

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0205**

GPR-002438

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-002438

30/04/2024

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 **GPR000002319** del **05 de febrero de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **El Retazo**, ubicado en la vereda **Cajibío** (hoy **El Túnel**), municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0014-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-25825**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0205**

GPR-002438

Página 2 de 3

Que a la Oferta Formal de Compra se anexa, para su conocimiento, fotocopia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo, de la faja de terreno a adquirir.

Que frente a la Oferta Formal de Compra en mención no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR000002320 del 05 de febrero de 2024**, a la dirección obrante en el expediente, El Amparo – El Retazo, vereda El Túnel, Cajibío (Cauca), que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **URIEL GRIMALDO CAMAYO, MAURICIO GRIMALDO CAMAYO y MARÍA ELITA HERRERA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **13 de febrero de 2024** por el señor **MAURICIO GRIMALDO CAMAYO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.755.121, como consta en la correspondiente prueba de entrega, a quien se notificó personalmente ese mismo día.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a los señores **URIEL GRIMALDO CAMAYO y MARÍA ELITA HERRERA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0205

GPR-002438

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: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR000002319** del **05 de febrero de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL **02/05/2024** A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL **08/05/2024** A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Unión Predial S.A.S.

Revisó: Fredy Emesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Luisa Pardo Malpica – Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0205

GPR000002319

Página 1 de 5

Bogotá D.C. 05 de febrero de 2024

Señores

URIEL GRIMALDO CAMAYO

MAURICIO GRIMALDO CAMAYO

MARIA ELITA HERRERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

El Amparo – El Retazo, Vereda El Túnel

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 **El Retazo**, ubicado en la vereda **Cajibío** (hoy **El Túnel**), municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0014-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-25825**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0205**, de la **Unidad Funcional 1. Popayán - Piendamó**, de la cual se anexa copia.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0205

GPR000002319

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **1.888,59 m²**; incluidos: 275,46 ramada con teja, 141,36 de ramada con teja, 62,23 cerramiento en malla, 1 puerta corrediza, 113,00 cerca viva, 370,41 vía interna; 7 plantas de cabuya, 6 plantas de mortiño, 12 plantas de eucalipto y 3 plantas de yarumo; y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K18+149,97 D** y final **K18+307,36 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$151.167.619) 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 **DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$2.834.300) M/CTE.**

Los valores adicionales por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante serán cancelados mediante Contrato de Transacción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2469 y s.s. del Código Civil y en el artículo 312 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso; por lo tanto, para la suscripción de dicho contrato, deberá aportar las facturas por los pagos correspondientes a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.**

De igual manera, le informamos cordialmente que no obstante la estimación anterior, la indemnización a pagar por concepto de Daño Emergente correspondiente a Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en la normatividad vigente, será la que efectivamente se soporte con las facturas antedichas.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0205**, de fecha **15 de noviembre de 2023**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **20 de noviembre 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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0205**

GPR000002319

Página 3 de 5

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.

Según el estudio de títulos de fecha **22 de agosto de 2023**, los poseedores inscritos del predio que se requiere son: **URIEL GRIMALDO CAMAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.754.649, **MAURICIO GRIMALDO CAMAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No.10.755.121 y los **MARIA ELITA HERRERA** (QEPD), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 25.266.240, todos en calidad de **Falsos Tradentes**.

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**.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0205

GPR000002319

Página 4 de 5

ubicada en la **vereda La Cabuyera, contiguo a Ecoparque Los Guadales**, municipio de **Popayán (Cauca)**, teléfono: **300 361 6144**, donde será atendido por **DANIEL PARRA**.

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

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

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

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0205

GPR000002319

Página 5 de 5

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que 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.

Cordialmente,



JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: ML UNIÓN PREDIAL SAS

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

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

Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	6/02/20

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

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: **POSQ-1-0205** SECTOR O TRAMO: Popayán - Piendamó

ABSC. INICIAL: 18+149,97 Km MARGEN: Derecha
 ABSC. FINAL: 18+307,36 Km LONGITUD EFECTIVA: 157,39 m




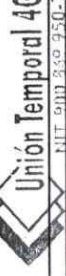
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO VER ANEXO PROPIETARIOS	CÉDULA	Ver Anexo Propietarios	MATRÍCULA INMOBILIARIA
	DIRECCIÓN / EMAIL	El Amparo; Vereda El Túnel	120-25825
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	El Retazo	CÉDULA CATASTRAL
			19-130-00-010000-0012-0014-0-00000000

VEREDA/BARRIO:	El Túnel	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Cajibío	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agrícola, Pecuario y Forestal	174,82 m	Puntos 1-11 Vía Panamericana
DPTO:	Cauca	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	181,56 m	Puntos 12-17, 1 María Elita H. y Otros (Área Sobrante)
Predio requerido para:	Segunda Calzada			13,04 m	Puntos 11-12 María Elita Herrera y Otros
				0,00 m	Punto 1 Vía Panamericana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
Cabuya	7		Un	No existen construcciones dentro del área requerida	0,00	m ²
Mortño ø=0,20m	6		Un	TOTAL AREA CONSTRUIDA		
Eucalipto ø=0,35m	12		Un	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
Yarumo ø=0,25m	3		Un	M1 Ramada con teja termoacústica soportada en perfiles de aluminio de 4" y 6", piso en tierra	275,46	m ²
				M2 Ramada con teja de zinc soportada en perfiles metálicos de 4" y 6", piso en tableta de cemento.	141,36	m ²
				M3 1,80m cimentado sobre un muro en ladrillo de H=0,30m y viga cinta en concreto de H=0,10m y 0,12m de espesor.	62,23	m
				M4 Puerta corrediza en malla eslabonada y tubo metálico de 2" con dimensiones de L=6,30m y H=1,80m, soportada por dos columnas de concreto de 0,25m x 0,25m y H=1,80m; incluye un muro en ladrillo de L=1,50m, H=1,80m; incluye un muro en ladrillo de L=0,50m y H=1,80m.	1,00	Un
				M5 Cerca viva	113,00	m
				M6 Vía interna en afirmado	370,41	m ²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSF-F-185	
PROYECTO DE CONCESIÓN		POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN 002	
CONTRATO No.:		11 de 11 de Agosto de 2015		FORMATO		FECHA 6/02/2020	
PREDIO No.		POSQ-1-0205		FICHA PREDIAL			
ABSC. INICIAL		18+149,97 Km		UNIDAD FUNCIONAL		1	
ABSC. FINAL		18+307,36 Km		SECTOR O TRAMO		Popayán - Piendamó	
				MARGEN		Derecha	
				LONGITUD EFECTIVA		157,39 m	
						No No No	
FECHA DE ELABORACIÓN:		22/ago/2023		OBSERVACIONES:			
Elaboró:		 JEFFERSON ROJAS - MP 68242-870081 STD					
Revisó y Aprobó:		 UNIÓN TEMPORAL 4G					
				ÁREA TOTAL PREDIO		2 Ha 7.000,00 m ²	
				ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		0 Ha 1.888,59 m ²	
				ÁREA REMANENTE		0 Ha 0.000,00 m ²	
				TOTAL ÁREA REQUERIDA		0 Ha 1.888,59 m ²	
				ÁREA SOBRANTE		2 Ha 5.111,41 m ²	

05 OCT 2023

Gestión Predial Interventoría
 Profesional Predial: 



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



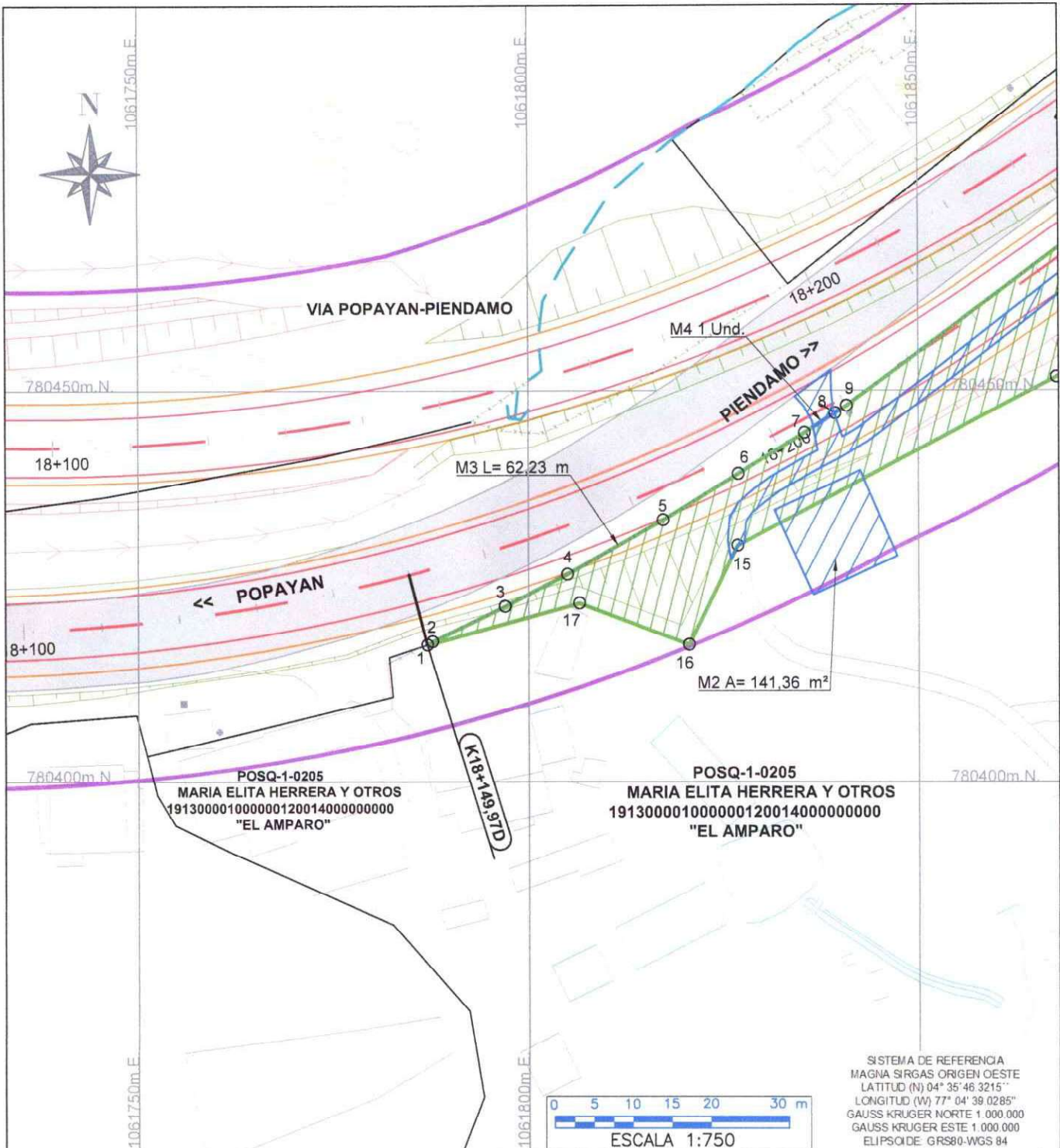
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-1-0205

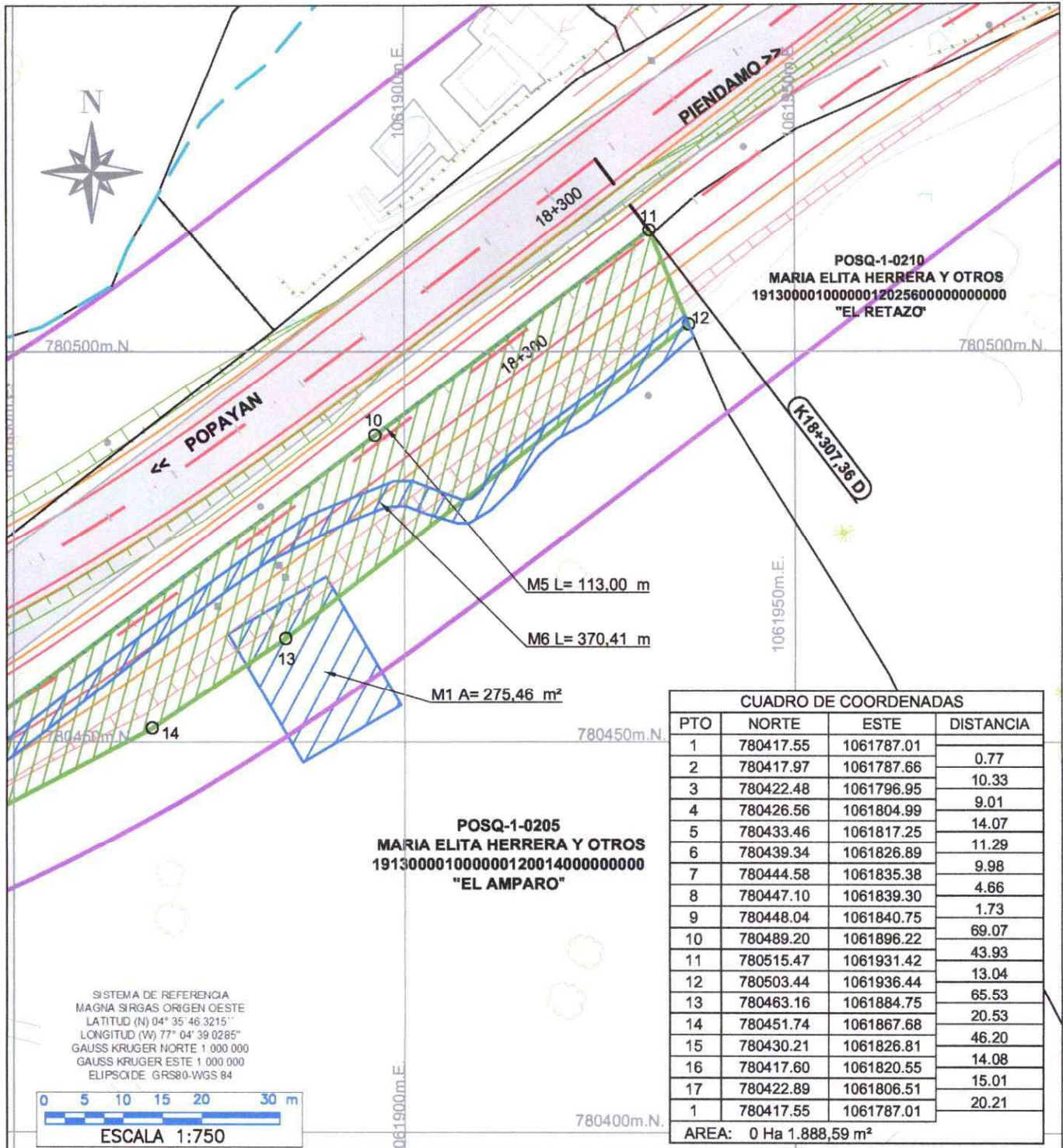
PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
MARIA ELITA HERRERA	25.266.240	EL AMPARO; VEREDA EL TÚNEL	
MAURICIO GRIMALDO CAMAYO	10.755.121	EL AMPARO; VEREDA EL TÚNEL	
URIEL GRIMALDO CAMAYO	10.754.649	EL AMPARO; VEREDA EL TÚNEL	



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



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0		CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA BERMA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUEBRADAS LINDERO CERCA		LINEA DE COMPRA AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ALCANTARILLAS EXISTENTES ÁRBOL CERCA VIVA Línea de Retiro Obligatorio	
		DISEÑO Y CALCULO: UNIÓN PREDIAL S.A.S.		PROPIETARIO: MARIA ELITA HERRERA Y OTROS			
CUADRO DE ÁREAS				FECHA ELAB.: 2023-08-22		UNIDAD FUNCIONAL: 1	
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 1.888,59 m ²	ÁREA TOTAL: 2 Ha 7.000,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.000,00 m ²	ÁREA SOBANTE: 2 Ha 5.111,41 m ²	ESCALA: 1:750	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0012-0014-0-00000000	
						FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0205	



CUADRO DE COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	780417.55	1061787.01	
2	780417.97	1061787.66	0.77
3	780422.48	1061796.95	10.33
4	780426.56	1061804.99	9.01
5	780433.46	1061817.25	14.07
6	780439.34	1061826.89	11.29
7	780444.58	1061835.38	9.98
8	780447.10	1061839.30	4.66
9	780448.04	1061840.75	1.73
10	780489.20	1061896.22	69.07
11	780515.47	1061931.42	43.93
12	780503.44	1061936.44	13.04
13	780463.16	1061884.75	65.53
14	780451.74	1061867.68	20.53
15	780430.21	1061826.81	46.20
16	780417.60	1061820.55	14.08
17	780422.89	1061806.51	15.01
1	780417.55	1061787.01	20.21
AREA: 0 Ha 1.888,59 m ²			

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES																
				<ul style="list-style-type: none"> — CALZADA VÍA PROYECTADA — EJE DE VÍA PROYECTADA — BERMA PROYECTADA — CALZADA VÍA EXISTENTE — CHAFLÁN CORTE/RELLENO — CONSTRUCCIONES EXISTENTES — QUEBRADAS — LINDERO — CERCA 	<ul style="list-style-type: none"> — LÍNEA DE COMPRA — ÁREA REQUERIDA — ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA — ÁREA REMANENTE — ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS — ALCANTARILLAS EXISTENTES — ÁRBOL — CERCA VVA — Línea de Retiro Obligatorio 														
DISEÑO Y CALCULO: UNIÓN PREDIAL S.A.S.		PROPIETARIO: MARIA ELITA HERRERA Y OTROS																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA:</th> <th>ÁREA TOTAL:</th> <th>ÁREA CONSTRUIDA:</th> <th>ÁREA REMANENTE:</th> <th>ÁREA SOBRIANTE:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 Ha 1.888,59 m²</td> <td>2 Ha 7.000,00 m²</td> <td>0,00 m²</td> <td>0 Ha 0.000,00 m²</td> <td>2 Ha 5.111,41 m²</td> </tr> </tbody> </table>		CUADRO DE ÁREAS					ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:	0 Ha 1.888,59 m ²	2 Ha 7.000,00 m ²	0,00 m ²	0 Ha 0.000,00 m ²	2 Ha 5.111,41 m ²	FECHA ELAB.: 2023-08-22	UNIDAD FUNCIONAL: 1	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0012-0014-0-00000000
CUADRO DE ÁREAS																			
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:															
0 Ha 1.888,59 m ²	2 Ha 7.000,00 m ²	0,00 m ²	0 Ha 0.000,00 m ²	2 Ha 5.111,41 m ²															
ESCALA: 1:750		SECTOR: POPAYAN - PIENDAMO		FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0205															

SECRETARIA DE PLANEACIÓN E
INFRAESTRUCTURA
"EL FUTURO ES EL CAMPO"



MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT: 891.500.864-5

120 - 04710

CONCEPTO DE USO DE SUELO

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

No. Radicado	02743	Fecha	31/08/2023
--------------	-------	-------	------------

1. DATOS DEL PROPIETARIO/SOLICITANTE/ PETICIONARIO	
Nombres y Apellidos	: Daniel Parra Patiño
Documento de Identidad	: 1.020.760.222
Dirección de Correspondencia	: Carrera 13 # 63-39 Of. 702, Bogotá
Número de Teléfono	: 350 578 0257
Correo Electrónico	: danielparra@jphabogados.com

2. DATOS DEL PREDIO A CONSULTAR	
Dirección	: EL TÚNEL
Nombre del Predio	: EL AMPARO
Cédula Catastral	: 191300001000000120014000000000
Matrícula Inmobiliaria	: 120-25825
Categoría	: RURAL

3. CONCEPTO DE SUELO	
ZONA RURAL: ÁREAS ECONÓMICAS.	: • USO PRINCIPAL ◦ Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo
	: • USO COMPARTIDO ◦ Sistemas de producción agrícolas pecuarios o forestales
	: • USO PROHIBIDO



☺ Calle 5ª No. 1-34/38 CAM
☎ 310 435 5192
✉ Código Postal 190501

www.cajibio-cauca.gov.co
alcaldia@cajibio-cauca.gov.co
secplaneacion@cajibio-cauca.gov.co

Código: F01-ICI
Versión: 02
Aprobación:
30/04/2020





120 -

CONCEPTO DE USO DE SUELO

	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Sistemas de producción agrícola, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales • DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA - <u>NINGUNO</u>
<p>INFORMACIÓN NORMATIVA ADICIONAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El concepto de uso de suelo del predio identificado con la cédula catastral y la matrícula inmobiliaria relacionadas en el numeral No. 2, de este documento, se asigna al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar e identificadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.
<p>NOTAS</p>	<p>NOTA 1: Este concepto de uso del suelo se expide en términos del Art. 28 de la ley 1437 de 2011 (C.C.P.A.C.A) y de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.</p> <p>NOTA 2: El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 008 de 2003 y se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes.</p>

Se expide en la alcaldía municipal de Cajibío a los **27 SET. 2023**

Mg. VIVIAN ANDREA GALINDO SANDOVAL
Secretaria de Planeación e Infraestructura

Proyecto: Cesar Malin F./Aux. Administrativo
Revisó/Ajustó/ Darling Danyela Hurtado - Apoyo Jurídico D.H.U.
Revisó/Ajustó/Aprobó/ VIVIAN A. GALINDO SANDOVAL



📍 Calle 5ª No. 1-34/38 CAM
☎ 310 435 8192
✉ Código Postal 190501

www.cajibio-cauca.gov.co
alcaldia@cajibio-cauca.gov.co
secplaneacion@cajibio-cauca.gov.co

Código: F01-ICI
Versión: 02
Aprobación:
30/04/2020





CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Sede Pasto

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0205
DIRECCIÓN: EL RETAZO
VEREDA EL TÚNEL
MUNICIPIO DE CAJIBIO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIOS:
MARIA ELITA HERRERA
MAURICIO GRIMALDO CAMAYO
URIEL GRIMALDO CAMAYO**

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

CAJIBÍO, NOVIEMBRE 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., 17 de octubre de 2023	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Cajibío	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Túnel	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Retazo	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 18+149,97 D Final: K 18+307,36 D	
1.9 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agrícola, Pecuario y Forestal.	
1.10 USO POR NORMA	<ul style="list-style-type: none">Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0012-0014-0-00-00-0000
	Área de Terreno	2 Ha 1982.0 m ²
	Área Construida	373.0 m ²
	Avalúo 2023	\$ 56,138,000
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO	19 de octubre de 2023	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	15 de noviembre de 2023	
2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS		
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0205	22 de agosto de 2023	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0205	22 de agosto de 2023	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	27 de septiembre de 2023	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	22 de agosto de 2023	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Maria Elita Herrera C.C: 25.266.240 (Fallecida) Mauricio Grimaldo Camayo C.C: 10.755.121 Uriel Grimaldo Camayo C.C: 10.754.649 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 744 del 22 de julio de 2000 de la Notaria Única de Piendamó. Escritura Pública No. 1490 del 01 de septiembre de 1980 de la Notaria Primera de Popayán.	
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	120-25825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pópayán.	



3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	El predio nació en buena tradición, el cual, posteriormente fue objeto de venta de acciones y derechos herenciales generando una FALSA TRADICIÓN .
------------------------------------	---

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Túnel sector de La Venta, delimita de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none">• Norte: Vereda Centro y vereda El Cairo• Sur: Municipio de Totoró• Oriente: Municipio de Totoró• Occidente: Vereda La Capilla
4.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Sector que presenta uso agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8%-25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.765 m.s.n.m. Temperatura: 21 °C. Precipitación: 2.000 mm y 2.700 mm/año
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	Tipo de suelo: AQBe Clima: Templado Húmedo. Litología: Rocas ígneas no diferenciadas. Características de suelos: Profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y fertilidad baja a moderada. Erosión: Erosión moderada a severa
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Escuela, Centro de Salud, los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cajibío.
4.8 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR Y TRANSPORTE	El sector se ubica al sur del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

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.



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:

ZONA RURAL: Áreas económicas

USO PRINCIPAL:

- Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.

USO COMPARTIDO:

- Sistemas de producción agrícolas pecuarios o forestales.

USO PROHIBIDO:

- Sistemas de producción agrícola, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales.

DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA - NINGUNO

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN	El Retazo, Vereda El Túnel
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 2 Ha 7.000,00 m ² Área Requerida: 0 Ha 1.888,59 m ² Área Remanente: 0,00 m ² Área Sobrante: 2 Ha 5.111,41 m ² Área Total Requerida: 0 Ha 1.888,59 m ² Fuente: Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0205 levantada por UNIÓN PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: En longitud de 174,82 m, Puntos 1-11 Vía Panamericana. SUR: En longitud de 181,56 m, Puntos 12-17, 1 María Elita H. y Otros (Área Sobrante). ORIENTE: En longitud de 13,04 m, Puntos 11-12 María Elita Herrera y Otros. OCCIDENTE: En longitud de 0,00 m, Punto 1 Vía Panamericana.
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Cajibío - Popayán.
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.



6.6 UNIDADES FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual		Norma	
	1	Ondulada 8% -25%	Agrícola, pecuario y forestal		•Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.	
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	Ramada con teja termoacústica soportada en perfiles de aluminio de 4" y 6", piso en tierra.	275,46	m ²	12	Bueno	
M2	Ramada con teja de zinc soportada en perfiles metálicos de 4" y 6", piso en tableta de cemento.	141,36	m ²	12	Bueno	
M3	Cerramiento en malla eslabonada de 1,60m de alto, soporte en tubo metálico de 2" con una altura de 1,80m cimentado sobre un muro en ladrillo de H=0,30m y viga cinta en concreto de H=0,10m y 0,12m de espesor.	62,23	m	15	Bueno	
M4	Puerta corrediza en malla eslabonada y tubo metálico de 2" con dimensiones de L=6,30m y H=1,80m, soportada por dos columnas de concreto de 0,25m x 0,25m y H=1,80m; incluye un muro en ladrillo de L=1,50m, H=1,80m; incluye un muro en ladrillo de L=0,50m y H=1,80m.	1,00	Un	15	Bueno	
M5	Cerca viva.	113,00	m	-	-	
M6	Vía interna en afirmado.	370,41	m ²	8	Bueno	
6.10 CULTIVOS / ESPECIES	Especie		Cantidad	Unidad		
	Cabuya		7	Un		
	Mortiño ø=0,20m		6	Un		
	Eucalipto ø=0,35m		12	Un		
	Yarumo ø=0,25m		3	Un		
6.11 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Se encuentran en buen estado fitosanitario.					

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:



PARA EL TERRENO

Artículo1º.-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

Artículo3º.-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 m²	0 m²
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 m²	0 m²
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=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=&t_sec=1&t_or=2&t	3146590364	\$ 230.000.000	1.150 m²	100 m²

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 m²	0 m²
2	\$ 48.000.000	20%	\$ 38.400.000	830 m²	0 m²
3	\$ 230.000.000	15%	\$ 195.500.000	1.150 m²	100 m²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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





10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno	
1	\$ 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
							Coefficiente de Variación	2,16%
							Límite Superior \$	47.671
							Límite Inferior \$	45.653
							Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$	46.700

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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

Oferta 3: Finca ubicada en Cajibío sector El Oasis con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.150 m² y una construcción de 100 m².

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Dado que fue posible estimar el precio del terreno en bruto por las condiciones de mercado, no es necesario aplicar el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 120-25825 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 1276 del 10 de noviembre del 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca "Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca", el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Ramada	12	50	24%	2	17,03%	\$ 116.600	\$ 19.857	\$ 96.743	\$ 96.700
M2 - Ramada	12	50	24%	2	17,03%	\$ 196.900	\$ 33.532	\$ 163.368	\$ 163.400
M3 - Cerramiento	15	35	43%	2	32,37%	\$ 64.400	\$ 20.846	\$ 43.554	\$ 43.600
M4 - Puerta	15	50	30%	2	21,53%	\$ 2.838.600	\$ 611.151	\$ 2.227.449	\$ 2.227.400
M6 - Vía	8	30	27%	2	18,99%	\$ 6.400	\$ 1.215	\$ 5.185	\$ 5.200

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Cabuya	7,00	Un	\$ 27.100	\$ 189.700
Mortino ø=0,20m	6,00	Un	\$ 66.000	\$ 396.000
Eucalipto ø=0,35m	12,00	Un	\$ 153.000	\$ 1.836.000
Yarumo ø=0,25m	3,00	Un	\$ 66.000	\$ 198.000
M5 Cerca viva ornamentales	142,00	Un	\$ 26.400	\$ 3.748.800
			VALOR TOTAL	\$ 6.368.500



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como ondulada del 8% al 25%.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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. AVALÚO COMERCIAL

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	1.888,59	m ²	\$ 46.700	\$ 88.197.153
M1 - Ramada	275,46	m ²	\$ 96.700	\$ 26.636.982
M2 - Ramada	141,36	m ²	\$ 163.400	\$ 23.098.224
M3 - Cerramiento	62,23	m	\$ 43.600	\$ 2.713.228
M4 - Puerta	1,00	Un	\$ 2.227.400	\$ 2.227.400
M6 - Vía	370,41	m ²	\$ 5.200	\$ 1.926.132
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 6.368.500	\$ 6.368.500
VALOR TOTAL				\$ 151.167.619

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 88.197.153
Construcciones Anexas	\$ 56.601.966
Cultivos y/o Especies	\$ 6.368.500
VALOR TOTAL	\$ 151.167.619

SON: CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$ 151.167.619) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 151.167.619
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.834.300
VALOR TOTAL	\$ 154.001.919

SON: CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$ 154.001.919) M/CTE.

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

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



04 ENE 2024



Cordialmente,



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA

Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12975725



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA

Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL-12950688



JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA

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

Cajibío, noviembre de 2023

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



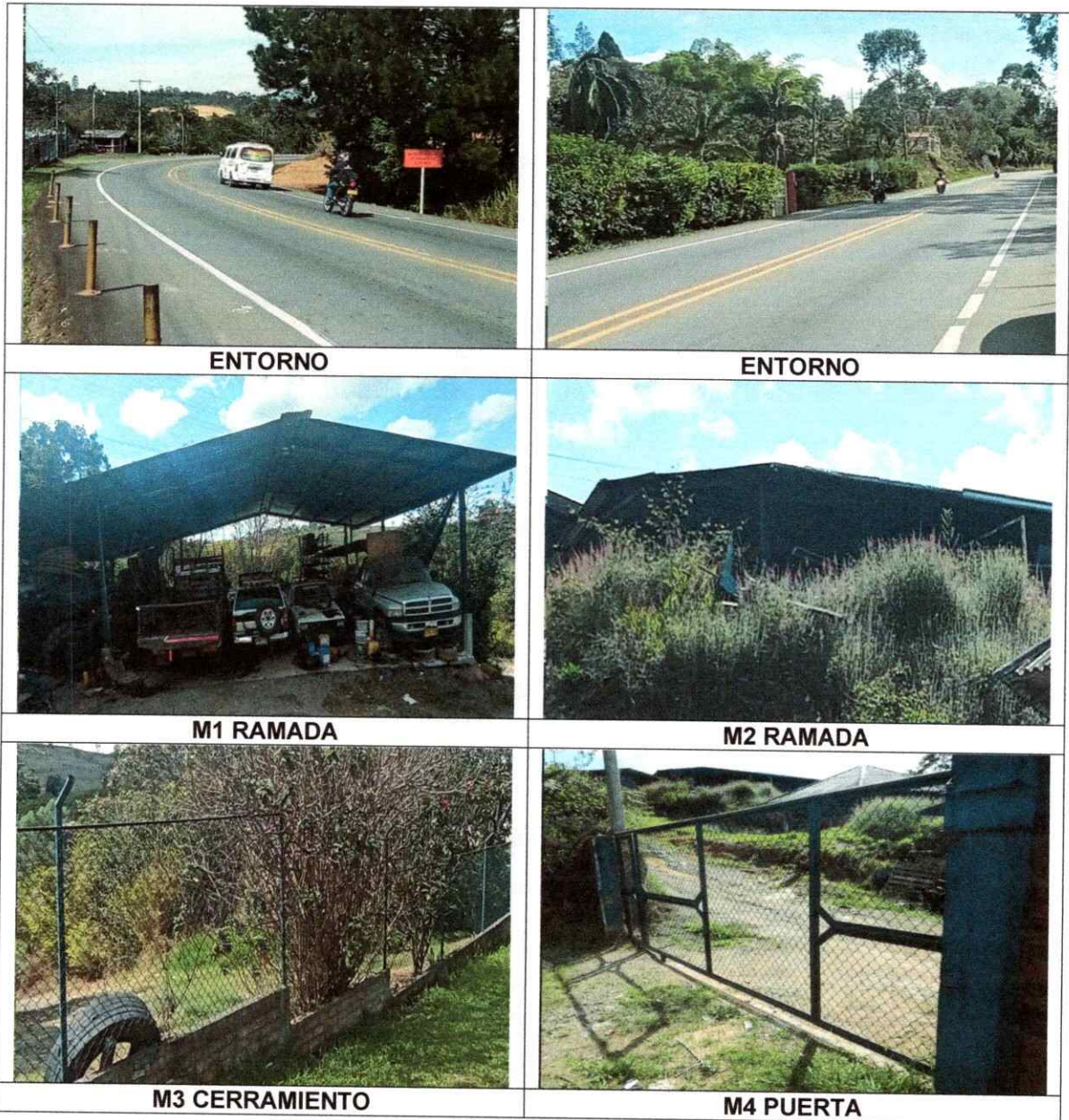
04 ENE 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



	
M5 CERCA VIVA	M6 VÍA INTERNA
	
CABUYA	MORTINO
	
EUCALIPTO	YARUMO



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1- RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	275,46	m2	\$ 2.207	\$ 608.049
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	275,46	m2	\$ 4.097	\$ 1.128.486
1.13.0133	Teja termoacústica	275,46	m2	\$ 55.632	\$ 15.324.490
1.13.0435	Caballote fijo para teja termoacústica	66,39	m	\$ 34.089	\$ 2.263.165
182005	PERFIL ABIERTO AG C120x 60mm -1.5MM C.16	199,16	ML	\$ 37.330	\$ 7.434.643
				Total Costo Directo	\$ 26.758.833
				AIU 20%	\$ 5.351.767
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 32.110.600
				Costo de Reposición por m ²	\$ 116.571
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 116.600

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.

* <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.

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

**Bisagra Piston 1/2pg 2und <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/bisagra-piston-1-2pg-set-x-2und/16093/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2- RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	141,36	m2	\$ 2.207	\$ 312.037
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	141,36	m2	\$ 4.097	\$ 579.114
180816	TEJA ZINC	141,36	M2	\$ 24.060	\$ 3.401.122
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	141,36	M2	\$ 46.480	\$ 6.570.413
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	141,36	M2	\$ 8.770	\$ 1.239.727
182005	PERFIL ABIERTO AG C120x 60mm -1.5MM C.16	142,67	ML	\$ 37.330	\$ 5.325.871
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	141,36	m2	\$ 40.772	\$ 5.763.564
				Total Costo Directo	\$ 23.191.848
				AIU 20%	\$ 4.638.370
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 27.830.218
				Costo de Reposición por m ²	\$ 196.875
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 196.900

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.

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3- CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	12,45	m2	\$ 2.207	\$ 27.482
B033001	Malla estabonada galvanizada calibre 12	99,57	m2	\$ 16.092	\$ 1.602.312
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	12,45	ML	\$ 27.250	\$ 339.263
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	18,67	m2	\$ 47.342	\$ 883.875
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,75	m3	\$ 648.866	\$ 486.650
				Total Costo Directo	\$ 3.339.582
				AIU 20%	\$ 667.916
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 4.007.498
				Costo de Reposición por m	\$ 64.398
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 64.400

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.

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4- PUERTA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	0,13	m2	\$ 2.207	\$ 287
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,23	m3	\$ 717.684	\$ 165.067
1.04.0382	Acero de refuerzo 260 MPa (37000 psi), incluye amarre, figurado	157,50	kg	\$ 3.719	\$ 585.701
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	2,70	m2	\$ 47.342	\$ 127.823
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	0,90	m2	\$ 47.342	\$ 42.608
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	35,10	ML	\$ 27.250	\$ 956.475
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	11,34	M2	\$ 31.050	\$ 352.107
B0015000	Soldadura 6013 de 1/8	3,00	kg	\$ 15.344	\$ 46.031
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	6,00	Un	\$ 14.900	\$ 89.400
				Total Costo Directo	\$ 2.365.499
				AIU 20%	\$ 473.100
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.838.599
				Costo de Reposición por Un	\$ 2.838.599
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 2.838.600

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.

* <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.

*APUs INV/IAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

**Bisagra Piston 1/2pg 2und <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/bisagra-piston-1-2pg-set-x-2und/16093/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 - VÍA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.311.0356	Afirmado. Incluye transporte 5 Km.	0,10	m3	\$ 52.974	\$ 5.297
				Total Costo Directo	\$ 5.297
				AIU 20%	\$ 1.059
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 6.356
				Costo de Reposición por m²	\$ 6.356
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 6.400

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.

* APUs INV/IAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Mortño	Segunda	0,20 m	\$ 66.000
Eucalipto	Segunda	0,35 m	\$ 153.000
Yarumo	Segunda	0,25 m	\$ 66.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>

* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>

* IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas.

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>

* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>



15.3.2 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Cabuya	\$ 27.100	Un
Ornamental	\$ 26.400	Un

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.*



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
01 PRELIMINARES DE OBRA						
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	100,00	m2	\$ 2.207	\$ 220.739	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	\$ 4.097	\$ 409.673	
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	\$ 16.889	\$ 166.018	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,27	m3	\$ 648.866	\$ 8.610.453	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). incluye figurado, amarre e instalación.	1199,06	kg	\$ 3.823	\$ 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	\$ 3.776.865	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,95	M3	\$ 343.282	\$ 1.355.964	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	79,08	KLS	\$ 6.880	\$ 544.070	
04 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	245,68	M2	\$ 52.550	\$ 12.910.484	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	462,36	m2	\$ 15.372	\$ 7.107.420	
05 CUBIERTAS						
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	100,00	M2	\$ 121.870	\$ 12.187.000	
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO G/PREX-MADER	90,00	M2	\$ 50.690	\$ 4.562.100	
1.14.0438	Enramado madera para cielo raso	10,00	m2	\$ 17.955	\$ 178.951	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	90,00	M2	\$ 9.240	\$ 831.600	
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	90,00	M2	\$ 6.540	\$ 588.600	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	90,00	M2	\$ 12.370	\$ 1.113.300	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	10,00	m2	\$ 22.852	\$ 228.520	
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	\$ 475.840	
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 20.910	\$ 146.370	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 174.340	\$ 348.680	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 532.730	\$ 1.065.460	
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 24.130	\$ 48.260	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	8,00	PTO	\$ 42.840	\$ 342.720	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 156.520	\$ 313.040	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 44.100	\$ 88.200	
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 23.910	\$ 47.820	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 101.400	\$ 202.800	
250104	INCRUST CERAM [JGO 4 PZ ESTILO (A)]	2,00	JGO	\$ 96.930	\$ 193.860	
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 7.420	\$ 14.840	
240311	DIV. METALICA BANO LAM.COLD ROLL C. 18 LL	5,88	M2	\$ 260.410	\$ 1.531.211	
250710	LAVADERO PR CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 139.240	\$ 139.240	
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 136.700	\$ 328.080	
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 105.300	\$ 105.300	
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 83.370	\$ 83.370	
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 691.100	\$ 691.100	
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	\$ 130.080	\$ 1.430.880	
170722	SAL. TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 82.790	\$ 496.740	
170725	SAL. TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 160.690	\$ 803.450	
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA						
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 184.870	\$ 1.848.700	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 173.670	\$ 1.736.700	
210101	COLOC. PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 57.070	\$ 570.700	
10 CARPINTERÍA METÁLICA						
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	9,00	M2	\$ 530.020	\$ 4.770.180	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	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	\$ 243.966	\$ 5.269.536	
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H=0.51 M CAL.20	21,60	M2	\$ 126.600	\$ 2.734.560	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 18.740	\$ 404.784	
220608	BARANDA-PASAM TUB.GALV 1,1/2x .1/2 VAR.	29,00	M2	\$ 301.350	\$ 8.739.150	
11 PINTURAS Y ESTUCOS						
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	462,36	M2	\$ 9.470	\$ 4.378.549	
290303	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					\$ 1.585.615	
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 1.686.600	

Fuentes Precios:

* Decreto 1171-1276 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/apuquery>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO 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	\$ 151.167.619
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.160.000
Valor de la UVT	\$ 42.412
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.247.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 478.400
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	\$ 193.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 36.100
Impuesto de Registro	\$ 910.500
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 755.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 154.700
Derechos de Registro	\$ 676.400
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 570.700
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 24.600
Apertura de Folios	\$ 12.800
Constancia de Inscripción	\$ 14.400
Compra de Certificados	\$ 40.600
Conservación Documental	\$ 13.300
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.834.300

Notas:

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