



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ- POSQ-1-0157B**

GPR-004190

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004190

16/06/2025

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-003712** del **05 de mayo 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 Villa San Francisco (Villa San Francisco según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0942-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-177138** 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.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ- POSQ-1-0157B**

GPR-004190

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), mediante comunicación No. **GPR-003953** del **19 de mayo de 2025**, se citó a la señora **NELLY AMPARO GALINDEZ RUIZ**, para notificarla de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia de la destinataria; por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se procedió a publicar la citación 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, por el término de cinco (5) días, siendo fijado el **20 de mayo de 2025** a las **07:30 a.m.** y desfijado el **26 de mayo de 2025** a las **05:30 p.m.**

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 **NELLY AMPARO GALINDEZ RUIZ**, 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 a la señora **NELLY AMPARO GALINDEZ RUIZ**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de la destinataria, 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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ- POSQ-1-0157B**

GPR-004190

Página 3 de 3

Pedios 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. 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 **GPR-003712** del **05 de mayo 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 **18 JUN. 2025** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **25 JUN. 2025** A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Johana Narváez Hoyos – Prof. Jurídico Unión Predial S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0157B**

GPR-003712

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de mayo de 2025

Señora

NELLY AMPARO GALINDEZ RUIZ

Villa San Francisco, 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 Villa San Francisco (Villa San Francisco** según Catastro), ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0942-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-177138** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0157B**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **TRESCIENTOS TREINTA COMA NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (330,98 m²)**; incluidos: 1 Unidad de Portal (M1), 8,03 m² de losa (M2), 1 Unidad de pozo séptico (M3), 0,57 m² de tanque (M4), 35,70 m de cerramiento (M5), 11 Unidades de plantas de plátano, 4 Unidades de árboles de naranjo, 2 Unidades de plantas

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0157B

GPR-003712

Página 2 de 5

de papayo, 6 Unidades de árboles de aguacate, 8 Unidades de árboles de limón, 1 Unidad de planta de guanábano, 1 Unidad de árbol de lechero, 1 Unidad de árbol de sauco, 1 Unidad de palma brasilera, 2 Unidades de árbol de mango, 2 Unidades de árboles de Eucalipto, 1 Unidad de árbol de nacedero, 1 Unidad de árbol de Urapan, 1 Unidad de planta de coca, 5 Unidades de árboles de pino Patula, 1 Unidad de árbol de pino ciprés, 3 Unidades de árboles de guayabo, 1 Unidad de árbol de guayacán, 2 Unidades de árboles de mandarina, 1 Unidad de planta de chirimoyo, 4 Unidades de árboles de Níspero, 2 Unidades de árboles de arrayan, 14,06 m² de Bambú, 10 Unidades de plantas ornamentales, 278,02 m² de pasto brachiaria y mani forrajero y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K13+960,55 D** y final **K13+998,11 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS (\$34.352.214) 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 **UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS (\$1.471.900) 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-1-0157B**, de fecha **28 de agosto de 2024** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **03 de septiembre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0157B**

GPR-003712

Página 3 de 5

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 **19 de abril de 2024**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **NELLY AMPARO GALINDEZ RUIZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 48.604.155.

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 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, 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. 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 0+800, frente al **Parque Industrial, Oficina**



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0157B**

GPR-003712

Página 4 de 5

de **Nuevo Cauca S.A.S.**, municipio de **Popayán – Cauca**, teléfono **3134696058**, e-mail jessigomez@jphabogados.com, donde será atendido por **JESSICA GOMEZ**.

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

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

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

Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

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

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

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0157B

GPR-003712

Página 5 de 5

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.

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,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez – Unión Predial S.A.S

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

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

CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015
---------------	----------------------------

PREDIO No.	POSQ-1-0157B
SECTOR O TRAMO	Popayán - Piendamó

ABSC. INICIAL	13+960,55 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	13+998,11 Km	LONGITUD EFECTIVA	37,56 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CÉDULA	48.604.155	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Nelly Amparo Galindez Ruiz		DIRECCIÓN / EMAIL		120-177138
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	Villa San Francisco	CÉDULA CATASTRAL
				19-130-00-0110000-0003-0942-9-000000000

BARRIO:	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LINDEROS		LONGITUD	COLINDANTES
		NORTE	SUR		
D:	La Venta ✓	Rural ✓		37,00 m	Puntos 6,1 Vía Panamericana ✓
	Cajibío			39,30 m	Puntos 2-5 Mismo predio (área sobrante) ✓
	Cauca	Agropecuaria-Residencial	ORIENTE	7,36 m	Puntos 1-2 Nidya Maria Yazno de Gacharna
	Mejoramiento	0 - 7 % Plana ✓	OCIDENTE	10,45 m	Puntos 5-6 Ana Oliva Chavez Muñoz ✓

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			UN	CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCION	CANT	DENS			
	11	✓	Un		
-0,20m	4	✓	Un		
0,15m	2	✓	Un		
-0,20m	6	✓	Un		
				0.00	m ²
			TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	Un	1	Un
M1	Portal de entrada de (1,30m x 1,90), con enrejado y marco en madera, dos columnas laterales en ladrillo a la vista de (0,35m x 0,35m x 2,00m), cubierta en zinc de (2,20m x 0,5) con estructura de soporte en madera.	Un	1	Un
M2	Losa de acceso de (6,70m x 1,20m x 0,10m) en concreto primario con aplicaciones en tableta de gress.	Un	2	Un
M3	Pozo séptico con losa superior en concreto de (2,39m x 1,80m x 0,12m)	Un	1	Un
M4	Tanque de almacenamiento de (1,15m x 1,65m x 0,30m de h x e= 0,13m) con losa piso en concreto y muros en ladrillo a la vista, rampa de acceso en concreto de (0,50m x 0,80m x h=0,15m)	Un	5	Un
M5	Cerramiento Frontal con 5 hilos de alambre de púas, postes de madera cada 2 m	Un	3	Un
		Un	1	Un
		Un	2	Un
		Un	1	Un
		Un	4	Un
		Un	2	Un
		m²	14,06	30,00
		Un	10	Un
		m²	278,02	12,00

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO		GCSF-F-185	
PROYECTO DE CONCESIÓN		POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	
CONTRATO No.:		11 de 11 de Agosto de 2015		FORMATO		FICHA PREDIAL		FECHA	
PREDIO No.		POSQ-1-0157B		UNIDAD FUNCIONAL		1		6/02/2020	
SECTOR O TRAMO		Popayán - Piendamó		Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?		S/NO		No	
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		No		Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No		No	
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		No		Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		No		No	
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		No		ÁREA TOTAL PREDIO		634,00 m²		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		330,98 m²		ÁREA REMANENTE		0,00 m²		TOTAL ÁREA REQUERIDA	
TOTAL ÁREA REQUERIDA		330,98 m²		ÁREA SOBRANTE		303,02 m²		OBSERVACIONES:	
ÁREA SOBRANTE		303,02 m²		El área restante de 303,02m², no se compra puesto que está desarrollada con el predio adyacente que corresponde al mismo propietario. Con código predial 19-130-00-010000-0003-0784-0-000000000, matrícula 120-129967.					

FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró:

UNION PREDIAL

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 46

27/feb/2024

Ing. Diego Fernando Ruiz - MP 081037-081544 CAU

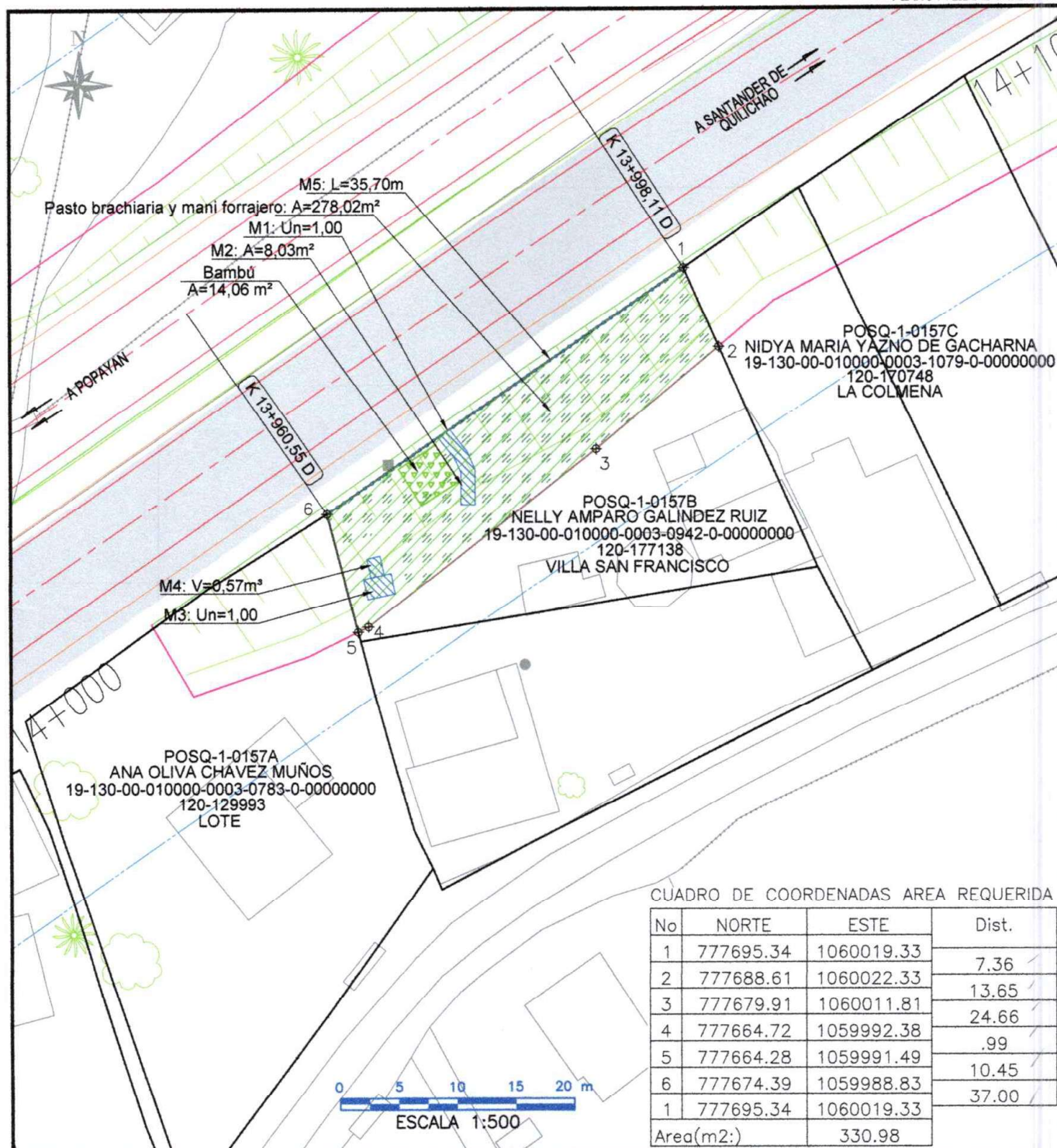
Unión Temporal 46

23 MAY 2024

23 MAY 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Nuevo Cauca CONCESIONARIA VIAL
DISEÑO Y CALCULO: UNIÓN PREDIAL S.A.S	PROPIETARIO: NELLY AMPARO GALINDEZ RUIZ	
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2024-02-27 ESCALA: 1:500
ÁREA REQUERIDA: 330,98 m ²	ÁREA TOTAL: 634,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m ² ÁREA REMANENTE: 0,00 m ² ÁREA SOBRIANTE: 303,02 m ²
UNIDAD FUNCIONAL: 1		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0003-0942-0-00000000
SECTOR: POPAYAN - PIENDAMÓ		FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0157B

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibío, 26 MAY 2018
S.P.L. 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 Secretaría 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	00010000001203840000000000	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. HERNÁN DARÍO ZAMORA LEÓN
Secretario de Planeación e Infraestructura.

"GESTIÓN Y RESULTADOS NUESTROS MEJORES ALIADOS"

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

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

Cod Postal: 190501



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1- 0157B
DIRECCIÓN: VILLA SAN FRANCISCO
VEREDA: LA VENTA
MUNICIPIO DE CAJIBÍO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
NELLY AMPARO GALINDEZ RUIZ**

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

CAJIBÍO, AGOSTO DE 2024

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 21 de junio de 2024	
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	El Cairo	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Villa San Francisco	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 13+960,55 D Final: K 13+998,11 D	
1.9 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agropecuario - Residencial	
1.10 USO POR NORMA	Obras biométricas para recuperar tierras malas.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0003-0942-0-00-00-0000
	Área de Terreno	634.0 m ²
	Área Construida	38.0 m ²
	Avalúo 2023	\$ 2,342,000
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO	28 de junio de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	28 de agosto de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0157B	27 de febrero de 2024
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0157B	27 de febrero de 2024
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	8 de marzo de 2024
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	19 de abril de 2024

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Nelly Amparo Galindez Ruiz C.C: 48.604.155 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 2862 del 06 de septiembre de 2018 de la Notaria Segunda de Popayán (Cauca).
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	120-177138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Una limitación al Dominio consistente en un Fideicomiso Civil , constituido en favor de



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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 21 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	El Cairo	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Villa San Francisco	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 13+960,55 D Final: K 13+998,11 D	
1.9 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agropecuaria - Residencial	
1.10 USO POR NORMA	Obras biométricas para recuperar tierras malas.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0003-0942-0-00-00-0000
	Área de Terreno	634.0 m ²
	Área Construida	38.0 m ²
	Avalúo 2023	\$ 2,342,000
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO	28 de junio de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	28 de agosto de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0157B	27 de febrero de 2024
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0157B	27 de febrero de 2024
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	8 de marzo de 2024
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	19 de abril de 2024

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Nelly Amparo Galindez Ruiz C.C: 48.604.155 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 2862 del 06 de septiembre de 2018 de la Notaria Segunda de Popayán (Cauca).
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	120-177138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Una limitación al Dominio consistente en un Fideicomiso Civil , constituido en favor de



	YURY VIVIANA QUINAYAS GALINDEZ, ANYI YANESSA BELTRAN GALINDEZ, LINA MARIA QUINAYAS GALINDEZ Y DANA VALERIA MEDINA GALINDEZ sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 120-177138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, conforme a lo dispuesto en la Escritura Pública No. 2862, otorgada el 06 de septiembre de 2018 ante la Notaría Segunda de Popayán (Cauca), debidamente inscrita en la Anotación No. 005 del folio de matrícula inmobiliaria No. 120-177138 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda La Venta, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • 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	Plana 0% - 7%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1765 m.s.n.m. • Temperatura: 19 °C.
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	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

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



	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 CAJIBÍO" y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Rural y como usos tiene:

Uso principal	Uso complementario	Uso Prohibido
Obras biomecánicas para recuperar tierras malas	Sistemas Silvopastoriles y agroforestales	Sistemas de producción extractivos agrícolas, pecuarios o forestales.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN		Villa San Francisco, Vereda La Venta			
6.2 ÁREA DEL TERRENO		Área Total: 634,00 m ² ✓ Área Requerida: 330,98 m ² ✓ Área Remanente: 0,00 m ² Área Sobrante: 303,02 m ² ✓ Área Total Requerida: 330,98 m ² ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0157B levantada por UNION PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.		NORTE: En longitud de 37,00 m, Puntos 6,1 Vía Panamericana. SUR: En longitud de 39,30 m, Puntos 2-5 Mismo predio (área sobrante). ✓ ORIENTE: En longitud de 7,36 m, Puntos 1-2 Nidya Maria Yazno de Gacharna. ✓ OCCIDENTE: En longitud de 10,45 m, Puntos 5-6 Ana Oliva Chávez Muñoz.			
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 FIOGRAFICAS		Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
		1	Plana 0% - 7% ✓	Agropecuaria - Residencial ✓	Obras biomecánicas para recuperar tierras malas



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	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
M1	Portal de entrada de (1,30m x 1,90), con enrejado y marco en madera, dos columnas laterales en ladrillo a la vista de (0,35m x 0,35m x 2,00m), cubierta en zinc de (2,20m x 0.5) con estructura de soporte en madera.	1,00	Un	10	Bueno	
M2	Losa de acceso de (6,70m x 1.20m x 0.10m) en concreto primario con aplicaciones en tableta de gress.	8,03	m ²	10	Bueno a regular	
M4	Pozo séptico con losa superior en concreto de (2,39m x 1,80m x 0,12m)	1,00	Un	12	Bueno a regular	
M5	Tanque de almacenamiento de (1,15m x 1,65m x 0.30m de h x e= 0,13m) con losa piso en concreto y muros en ladrillo a la vista, rampa de acceso en concreto de (0.50m x 0.80m x h=0.15m)	0,57	m ²	10	Bueno a regular	
M6	Cerramiento Frontal con 5 hilos de alambre de púas, postes de madera cada 2 m.	35,70	m	5	Bueno	
6.10 CULTIVOS, ESPECIES						
	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad		
	Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	11	Un		
	Naranja Ø=0,20m	Naranja Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	4	Un		
	Papaya Ø=0,15m	Papaya Ø=0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un		
	Aguacate Ø=0,20m	Aguacate Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	6	Un		
	Limón Ø=0,20m	Limón Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	8	Un		
	Guanábano	Guanábano en buen estado fitosanitario.	1	Un		
	Lechero Ø=0,10m	Lechero Ø=0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un		
	Sauco Ø=0,10m	Sauco Ø=0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un		
	Palma brasilera Ø=0,10m	Palma brasilera Ø=0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un		
	Mango Ø=0,15m	Mango Ø=0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un		
	Eucalipto Ø=0,15m	Eucalipto Ø=0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un		
	Nacedero Ø=0,15m	Nacedero Ø=0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un		
Urupan Ø=0,20m	Urupan Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un			



Coca Ø=0,10m	Coca Ø=0,10m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Pino patula Ø=0,15m	Pino patula Ø=0,15m en buen estado fitosanitario.	5 ✓	Un
Pino ciprés Ø=0,15m	Pino ciprés Ø=0,15m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Guayabo Ø=0,35m	Guayabo Ø=0,35m en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
Guayacán de Manizales Ø=0,20m	Guayacán de Manizales Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Mandarino Ø=0,20m	Mandarino Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Chirimoyo Ø=0,20m	Chirimoyo Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Níspero Ø=0,20m	Níspero Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Un
Arrayan h=0.50m	Arrayan h=0.50m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Bambú (2,70m x 2,80m) (Densidad 30,00/ m²)	Bambú (2,70m x 2,80m) (Densidad 30,00 Un/m²) en buen estado fitosanitario.	14,06 ✓	m²
Ornamentales	Ornamentales en buen estado fitosanitario.	10 ✓	Un
Pasto brachiaria y maní forrajero (Densidad 12,00/ m²)	Pasto brachiaria y maní forrajero en buen estado fitosanitario. (Densidad 12,00/ m²)	278,02 ✓	m²
Nota: 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	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Condominio Senderos del Bosque Parcelación Campestre - Cajibío	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 m ²	0 m ²
2	Vereda El Cairo - Cajibío	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cajibio/cauca/10425031	323 488 40 91	\$ 68.000.000	1.056 m ²	0 m ²
3	Vereda El Cairo a 1 Km de la Vía Panamericana - Cajibío	https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-lote-en-el-cairo.1a9297bd-f68f-3f7a-a397-039cc86e4e00	-	\$ 54.999.000	1.000 m ²	0 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 69.000.000	20%	\$ 55.200.000	1.050 m ²	0 m ²
2	\$ 68.000.000	20%	\$ 54.400.000	1.056 m ²	0 m ²
3	\$ 54.999.000	12%	\$ 48.399.120	1.000 m ²	0 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	\$ 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%
Limite Superior							\$ 52.997
Limite 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, sector el Cairo 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:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 120-177138 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:**

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías - INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

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 - Portal	10	50	20%	2	14,22%	\$ 1.540.800	\$ 219.102	\$ 1.321.698	\$ 1.321.700
M2 - Losa	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 310.600	\$ 88.490	\$ 222.110	\$ 222.100
M3 - Pozo séptico	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 2.943.200	\$ 994.507	\$ 1.948.693	\$ 1.948.700
M4 - Tanque	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 1.082.500	\$ 308.404	\$ 774.096	\$ 774.100
M5 - Cerramiento	5	15	33%	2	24,19%	\$ 20.200	\$ 4.886	\$ 15.314	\$ 15.300

**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
Plátano	11	Un	\$ 9.600	\$ 105.600
Naranja Ø=0,20m	4	Un	\$ 57.500	\$ 230.000
Papaya Ø=0,15m	2	Un	\$ 28.800	\$ 57.600
Aguacate Ø=0,20m	6	Un	\$ 191.800	\$ 1.150.800
Limón Ø=0,20m	8	Un	\$ 57.500	\$ 460.000
Guanábano	1	Un	\$ 191.800	\$ 191.800
Lechero Ø=0,10m	1	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Sauco Ø=0,10m	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Palma brasilera Ø=0,10m	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Mango Ø=0,15m	2	Un	\$ 230.200	\$ 460.400
Eucalipto Ø=0,15m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Nacedero Ø=0,15m	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Urupan Ø=0,20m	1	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Coca Ø=0,10m	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Pino patula Ø=0,15m	5	Un	\$ 70.000	\$ 350.000
Pino ciprés Ø=0,15m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Guayabo Ø=0,35m	3	Un	\$ 57.500	\$ 172.500
Guayacán de Manizales Ø=0,20m	1	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Mandarino Ø=0,20m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Chirimoyo Ø=0,20m	1	Un	\$ 95.900	\$ 95.900
Nispero Ø=0,20m	4	Un	\$ 57.500	\$ 230.000
Arrayan h=0,50m	2	Un	\$ 163.000	\$ 326.000
Bambú (2,70m x 2,80m)	308	Un	\$ 19.900	\$ 6.129.200
Ornamentales	10	Un	\$ 28.100	\$ 281.000
Pasto brachiaria y maní forrajero	278,02	m²	\$ 404	\$ 112.320
			VALOR TOTAL	\$ 11.497.120



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como Plana del 0-7%.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. Aclaramos 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	330,98	m ²	\$ 50.800	\$ 16.813.784
M1 - Portal	1,00	Un	\$ 1.321.700	\$ 1.321.700
M2 - Losa	8,03	m ²	\$ 222.100	\$ 1.783.463
M3 - Pozo séptico	1,00	Un	\$ 1.948.700	\$ 1.948.700
M4 - Tanque	0,57	m ³	\$ 774.100	\$ 441.237
M5 - Cerramiento	35,70	m	\$ 15.300	\$ 546.210
Cultivos y/o especies	1,00	Gl	\$ 11.497.120	\$ 11.497.120
VALOR TOTAL				\$ 34.352.214

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 16.813.784
Construcciones anexas	\$ 6.041.310
Cultivos y/o especies	\$ 11.497.120
VALOR TOTAL	\$ 34.352.214

SON: TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS (\$ 34.352.214) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 34.352.214
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.471.900
VALOR TOTAL	\$ 35.824.114

SON: TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO CATORCE PESOS (\$ 35.824.114) M/CTE.

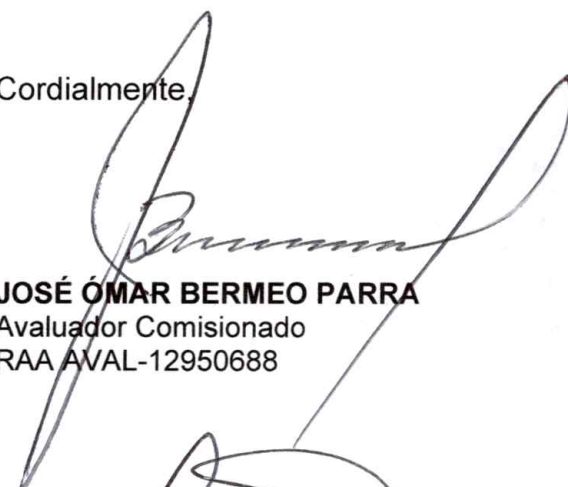
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

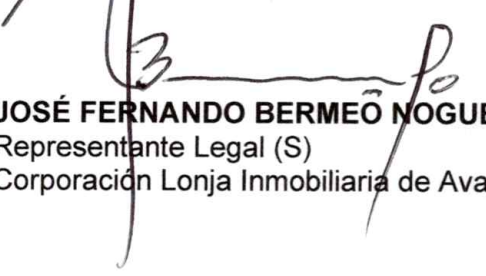
Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

27 SEP 2024

Cordialmente,


JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluator 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

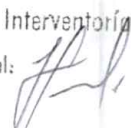
Cajibío, agosto de 2024

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.



27 SEP 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
M1 PORTAL	M2 LOSA DE ACCESO
	
M3 POZO SÉPTICO	M4 TANQUE
	
M5 CERRAMIENTO	PLÁTANO
	
PAPAYO	NARANJO

	
SAUCO	PALMA BRASILEIRA
	
NÍSPERO	LIMÓN
	
PINO PÁTULA	RESUCITADO
	
BAMBÚ	PASTO BRACHIARIA – MANÍ FORRAJERO

15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1- PORTAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
210902	MARCO PINO CEPILLADO MSD 80-100CM A=4-6"	1,00	UND	\$ 175.700	\$ 175.700
B0015071	Tablestaca de madera aserrada (0.25x0.03x3m)	5,00	u	\$ 23.000	\$ 115.000
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,49	m3	\$ 856.200	\$ 419.538
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	8,50	kg	\$ 4.600	\$ 39.100
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	5,60	m2	\$ 56.500	\$ 316.400
180816	TEJA ZINC	1,10	M2	\$ 28.700	\$ 31.570
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	1,10	M2	\$ 55.500	\$ 61.050
181209	INSTALACIÓN TEJA ALUMINIO	1,10	M2	\$ 10.500	\$ 11.550
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	1,10	M2	\$ 74.800	\$ 82.280
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	M2	\$ 15.900	\$ 31.800
Total Costo Directo					\$ 1.283.988
AIU 20%					\$ 256.798
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.540.786
Costo de Reposición por Un					\$ 1.540.786
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 1.540.800

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 M2 – LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	1,00	m2	\$ 138.600	\$ 138.600
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	15,50	kg	\$ 4.600	\$ 71.300
200322	TABLETA GRESS 20X20	1,00	M2	\$ 48.900	\$ 48.900
Total Costo Directo					\$ 258.800
AIU 20%					\$ 51.760
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 310.560
Costo de Reposición por m²					\$ 310.560
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 310.600

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 M3 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	12,91	m3	\$ 20.100	\$ 259.491
150411	TANQUE SEDIMENTACIÓN PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,52	M3	\$ 302.200	\$ 157.144
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	4,30	m2	\$ 9.700	\$ 41.710
Total Costo Directo					\$ 2.452.645
AIU 20%					\$ 490.529
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.943.174
Costo de Reposición por Un					\$ 2.943.174
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 2.943.200

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 M4 – TANQUE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,15	m3	\$. 20.100	\$ 3.015
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	1,90	m2	\$. 138.600	\$ 263.340
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	28,46	kg	\$. 4.600	\$ 130.916
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	1,68	m2	\$. 56.500	\$ 94.920
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,06	M3	\$. 302.200	\$ 18.132
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	0,40	m2	\$ 9.700	\$ 3.880
				Total Costo Directo	\$ 514.203
				AIU 20%	\$ 102.841
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 617.044
				Costo de Reposición por m³	\$ 1.082.533
				Valor Adoptado por m³ (Ajustado a la Centena)	\$ 1.082.500

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 M5 - CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$. 16.800	\$ 16.800
				Total Costo Directo	\$ 16.800
				AIU 20%	\$ 3.360
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 20.160
				Costo de Reposición por m	\$ 20.160
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 20.200

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
Naranja	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Papaya	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Guanábana	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Chirimoya	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 8.600	\$ 95.900	\$ 67.100	\$ 10.100	\$ 38.400	\$ 26.900	\$ 5.800
Níspero	\$ 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.asohofrucoi.com.co

15.3.2 MADERABLE

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
Lechero	Primera	0,10 m	\$ 172.000
Sauco	Sombra	0,10 m	\$ 36.000
Eucalipto	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Nacedero	Sombra	0,20 m	\$ 36.000
Urapan	Primera	0,20 m	\$ 172.000
Pino pátula	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Pino ciprés	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Guayacán de manizales	Primera	0,20 m	\$ 172.000
Arrayan	Segunda	0,50 m	\$ 163.000

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/Styles/VUF/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

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Palma brasilera	\$ 202.900	Un
Coca	\$ 28.100	Un
Bambú	\$ 19.900	Un
Ornamentales	\$ 28.100	Un
Pasto Brachiaria - maní forrajero	\$ 404	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

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 34.352.214
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 879.700
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 130.300
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	\$ 136.300
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 345.100
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 171.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 247.100
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 141.700
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	\$ 4.800
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.471.900

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.