIÓN NORMATIVA ADICIONAL	:	• El concepto de uso de suelo del predio identificado con la cédula catastral y la matrícula inmobiliaria relacionadas en el numeral No. 2, de este documento, se asigna al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar e identificadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.
--	---	--



120 -

CONCEPTO DE USO DE SUELO

NOTAS	NOTA 1: Este concepto de uso del suelo se expide en términos del Art. 28 de la ley 1437 de 2011 (C.C.P.A.C.A) y de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes. NOTA 2: El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 008 de 2003 y se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes.
--------------	---

Se expide en la alcaldía municipal de Cajibío a los

17 JUL. 2024


Ing. DEIVER GILDARDO FAJARDO HURTADO
Secretario de Planeación e Infraestructura

Proyectó: Cesar Majin F/Aux. Administrativo
Revisó/Ajustó: Deiver Gildardo Fajardo Hurtado -Sec. Planeación
Aprobó: Deiver Gildardo Fajardo Hurtado -Sec. Planeación



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Sede Pasto

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0136
DIRECCIÓN: BELLA VISTA
VEREDA LA VENTA
MUNICIPIO DE CAJIBÍO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO: BLANCA ELISA MONTERO ABELLA
POSEEDORES REGULARES INSCRITOS:
JORGE ENRIQUE ARDILA MONTERO
LUIS CARLOS ARDILA MONTERO
OMARIA ARDILA MONTERO**

**SOLICITADO POR:
CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.**

CAJIBÍO, ENERO DE 2025

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S., 3 de enero de 2025	
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	Bella Vista	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 13+232,24 D Final: K 13+389,23 D	
1.9 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agrícola, Pecuario y Forestal	
1.10 USO POR NORMA	Áreas de recuperación y/o mejoramiento ambiental	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0003-0521-0-00-00-0000
	Área de Terreno	1 Ha 15.00 m ²
	Área Construida	202.0 m ²
	Avalúo 2025	\$23.115.000
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO	8 de enero de 2025	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	30 de enero de 2025	
2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS		
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0136	26 de junio de 2024.	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0136	26 de junio de 2024.	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	17 de julio de 2024.	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	06 de agosto del 2024.	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Blanca Elisa Montero Abella C.C.: 25.254.777 Poseedores regulares inscritos: Jorge Enrique Ardila Montero CC: 14.973.907 Luis Carlos Ardila Montero CC:17.141.427 Omaira Ardila de Chavez CC: 38.974.070 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 1567 del 01 de agosto de 2005 de la notaría primera de Popayán (Cauca).	
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	120-106584 De la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán (Cauca).	
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Sobre el predio en estudio no recae limitación o medida cautelar registrada.	



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda La Venta, delimita de la siguiente forma: • Norte: Vereda Centro y Vereda El Túnel. • 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	Ondulada 8%-25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.765 m.s.n.m. Temperatura: 19 °C. Precipitación: 2.000 mm y 2.700 mm/año
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	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:	

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.



ZONA RURAL: Áreas de recuperación y/o mejoramiento ambiental

USO PRINCIPAL:

- Obras biomecánicas para recuperar tierras malas. ✓

USO COMPARTIDO:

- Sistemas silvopastoriles y agroforestales. ✓

USO PROHIBIDO:

- Sistemas de producción extractivos agrícolas, pecuarios o forestales. ✓

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE						
6.1 UBICACIÓN	Bella Vista, Vereda La Venta ✓					
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 1 Ha 15,00 m² ✓ Área Requerida: 3.369,46 m² ✓ Área Remanente: 0,0' m² ✓ Área Sobrante: 0 Ha 6.645,54 m² ✓ Área Total Requerida: 0 Ha 3.369,46 m² ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1					
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0136 levantada por UNIÓN PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante. ✓	NORTE: Longitud 154,71 m, Vía Panamericana. (Puntos 1-9). ✓ SUR: Longitud 140,86 m, Blanca Elisa M. y Otros (Área Sobrante). (Puntos 11-19). ✓ ORIENTE: Longitud 22,43 m, Ligia Maria Zúñiga Valencia. (Puntos 9-11). ✓ OCCIDENTE: Longitud 23,47 m, 1 Vía de Acceso. (Puntos 19-21). ✓					
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 ✓	Ondulada 8% -25% ✓	Agrícola, pecuario y forestal ✓	Áreas de recuperación y/o mejoramiento ambiental ✓		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	-	No existen construcciones dentro del área requerida	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen construcciones dentro del área requerida. ✓					



6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (años)	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Acceso vehicular en concreto de 13,33 m de longitud x 3,70 m de ancho, con bordillo lateral de 0,20 x 0,20 m de espesor.	49,32	m2	9	Bueno
M2	Portal de entrada en ángulo metálico de 2 naves, de 5,20 m y 1,30 m de altura, soportado sobre dos perfiles laterales.	1	Un	9	Bueno
M3	Losa interna en concreto de 7,00 x 2,00 m y 0,10 m de espesor.	14	m2	9	Bueno
M4	Losa de concreto de 9,80 x 6,60 m y 0,10 m de espesor.	64,68	m2	9	Bueno
M5	Cerca lateral con postes de madera rolliza de 2,00 m de altura y 3 hilos de alambre de púas.	23,47	m	5	Bueno
M6	Excavación en tierra para estanque de (11,63 m x 12,34 m x h=0,60 m).	143,5	m2	1	Bueno
6.10 CULTIVOS / ESPECIES		Especie		Cantidad	Unidad
		Plátano.	Plátano, en buen estado fitosanitario.	5	Un
		Café castilla 10 años	Café castilla 10 años, en buen estado fitosanitario.	212	Un
		Pino Ø = 0,35 m	Pino Ø = 0,35 m, en buen estado fitosanitario.	9	Un
		Carbonero Ø = 0,25 m	Carbonero Ø = 0,25 m, en buen estado fitosanitario.	1	Un
		Lechero Ø = 0,10 m	Lechero Ø = 0,10 m, en buen estado fitosanitario.	6	Un
		Guayabo Ø = 0,15 m	Guayabo Ø = 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	2	Un
6.11 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.				

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	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fba-ed43bd39cd7-ae29-59d066d8-fb05?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=b77e12cb-3fa2-4e0e-8dfc-bdaeb304291e	320 419 57 87	\$ 69.000.000	1.050 m²	0 m²
2	2°34'50.3" N 76°32'57.0" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/caibio/cauca/10425031	323 488 40 91	\$ 68.000.000	1.056 m²	0 m²
3	2°33'40.2" N 76°33'53.5" W	https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-lote-en-el-cairo_1a9297bd-f68f-3f7a-a397-039cc86e4e00	-	\$ 54.999.000	1.000 m²	0 m²

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 m²	0 m²
2	\$ 68.000.000	20%	\$ 54.400.000	1.056 m²	0 m²
3	\$ 54.999.000	12%	\$ 48.399.120	1.000 m²	0 m²

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)****9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):**

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):**

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 55.200.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 55.200.000	1.050 m ²	\$ 52.571
2	\$ 54.400.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 54.400.000	1.056 m ²	\$ 51.515
3	\$ 48.399.120	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 48.399.120	1.000 m ²	\$ 48.399
Promedio							\$ 50.828
Desviación Estándar							\$ 2.169
Coeficiente de Variación							4,27%
Límite Superior							\$ 52.997
Límite Inferior							\$ 48.659
Valor Adoptado por m ² (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, con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.050 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Cajibío con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.056 m².

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 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:

El área requerida 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
M1 - Acceso vehicular	9	30	30%	2	21,53%	\$ 129.000	\$ 27.774	\$ 101.226	\$ 101.200
M2 - Portal de entrada	9	30	30%	2	21,53%	\$ 1.077.000	\$ 231.878	\$ 845.122	\$ 845.100
M3 - Losa interna	9	30	30%	2	21,53%	\$ 99.100	\$ 21.336	\$ 77.764	\$ 77.800
M4 - Losa	9	30	30%	2	21,53%	\$ 99.100	\$ 21.336	\$ 77.764	\$ 77.800
M5 - Cerca lateral	5	15	33%	2	24,19%	\$ 14.600	\$ 3.532	\$ 11.068	\$ 11.100
M6 - Excavacion	1	30	3%	2	4,22%	\$ 10.700	\$ 452	\$ 10.248	\$ 10.200

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
Plátano	5	Und	\$ 9.600	\$ 48.000
Café castilla 10 años	212	Und	\$ 9.400	\$ 1.992.800
Pino Ø = 0,35 m	9	Und	\$ 163.000	\$ 1.467.000
Carbonero Ø = 0,25 m	1	Und	\$ 70.000	\$ 70.000
Lechero Ø = 0,10 m	6	Und	\$ 172.000	\$ 1.032.000
Guayabo Ø = 0,15 m	2	Und	\$ 57.500	\$ 115.000
VALOR TOTAL			\$	4.724.800

Nota: Se adopta el valor de la especie "Guayaba" como nombre común de la especie "Guayabo"



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 ondulada del 8% al 25%.
- 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 derivan.

**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 U.F. 1	3.369,46	m ²	\$ 50.800	\$ 171.168.568 ✓
M1 - Acceso vehicular	49,32	m ²	\$ 101.200	\$ 4.991.184 ✓
M2 - Portal de entrada	1,00	Un	\$ 845.100	\$ 845.100 ✓
M3 - Losa interna	14,00	m ²	\$ 77.800	\$ 1.089.200 ✓
M4 - Losa	64,68	m ²	\$ 77.800	\$ 5.032.104 ✓
M5 - Cerca lateral	23,47	m	\$ 11.100	\$ 260.517 ✓
M6 - Excavacion	143,50	m ²	\$ 10.200	\$ 1.463.700 ✓
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 4.724.800	\$ 4.724.800 ✓
VALOR TOTAL				\$ 189.575.173 ✓

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 171.168.568 ✓
Construcciones Anexas	\$ 13.681.805 ✓
Cultivos y/o Especies	\$ 4.724.800 ✓
VALOR TOTAL	\$ 189.575.173 ✓

SON: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS (\$189.575.173) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 189.575.173 ✓
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.659.900
VALOR TOTAL	\$ 193.235.073

SON: CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETENTA Y TRES PESOS (\$193.235.073) M/CTE.

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

**24 ABR 2025**

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



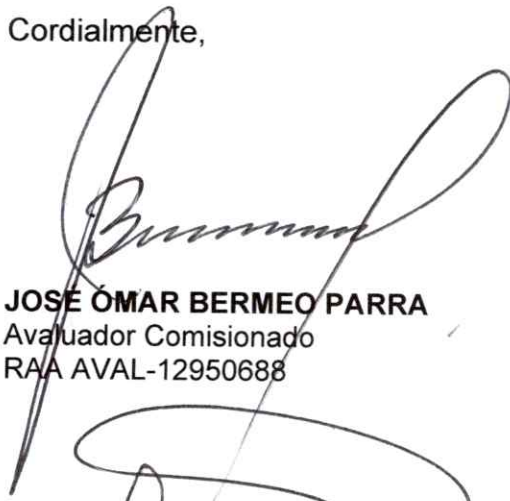
CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

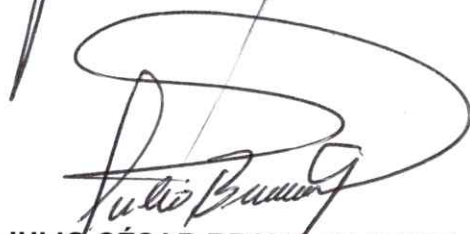
Sede Pasto

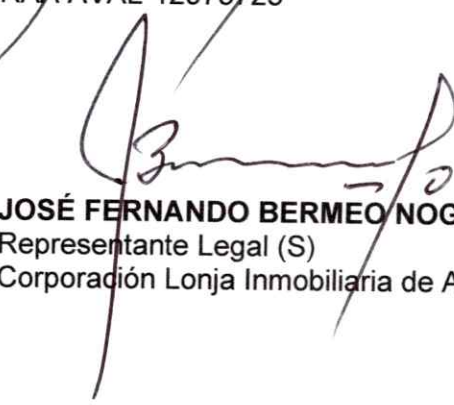
Afiliada a Asolonjas

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

Cordialmente,


JOSE OMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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



24 ABR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

Cajibío, enero de 2025

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

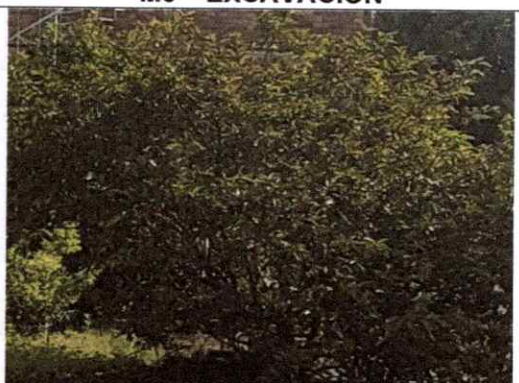


15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
ENTORNO	ENTORNO
	
M1 – ACCESO	M2 – PORTAL
	
M3 – LOSA	M4 – LOSA



	
M5 – CERCA	M6 – EXCAVACIÓN
	
PLÁTANO	CAFÉ
	
PINO	CARBONERO
	
LECHERO	

**15.2 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES**

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - ACCESO VEHICULAR					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	49,32	m2	\$ 2.900	\$ 143.028
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,93	m3	\$ 20.100	\$ 99.093
672.4	BORDILLO DE PIEZAS PREFABRICADAS DE CONCRETO; INCLUYE LA PREPARACION	20,09	m	\$ 61.100	\$ 1.227.499
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	49,32	m2	\$ 77.700	\$ 3.832.164
				Total Costo Directo	\$ 5.301.784
				AIU 20%	\$ 1.060.357
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 6.362.141
				Costo de Reposición por m²	\$ 128.997
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 129.000

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/apuquery>.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – PORTAL DE ENTRADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,20	m2	\$ 2.900	\$ 3.480
131504	TUBO ESTRUCTURAL REDONDO 127X2.3MM	4,00	ML	\$ 70.800	\$ 283.200
180160	PLATINA LAM HR 0.11-0.15X0.11-0.15 X 1/8	4,00	UND	\$ 32.700	\$ 130.800
301104	DIAGONAL-HORIZ. ANGULO 1/4" X 1"	32,00	ML	\$ 15.000	\$ 480.000
				Total Costo Directo	\$ 897.480
				AIU 20%	\$ 179.496
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.076.976
				Costo de Reposición por Un	\$ 1.076.976
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 1.077.000

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/apuquery>.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - LOSA INTERNA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	14,00	m2	\$ 2.900	\$ 40.600
1.01.0364	Excavación manual en material común	1,40	m3	\$ 20.100	\$ 28.140
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	14,00	m2	\$ 77.700	\$ 1.087.800
				Total Costo Directo	\$ 1.156.540
				AIU 20%	\$ 231.308
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.387.848
				Costo de Reposición por m²	\$ 99.132
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 99.100

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/apuquery>.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	64,68	m2	\$ 2.900	\$ 187.572
1.01.0364	Excavación manual en material común	6,46	m3	\$ 20.100	\$ 129.846
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	64,68	m2	\$ 77.700	\$ 5.025.636
				Total Costo Directo	\$ 5.343.054
				AIU 20%	\$ 1.068.611
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 6.411.665
				Costo de Reposición por m²	\$ 99.129
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 99.100

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/apuquery>.



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Sede Pasto

Afiliada a Asolonjas

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – CERCA LATERAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	4,60	m2	\$ 2.900	\$ 13.340
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,50	m3	\$ 20.100	\$ 10.050
B0014790	Poste de madera curada de 2.3m para cercas	11,00	u	\$ 16.800	\$ 184.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	70,41	ML	\$ 1.100	\$ 77.451
Total Costo Directo					\$ 285.641
AIU 20%					\$ 57.128
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 342.769
Costo de Reposición por m					\$ 14.605
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 14.600

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) 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 - EXCAVACION					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	6,52	m2	\$ 2.900	\$ 18.908
330205	RETROEXCAVADORA JD-510	12,00	HRS	\$ 105.000	\$ 1.260.000
Total Costo Directo					\$ 1.278.908
AIU 20%					\$ 255.782
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.534.690
Costo de Reposición por m					\$ 10.695
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 10.700

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) 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 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

Fuentes Precios:

*Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.

*Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co

*Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofruco.com.co



15.3.2 MADERABLES

PRECIO ADOPTADO PARA LAS ESPECIES 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	\$ 172.000	\$ 394.000	\$ 954.000	\$ 1.559.000
Segunda	\$ 70.000	\$ 163.000	\$ 394.000	\$ 644.000
Sombra	\$ 36.000	\$ 82.000	\$ 197.000	\$ 322.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Pino Ø = 0,35 m	Segunda	0,35 m	\$ 163.000
Carbonero Ø = 0,25 m	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Lechero Ø = 0,10 m	Primera	0,10 m	\$ 172.000

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://fedemaderas.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

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

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	\$ 29.664.415	\$ 3.553.320	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	\$ 6.000	\$ 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/archivosSDL/informe_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informacion/C3%B3n-seccional/cafe/C3%A9>
- * La Casa del Granjero - <https://www.lacasadeldelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonon-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- * Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com.co/cafe.html>
- * MercadoLibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a716f4

15.3.4 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE 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 m²	0 m²
2	\$ 68.000.000	20%	\$ 54.400.000	1.056 m²	0 m²
3	\$ 54.999.000	12%	\$ 48.399.120	1.000 m²	0 m²



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 189.575.173
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.447.000
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 595.900
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 224.700
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.121.200
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 947.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.091.700
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 969.700
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 21.400
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.659.900

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.
- 4) La estimación de los derechos notariales y registrales, se calcula solo para efectos de la reserva presupuestal, toda vez, que serán asumidos en un 100% por el solicitante.



MENÚ

- Nueva Solicitud
- Validar Producto
- Todas Mis Solicitudes
- Historial de solicitudes

Aviso Importante: Nos permitimos informar que, por motivos de mantenimiento programado, a partir del viernes 21 de marzo de 2025 a las 6:00 pm hasta el día de marzo de 2025 a las 9:00 p.m. no estarán disponible los servicios de esta página, agradecemos su comprensión

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: **TODOS** No. Documento Identificación

Departamento: **19-CAUCA** Municipio: **130-CAJIBÍO**

Primer Nombre Segundo Nombre Primer Apellido Segundo Apellido

Razón Social

INFORMACIÓN CATASTRAL

☐ Antiguo ☒ Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	130	00	01	00	00	0003	0521	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Dirección

[Info](#)

Matrícula

000 - 00000

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 19-CAUCA
Municipio: 130-CAJIBÍO
Dirección: BELLA VISTA
Número Predial Nacional: 00-01-00-00-0003-0521-0-00-00-0000
Número Predial: 00-01-0003-0521-000
Destino Económico: G - Recreacional
Matrícula Inmobiliaria: 120-106584
Área Terreno: 1 Ha 15.0m²
Área Construida: 202.0m²
Avalúo: \$ 23,115,000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25254777	BLANCA ELISA MONTERO ABELLA

Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
45	05	1 Ha 15.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
0	0	0	2	1 - Vivienda hasta 3 pisos	9	202.0m ²