

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0144**

GPR000002263

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR000002263

09/01/2024

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR000002094** del **13 de septiembre de 2023**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LT La Vanessa (La Vanessa según catastro) ubicado en la vereda Alto de Cajibío (hoy Isla del Pontón), municipio de Cajibío, departamento del Cauca, identificado con el Número Predial Nacional 19-130-0-0010000-0003-0944-0-00000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 120-144451 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-1-0144**

GPR000002263

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.** se realizó la publicación del oficio de citación número **GPR000002095** del **13 de septiembre de 2023**, a través de las páginas Web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com** con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra al Señor **HAROLD ANIBAL LEGARDA VALENCIA**.

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

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente al Señor **HAROLD ANIBAL LEGARDA VALENCIA**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0144**

GPR000002263

Página 3 de 3

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

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 4426341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69-63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR000002094** del **13 de septiembre de 2023** y de sus documentos anexos.

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

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

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

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyecto: Jessica Gómez, UNIÓN PREDIAL S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0144

GPR000002094

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 13 de septiembre de 2023

Señor
HAROLD ANIBAL LEGARDA VALENCIA
Predio la Vanessa
Vereda Isla del Pontón
Cajibío, Cauca

NUEVO CAUCA SAS

Fecha y hora: Jueves 21 Septiembre 2023 16:39:01
Enviado por: Julian Antonio Navarro Hoyos
Tercero: HAROLD ANIBAL LEGARDA VALENCIA
Procesado por: Fredy Ernesy Echavarria Bastidas
Asunto: Predio POSQ – 1 – 0144. Oferta Formal de Cor
RADICADO
GPR000002094

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 La Vanessa (La Vanessa**, según Catastro), ubicado en la vereda **Alto de Cajibío** (hoy **Isla del Pontón**), municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-0-0010000-0003-0944-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-144451**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetado señor,

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-1-0144**, de la **Unidad Funcional 1. Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **108,96 m²**; incluidos: 22,09 m de Cerramiento frontal, 108,96 m² Prado en Brachiaria; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada

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.



dentro de las abscisas inicial **K 13+627,61 D** y final **K 13+648,03 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$ 5.562.692) 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 **UN MILLON CATORCE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$1.014.600) 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-1-0144**, de fecha **18 de enero 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 **10 de mayo 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, 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.

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.



Según el estudio de títulos de fecha **05 de octubre de 2018**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **HAROLD ANIBAL LEGARDA VALENCIA**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 10.542.831.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en la **vereda La Cabuyera, contiguo a Ecoparque Los Guadales**, municipio de **Popayán (Cauca)**, teléfono: **300 361 6144**, e-mail: juridicolam10@gmail.com, donde será atendido por **ENNA DIAZ B.**

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

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.



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.

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0144

GPR000002094

Página 5 de 5

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

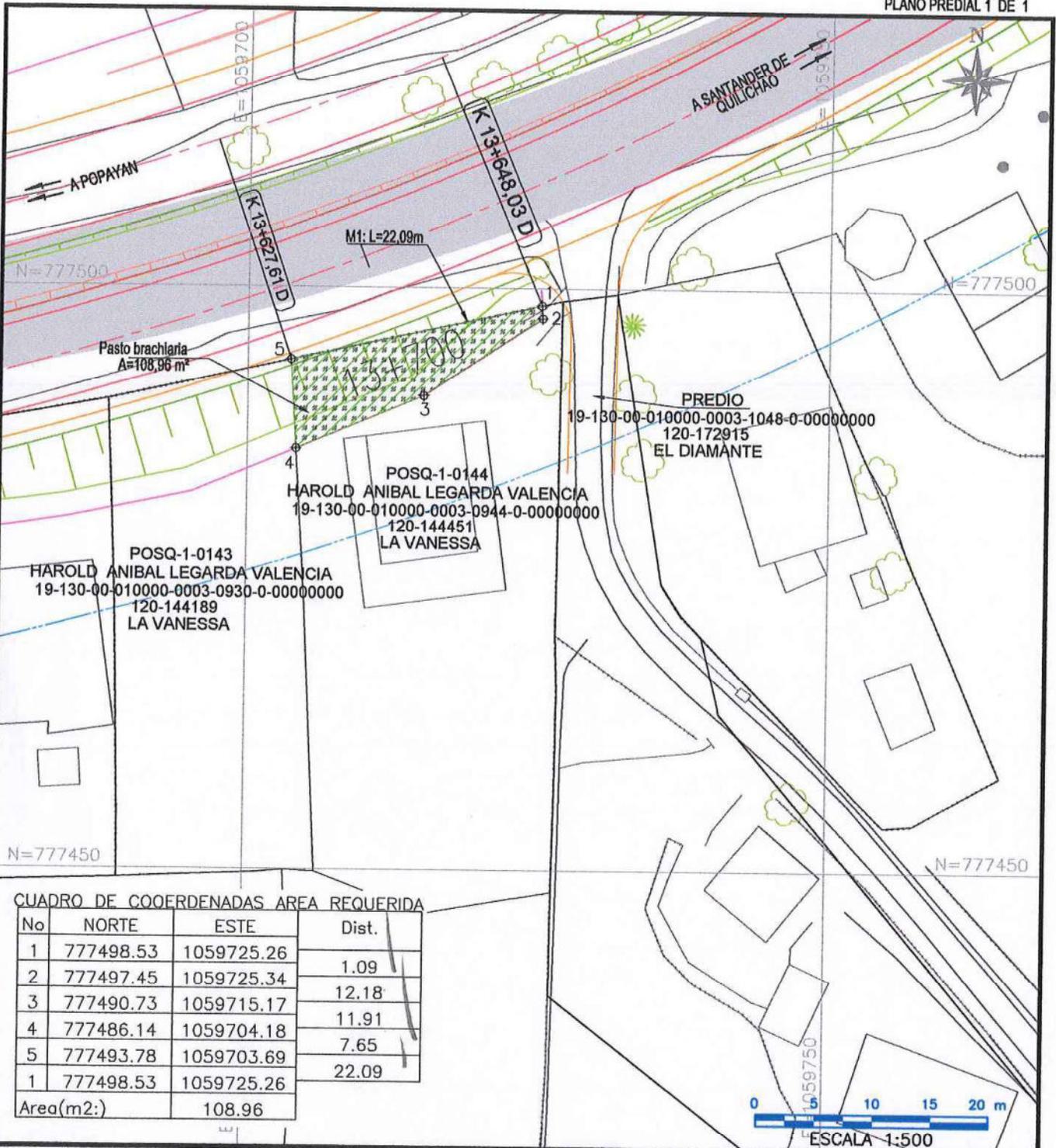
Proyectó: LAM Consultores

Revisó: Andrés Tapias Rodríguez – Coordinador Predial

Revisó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

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

Copia: Archivo



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	777498.53	1059725.26	1.09
2	777497.45	1059725.34	12.18
3	777490.73	1059715.17	11.91
4	777486.14	1059704.18	7.65
5	777493.78	1059703.69	22.09
1	777498.53	1059725.26	
Area(m2:)		108.96	

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:
GESTION PREDIAL

PROPIETARIO:
HAROLD ANIBAL LEGARDA VALENCIA

CONVENCIONES

- LINEA DE COMPRA
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- QUEBRADAS
- ARBOL
- CERCA VIVA
- CERCA
- Linea de Retiro Obligatorio

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBREPANTE:
108,96 m²	0 Ha 1.172,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0 Ha 1.063,04 m²

FECHA ELAB.:
2018-07-09
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
1
SECTOR:
POPAYAN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-130-00-010000-0003-0944-0-00000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-1-0144



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0144
DIRECCIÓN: LA VANESSA
VEREDA: ISLA DEL PONTÓN
MUNICIPIO DE CAJIBÍO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
HAROLD ANIBAL LEGARDA VALENCIA**

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

CAJIBÍO, ENERO 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., 20 de diciembre de 2022	
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	Isla del Pontón	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Vanessa	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K13+627,61 D Final: K13+648,03 D	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Residencial	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola, pecuario y forestal	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-130-00-01-00-00-0003-0944-0-00-00-0000
	Área de Terreno	1172.0 m ²
	Área Construida	188.0 m ²
	Avalúo 2023	\$ 23,283,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	10 de enero de 2023	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	18 de enero de 2023	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0144	09 de Julio de 2018
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0144	09 de Julio de 2018
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	26 de mayo de 2018
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	05 de octubre de 2018

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Harold Anibal Legarda Valencia C.C: 10.542.831
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 84 del 09 de febrero de 2002 de la Notaria Única de Piendamó.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120- 144451
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Isla del Pontón sector La Venta, el cual se encuentra delimitado 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 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plano 0%-7%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS¹	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1765 m.s.n.m. • Temperatura: 19 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS	<ul style="list-style-type: none"> • 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	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 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, público 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 Fuente: <http://www.cajibio-cauca.gov.co/municipio/nuestro-municipio>

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO					
6.1 UBICACIÓN	La Vanessa, Vereda Isla del Pontón				
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	1.172,00 m ²			
	Área Requerida:	108,96 m ²			
	Área Remanente:	- m ²			
	Área Sobrante:	1.063,04 m ²			
	Área Total Requerida:	108,96 m ²			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0144 levantada por Consorcio Gerencia Socio Predial 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: longitud 22,09 m, (Puntos 5,1) Vía Panamericana</p> <p>SUR: longitud 24,09 m, (Puntos 2-4) Mismo Predio (área sobrante)</p> <p>ORIENTE: longitud 1,09 m, (Puntos 1-2) Mismo Predio (área sobrante)</p> <p>OCCIDENTE : longitud 7,65 m, (Puntos 4-5) Harold Anibal Legarda Valencia.</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 FIOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	Plana 0%-7%	Residencial	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	Cerramiento frontal con 11 postes en concreto de 1,70m de h, 8 hilos de alambre de púas y malla gallinera de 1,70m de h.	22,09	m	7	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
	Prado en Brachiaria	Prado en Brachiaria en buen estado fitosanitario. (Densidad 12/m ²)	108,96	m ²	

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%
Límite Superior							\$ 47.671
Límite Inferior							\$ 45.653
Valor Adoptado por m ² (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- 144451 no se encuentran servidumbres dentro del área de adquisición predial.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Decreto 1583 del 07 octubre 2020 de la Gobernación del Valle del Cauca "Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca", el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - 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%	\$ 30.500	\$ 10.950	\$ 19.550	\$ 19.600

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Prado en Brachiaria	108,96	m ²	\$ 379	\$ 41.296
				\$ 41.296

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía electrica 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 facultades que de éste se deriven.



14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	108,96	m ²	\$ 46.700	\$ 5.088.432
M1 - Cerramiento	22,09	m	\$ 19.600	\$ 432.964
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 41.296	\$ 41.296
VALOR TOTAL				\$ 5.562.692

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 5.088.432
Construcciones Anexas	\$ 432.964
Cultivos y/o Especies	\$ 41.296
VALOR TOTAL	\$ 5.562.692

SON: CINCO MILLONES QUINIENTAS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y DOS PESOS (\$ 5.562.692) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 5.562.692
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.014.600
VALOR TOTAL	\$ 6.577.292

SON: SEIS MILLONES QUINIENTAS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTAS NOVENTA Y DOS PESOS (\$ 6.577.292) M/CTE.

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

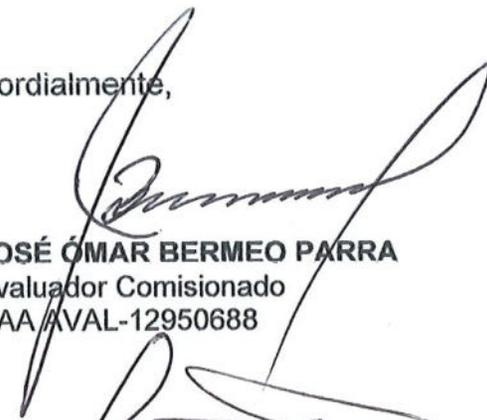
LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA SEDE PASTO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.



30 JUN 2023



Cordialmente,



JOSÉ ÓMAR 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

Cajibío, enero 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.



30 JUN 2023

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



15.2 PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.800.0230	Cerca en Alambre de Púas calibre 12.5, 4 hilos, con Postes de Concreto reforzado.	1,00	m	\$ 18.198	\$ 18.198
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	4,00	ML	\$ 930	\$ 3.720
**	Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,5 x 30 metros	1,40	m2	\$ 2.487	\$ 3.482
				Total Costo Directo	\$ 25.400
				AIU 20%	\$ 5.080
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 30.480
				Costo de Reposición por m	\$ 30.480
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 30.500

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.

* <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.

**Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,5 x 30 metros <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214194/malla-gallinero-1-1-4pulgadas-15-x-30-metros/214194/>

15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Brachiaría	\$ 379	m ²

Fuentes Precios:

* Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.

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



15.4 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
1.04.0380	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	\$ 3.823	\$ 4.583.784
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.	987,98	kg	\$ 3.823	\$ 3.770.805
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 EXSTENTE	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 cieloraso 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 VINILO 30X30 1.6 MM	10,00	M2	\$ 39.260	\$ 392.600
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	38,41	M2	\$ 59.920	\$ 2.301.527
190504	CENEFA 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
150506	PUNTO SANITARIO PVC 6" [COCO]	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	\$ 158.520	\$ 317.040
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 CFRAMICA	2,00	UND	\$ 7.470	\$ 14.940
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 CMT 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 CLUCETA	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 SENCILLA 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 EXSTENTE 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	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	462,36	M2	\$ 6.140	\$ 2.838.890
				Total Costo Directo	\$ 126.849.177
				AIU	25% \$ 31.712.294
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 158.561.471
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.595.615
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.585.600

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/apu/apu/apuquery>



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	\$ 5.562.692
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.160.000
Valor de la UVT	\$ 38.004
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 715.300
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 41.500
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	\$ 110.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 23.900
Impuesto de Registro	\$ 182.500
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 27.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 154.700
Derechos de Registro	\$ 116.800
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 22.100
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	\$ 2.300
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.014.600

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.

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibío, 26 MAY 2018
S.P.I. 600 - 02410

Ingeniero:
LUIS MIGUEL NARVAEZ
Coordinador SIG Local

Asunto: Respuesta oficio ECLGP-285-17052018 con radicado de archivo de la Alcaldía No. 2001 del 22 de mayo de 2018 - solicitud de información.

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud me permito comunicarle que de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.OT., en la zona rural no se cuenta con área mínima desarrollable; sin embargo, para los estudios y tramites de expedición de licencias corresponden a la Secretaria de Planeación e Infraestructura y se realizan en base a la normatividad vigente expedida; ley 388 de 1997, ley 1228 de 2008, decreto nacional 1077 de 2015, P.B.O.T. y demás normas concordantes y reglamentarias.

También le informo que en esta dependencia no han sido radicadas, ni reposan solicitudes para trámite de planes parciales de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.OT.

De conformidad con el PLANO Y MAPA DE USO POTENCIAL DEL SUELO Y MAPA DE ZONIFICACION AMBIENTAL - ZONA RURAL del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.OT., el predio que se relaciona a continuación, se encuentra ubicado en zona rural en la cual su uso es:

NO.	NUMERO PREDIAL	ZONA	USO DE SUELO
1	00010000001500920000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
2	00010000001500440000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
3	00010000001500390000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
4	00010000001502070000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
5	00010000001501720000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
6	00010000001500920000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
7	00010000001200610000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
8	00010000001203640000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal

"GESTIÓN Y RESULTADOS NUESTROS MEJORES ALIADOS"

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

<http://www.Cajibio-cauca.gov.co> E-mail: alcaldia@Cajibio-cauca.gov.co - secplaneacion@Cajibio-cauca.gov.co

Cod Postal: 190501

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
 ALCALDÍA MUNICIPAL
 NIT. 891500864-5

9	0001000000120020000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
10	0001000000030545000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
11	0001000000030782000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
12	0001000000030998000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
13	0001000000031079000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
14	0001000000030942000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
15	0001000000030783000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
16	0001000000031010000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
17	0001000000030944000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
18	0001000000030930000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
19	0001000000030730000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
20	0001000000120382000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y
21	0001000000031424000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, forestal	pecuario y

Sin otro particular

Atentamente



~~Ing. HERIBERTO ZAMORA LEON~~
 Secretario de Planeación e Infraestructura.

