NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: ***GPR000002265***
09/01/2024

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR000002131** del **15 de septiembre de 2023**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso "*[…] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado* ***LT. La Pastora*** *(****La Cecilia,*** *según catastro) ubicado en la vereda* ***Cajibío (hoy El Cofre)****, municipio de* ***Cajibío,*** *departamento del* ***cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-130-00-010000-0012-0198-0-00000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***120-30112*** *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.

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** se realizó la publicación del oficio de citación número **GPR000002132** del **15 de septiembre de 2023**, a través de las páginas Web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com** con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los Señores **GONZALO QUIJANO L** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ADOLFO LEÓN PINO RUIZ, CECILIA BRAVO DE PINO, PORFIRIO MAMIAN PALECHOR** y **AURA CATALINA RIVERA GUETIO**.

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

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a los señores **GONZALO QUIJANO L** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ADOLFO LEÓN PINO RUIZ, CECILIA BRAVO DE PINO, PORFIRIO MAMIAN PALECHOR** y **AURA CATALINA RIVERA GUETIO**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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.

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

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del Número de Contacto: 323 4426341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69-63, Edificio Torre 26, Oficias 807 y 808, Bogotá D.C.

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR000002131 del 15 de septiembre de 2023** y de sus documentos anexos.

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

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

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

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Jessica Gómez, UNIÓN PREDIAL S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo

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.

Bogotá D.C., 15 de septiembre de 2023

Señores
GONZALO QUIJANO L
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
ADOLFO LEÓN PINO RUIZ
CECILIA BRAVO DE PINO
PORFIRIO MAMIAN PALECHOR
AURA CATALINA RIVERA GUETIO
Predio la Cecilia
Vereda El Túnel
Celular: 313 734 2716
Cajibío, Cauca

NUEVO CAUCA SAS
Fecha y hora: Jueves 21 Septiembre 2023 17:12:26
Enviado por: Julian Antonio Navarro Hoyos
Tercero: GONZALO QUIJANO L
Procesado por: Fredy Ernesy Echavarria Bastidas
Asunto: Predio POSQ-1-0211. Oferta Formal de Corr
RADICADO
GPR000002131

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015. "Popayán – Santander de Quilichao".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT La Pastora** (**La Cecilia**, Según Catastro) ubicado en la Vereda **El Túnel**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0198-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-30112**, 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

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.

afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0211**, de la **Unidad Funcional 1. Popayán-Piendamo**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **39.85 m²**; incluidos: 2 árboles de níspero, 2 árboles de arrayan, 2 plantas de cabuya, 80 árboles de resucitado, 1 árbol de higuerón, 2 árboles de eucalipto, 1 árbol de jazmín de noche, 1 árbol de carbonero rojo, 39.85 m² de prado en pasto estrella; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 18+391.90 D** y final **K 18+399.38 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO DOCE PESOS ($7.256.112) 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 **NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CIEN PESOS ($918.100) 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-1-0211**, de fecha **26 de diciembre de 2022**, 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 **09 de febrero 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.

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.

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 **05 de octubre de 2018**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **GONZALO QUIJANO L (Fallecido)**, identificado en vida con Cedula de Ciudadanía No. 10.540.042 y como poseedores regulares inscritos **ADOLFO LEON PINO RUIZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.518.953; **CECILIA BRAVO DE PINO** identificada con cedula de ciudadanía número 25.494.503; **PORFIRIO MAMIAM PALECHOR** identificado con cedula de ciudadanía número 10.540.042 y **AURA CATALINA RIVERA GUETIO**, identificada con cedula de ciudadanía número 25.611.720.

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.**, las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en la **vereda La Cabuyera, contiguo a Ecoparque Los Guaduales,** municipio de

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

Popayán (Cauca), teléfono: **300 361 6144**, e-mail: juridicolam10@gmail.com, donde será atendido por **ENNA DIAZ B.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.AS.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: LAM Consultores
Revisó: Andrés Tapias Rodríguez – Coordinador Predial
Revisó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y certificado de uso de suelo
Copia: Archivo

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.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO
CONTRATO No.	11 de 11 de Agosto de 2015
UNIDAD FUNCIONAL	1
PREDIO No.	POSQ-1-0211
ABSCISA INICIAL	K 18+391.90 D
ABSCISA FINAL	K 18+399.38 D
SECTOR O TRAMO	Popayán - Piendamó
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	7.48 m

NOMBRE DEL(DE LOS) PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

GONZALO QUIJANO L

CÉDULA	10,540,042
DIRECCIÓN/TELEFONO	Sector el Tunel - Predio La Cecilia
E-MAIL	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA CECILIA

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-30112

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-130-00-010000-0012-0198-0-00000000

VEREDA / BARRIO	El Tunel
MUNICIPIO	Cajibio
DEPARTAMENTO	Cauca
PREDIO REQUERIDO PARA	Segunda calzada
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Residencial - Agropecuario
TOPOGRAFÍA	Mixta

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7.25 m	Puntos 4,1 Vía Panamericana
SUR	2.01 m	Puntos 2-3 Mismo predio (area sobrante)
ORIENTE	12.61 m	Puntos 1-2 Mismo predio (area sobrante)
OCCIDENTE	8.74 m	Puntos 3-4 Uriel Grimaldo Camayo y Otros.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD
Níspero Ø = 0,15m	2		Un
Arrayan Ø = 0,20m	2		Un
Cabuya	2		Un
Resucitado h = 1,50m	80		Un
Higuerón Ø = 0,15m	1		Un
Eucalipto Ø = 0,40m	2		Un
Jazmín de noche Ø = 2.00m	1		Un
Carbonero rojo Ø = 0,10m	1		Un
Prado en pasto estrella	39.85	12	m²

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
C1	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL AREA REQUERIDA		m²
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0.00	m²

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	
M1	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES ANEXAS EN EL AREA REQUERIDA	m

m

	SI / NO
¿Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?	No
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?	No
¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?	No

FECHA DE ELABORACIÓN: 2018-08-28

Elaboró:

GESTION PREDIAL

Ing Luis Miguel Narvaez V.

MP Nº 923879924CAU.

Revisó y Aprobó:

UNIÓN TEMPORAL 4G

Unión Temporal 4G

NIT.: 900.869.950-7

PROF. PREDIAL DE INTERVENTORÍA

Firma:

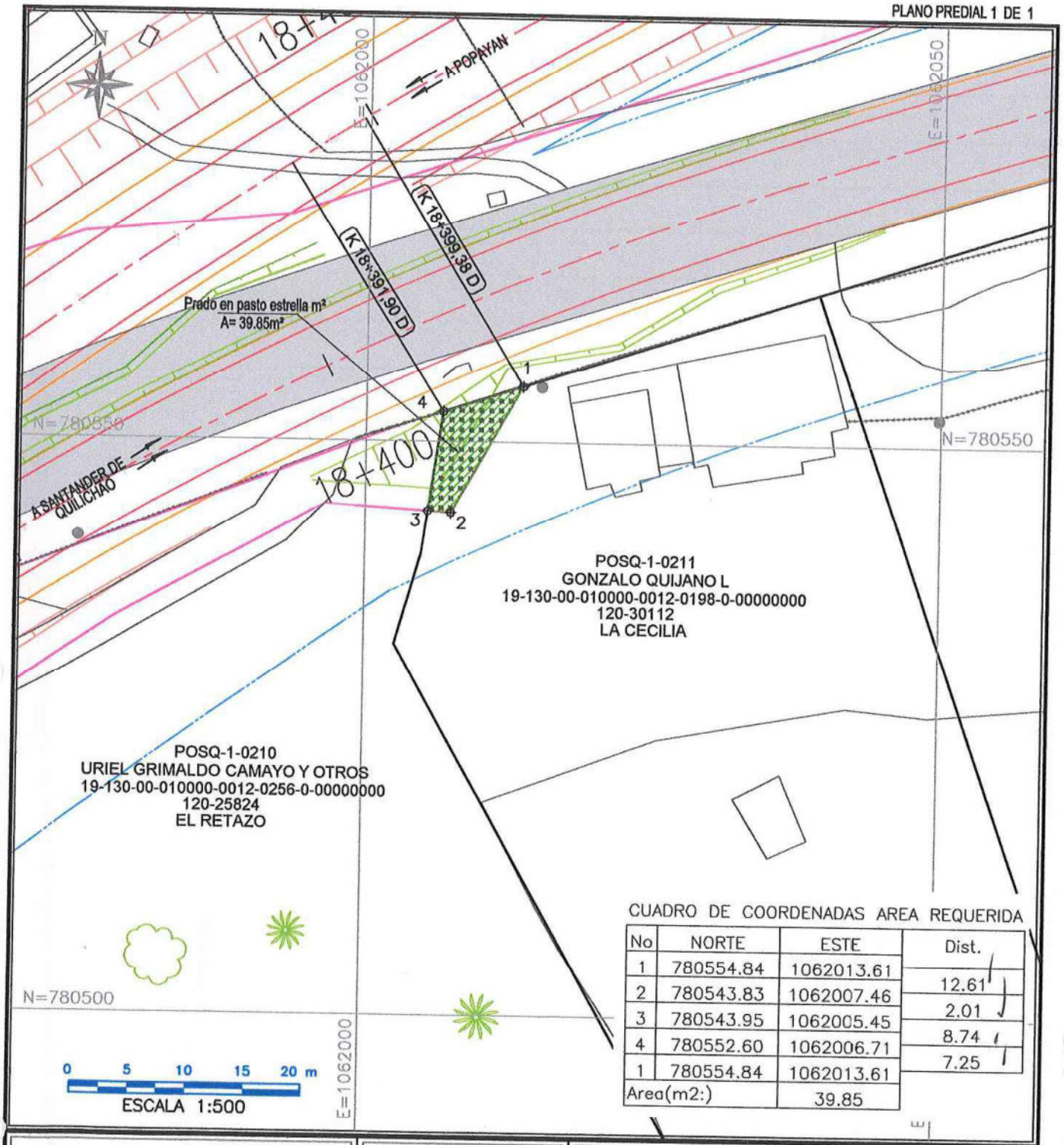
Ing. Luis Fredy Duarte C.

MAT 25222-73793 CND

ÁREA TOTAL TERRENO	3,000.00 m²
ÁREA REQUERIDA	39.85 m²
ÁREA REMANENTE	- m²
ÁREA SOBRANTE	2,960.15 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	39.85 m²

OBSERVACIONES:

El número de contacto del propietarios es: 3137342716.



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	780554.84	1062013.61	
2	780543.83	1062007.46	12.61
3	780543.95	1062005.45	2.01
4	780552.60	1062006.71	8.74
1	780554.84	1062013.61	7.25
Area(m2:)		39.85	

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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
GESTION PREDIAL

PROPIETARIO:
GONZALO QUIJANO L

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
39,85 m²	0 Ha 3.000,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	2.960,15 m²

FECHA ELAB.: 2018-08-28

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 1

SECTOR: POPAYAN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-130-00-010000-0012-0198-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-1-0211

Unión Temporal 4G
N.I.T.: 900.809.550-7

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0211
DIRECCIÓN: LA CECILIA
VEREDA: EL TUNEL
MUNICIPIO DE CAJIBÍO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:
GONZALO QUIJANO L

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

CAJIBÍO, DICIEMBRE DE 2022

Unión Temporal 4G

CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL			
1.1	SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S.,20 de diciembre de 2022	
1.2	TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3	TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4	DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5	MUNICIPIO	Cajibío	
1.6	VEREDA O CORREGIMIENTO	El Túnel	
1.7	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Cecilia	
1.8	ABSCISAS	Inicial: K18+391,90 D Final: K18+399,38 D	
1.9	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Residencial-Agropecuario	
1.10	USO POR NORMA	Agrícola, pecuario y forestal	
1.11	INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-130-00-01-00-00-0012-0198-0-00-00-0000
		Área de Terreno	4206.0 m²
		Área Construida	89.0 m²
		Avalúo 2022	$ 10,629,000
1.12	FECHA VISITA AL PREDIO	21 de diciembre de 2022	
1.13	FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	26 de diciembre de 2022	

2. DOCUMENTOS		
	DOCUMENTO	FECHA
2.1	FICHA PREDIAL POSQ-1-0211	28 de agosto de 2018
2.2	PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0211	28 de agosto de 2018
2.3	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	17 de marzo de 2018
2.4	ESTUDIO DE TÍTULOS	05 de octubre de 2018

3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1	PROPIETARIOS	**Propietario:** Gonzalo Quijano L (Fallecido) **Poseedor Regular inscrito:** Adolfo León Pino Ruiz C.C: 1.518.953 Cecilia Bravo de Pino C.C: 25.494.503 Porfirio Mamian Palechor C.C: 10.540.042 Aura Catalina Rivera Guetio C.C: 25.611.720

Unión Temporal 46
NIT 900 869 950-7

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No.979 del 10 de septiembre de 1954 de la Notaria Segunda de Popayán. Escritura Pública No.683 del 22 de febrero de 1995 de la Notaria Segunda de Popayán. Escritura Pública No.508 del 24 de febrero de 1989 de la Notaria Segunda de Popayán.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA	120-30112
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	El predio presenta una **FALSA TRADICIÓN** acorde a la línea de transferencia del inmueble.

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: • 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	Mixta - En visita se evidencia una pendiente Fuertemente Quebrada 26% - 50% en un 40% del área requerida y una pendiente Plana 0% - 7% en el área requerida restante.
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS[1]	• Altura: 1765 m.s.n.m. • Temperatura: 19 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS	• Tipo de suelo: AQBe • Clima: Templado Húmedo. • Litología: Rocas ígneas no diferenciadas. • Características de suelos: Profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y fertilidad baja a moderada. • Erosión: Erosión moderada a severa.
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cajibío.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al sur del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular,

[1] Fuente: http://www.cajibio-cauca.gov.co/municipio/nuestro-municipio

Unión Temporal 4G

	publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según **Acuerdo 008 de 2003** *"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO"* y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Rural y como uso tiene Agrícola, Pecuario y Forestal.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	La Cecilia, Vereda El Túnel
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 3.000,00 m² Área Requerida: 39,85 m² Área Remanente: - m² Área Sobrante: 2.960,15 m² Área Total Requerida: 39,85 m²
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0211 levantada por Consorcio Gerencia Socio Predial 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	**NORTE:** longitud 7,25 m, Puntos 4,1 Vía Panamericana. **SUR:** longitud 2,01 m, Puntos 2-3 Mismo predio (área sobrante) **ORIENTE:** longitud 12,61 m, Puntos 1-2 Mismo predio (área sobrante). **OCCIDENTE :** longitud 8,74 m, Puntos 3-4 Uriel Grimaldo Camayo y Otros.
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	0% - 7% Plana	Residencial-Agropecuario	Agrícola, pecuario y forestal
2	26% - 50% Fuertemente quebrado	Residencial-Agropecuario	Agrícola, pecuario y forestal

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS

	Uso	Área (m²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
-	No existen construcciones	-	-	-	-

Unión Temporal 4G
NIT 900 369 950-7

		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
-	No existen construcciones anexas en el área requerida	-	-	-	-

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Níspero Ø = 0,15m	Níspero Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Arrayan Ø = 0,20m	Arrayan Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Cabuya	Cabuya en buen estado fitosanitario.	2	Un
Resucitado h = 1,50m	Resucitado h = 1,50m en buen estado fitosanitario.	80	Un
Higuerón Ø = 0,15m	Higuerón Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Eucalipto Ø = 0,40m	Eucalipto Ø = 0,40m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Jazmín de noche Ø = 2.00m	Jazmín de noche Ø = 2.00m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Carbonero rojo Ø = 0,10m	Carbonero rojo Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Prado en pasto estrella	Prado en pasto estrella en buen estado fitosanitario. (Densidad 12/ m²)	39,85	m²

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.

Unión Temporal 4G

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° 34' 44.553" N 76° 33' 0.698" W	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1783134	311 867 8800	$ 60,000,000	1,200 m²	0 m²
2	2° 35' 0.745" N 76° 32' 46.827" W	https://casas.trovit.com.co/listing/homa-inmueble-vende-lotes-campestres-condominio-san-carlos-cajibio.443146b0-f7e7-365c-93e9-f3d7676d4cee	311 867 8800	$ 70,700,000	1,300 m²	0 m²
3	2° 34' 12.033" N 76° 33' 41.344" W	https://website.properati.com.co/crinversionesinmobililiarias//994199	321 276 2505	$ 380,000,000	3,449 m²	147 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	$ 60,000,000	15%	$ 51,000,000	1,200 m²	0 m²
2	$ 70,700,000	20%	$ 56,560,000	1,300 m²	0 m²
3	$ 380,000,000	15%	$ 323,000,000	3,449 m²	147 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. m² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m² Terreno
1	$ 51,000,000	0 m²	$ -	$ -	$ 51,000,000	1,200 m²	$ 42,500
2	$ 56,560,000	0 m²	$ -	$ -	$ 56,560,000	1,300 m²	$ 43,508
3	$ 323,000,000	147 m²	$ 1,198,000	$ 176,106,000	$ 146,894,000	3,449 m²	$ 42,590
						Promedio	$ 42,866
						Desviación Estándar	$ 558
						Coeficiente de Variación	1.30%
						Límite Superior	$ 43,424
						Límite Inferior	$ 42,308
						Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 42,900**

Para el área requerida con pendiente Plana se adopta el valor del promedio encontrado en la zona ($42.900 por metro cuadrado).

Unión Temporal 4G

Para el 40% del área requerida se parte del valor por unidad de terreno de $42.900 correspondiente al promedio del mercado adelantado en la zona, se afecta dicho valor por metro cuadrado en un 30%, dando como resultado para la liquidación un valor de $30.030 por metro cuadrado.

Nota: Este porcentaje se consideró con base en la experiencia en la elaboración de avalúos similares y lo contenido en el libro Avalúo de Fincas de Café y Cultivo de Cítricos del doctor Luis Gonzalo Ocampo Quintero; adoptando como factor de afectación un 30% para terrenos con topografía con pendientes entre 26% y 50% (fuertemente quebrada).

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Cajibio, sector la Fresa acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.200 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Cajibio con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.300 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Cajibio sector el Cofre con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.449 m² y una construcción de 147 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 120-30112 no se encuentran servidumbres dentro del área de adquisición predial.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

Unión Temporal 4G

y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

El área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

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
Níspero Ø = 0,15m	2	Un	$ 50.300	$ 100.600
Arrayan Ø = 0,20m	2	Un	$ 61.000	$ 122.000
Cabuya	2	Un	$ 25.200	$ 50.400
Resucitado h = 1,50m	80	Un	$ 61.000	$ 4.880.000
Higuerón Ø = 0,15m	1	Un	$ 61.000	$ 61.000
Eucalipto Ø = 0,40m	2	Un	$ 143.000	$ 286.000
Jazmín de noche Ø = 2.00m	1	Un	$ 24.600	$ 24.600
Carbonero rojo Ø = 0,10m	1	Un	$ 61.000	$ 61.000
Prado en pasto estrella	39,85	m²	$ 388	$ 15.462
			VALOR TOTAL	**$ 5.601.062**

Unión Temporal 4G
NIT 901.369.950-7

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 energia electrica y acueducto veredal.
- Por tener el predio objeto de avalúo, una topografia fuertemente quebrada en un 40% del área requerida de 26-50%, su precio se afecta en un 30% sobre el valor producto de la investigación, dando como resultado para su liquidación un valor de $30.030 por metro cuadrado.
- El predio presenta un topografia definida como Plana del 0%-7% en un 60% del área requerida.
- 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 avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada 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.

Unión Temporal 4G

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
UF1 Terreno	23,91	m²	$ 49.200	$ 1.176.372
UF2 Terreno	15,94	m²	$ 30.030	$ 478.678
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	$ 5.601.062	$ 5.601.062
			VALOR TOTAL	$ 7.256.112

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	$ 1.655.050
Cultivos y/o Especies	$ 5.601.062
VALOR TOTAL	$ 7.256.112

SON: SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO DOCE PESOS ($ 7.256.112) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	$ 7.256.112
Daño Emergente por Notariado y Registro	$ 918.100
VALOR TOTAL	$ 8.174.212

SON: OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS ($ 8.174.212) 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

10 JUN 2023

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

Cordialmente,

JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688

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

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

Cajibío, diciembre de 2022

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.

Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

10 JUN 2023

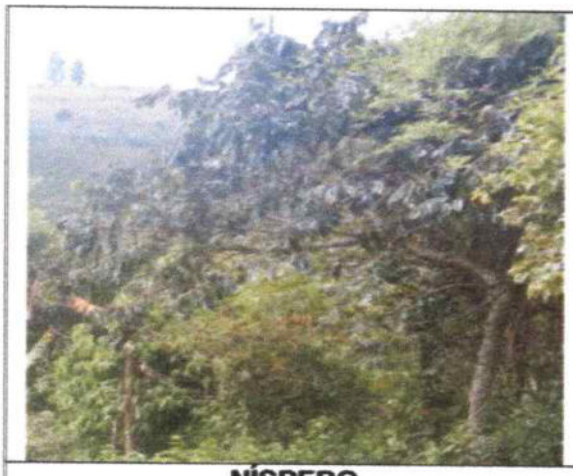
Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

Unión Temporal 4G

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



NÍSPERO

ARRAYÁN

CABUYA

RESUCITADO

HIGUERÓN

EUCALIPTO

Unión Temporal 4G
NIT 901.369.950-7

JAZMÍN

CARBONERO

PRADO

Unión Temporal 4G
NIT 900 360 950-7

15.2 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.2.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Níspero	$ 30.200	$ 21.100	$ 4.500	$ 50.300	$ 35.200	$ 5.300	$ 20.100	$ 14.100	$ 3.000

Fuentes Precios:

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

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

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

15.2.2 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o Igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	$ 151.000	$ 345.000	$ 834.000	$ 1.363.000
Segunda	$ 61.000	$ 143.000	$ 345.000	$ 563.000
Sombra	$ 32.000	$ 71.000	$ 172.000	$ 281.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Arrayán	Segunda	0,20 m	$ 61.000
Higuerón	Segunda	0,15 m	$ 61.000
Resucitado	Segunda	0,10 m	$ 61.000
Eucalipto	Segunda	0,40 m	$ 143.000
Carbonero	Segunda	0,10 m	$ 61.000

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/*

15.2.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Fique (Cabuya)	$ 25.200	Un
Jazmín	$ 24.600	Un
Estrella	$ 388	m²

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*

Unión Temporal 4G

15.3 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	147.00	m2	$ 2,207	$ 324,487
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	147.00	m2	$ 4,097	$ 602,220
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	13.95	m3	$ 16,889	$ 235,601
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	18.82	m3	$ 648,866	$ 12,211,660
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1695.46	kg	$ 3,823	$ 6,481,506
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	7.50	m3	$ 717,684	$ 5,382,633
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14.51	m3	$ 751,526	$ 10,904,646
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1386.27	kg	$ 3,823	$ 5,299,453
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5.84	M3	$ 343,282	$ 2,004,767
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	116.95	KLS	$ 6,880	$ 804,616
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	298.11	M2	$ 52,550	$ 15,665,681
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	561.07	m2	$ 15,372	$ 8,624,794
05	**CUBIERTAS**				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	147.00	M2	$ 121,870	$ 17,914,890
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	132.30	M2	$ 50,690	$ 6,706,287
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	14.70	m2	$ 17,895	$ 263,058
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	132.30	M2	$ 9,240	$ 1,222,452
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	132.30	M2	$ 6,540	$ 865,242
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	132.30	M2	$ 12,370	$ 1,636,551
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	14.70	m2	$ 22,582	$ 331,962
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	126.90	m2	$ 40,772	$ 5,265,542
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	132.30	M2	$ 47,120	$ 6,233,976
200506	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	14.70	M2	$ 39,260	$ 577,122
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30.06	M2	$ 59,920	$ 1,802,394
190504	CENEFA CER. : LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17.90	ML	$ 24,720	$ 442,488
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1.20	ML	$ 55,950	$ 67,140
190541	RESANE CERAMICA	17.90	ML	$ 22,340	$ 399,886
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [V]	5.00	PTO	$ 20,910	$ 104,550
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1.00	PTO	$ 174,340	$ 174,340
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I	1.00	JGO	$ 532,730	$ 532,730
250810	INSTALACION SANITARIO	1.00	UND	$ 24,130	$ 24,130
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	6.00	PTO	$ 42,840	$ 257,040
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1.00	JGO	$ 156,520	$ 156,520
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1.00	UND	$ 44,100	$ 44,100
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1.00	UND	$ 23,910	$ 23,910
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1.00	UND	$ 101,400	$ 101,400
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1.00	JGO	$ 96,930	$ 96,930
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1.00	UND	$ 7,420	$ 7,420
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2.94	M2	$ 260,410	$ 765,605
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1.00	UND	$ 139,240	$ 139,240
140404	MESON EN CONCRETO H=0.1-10CM	2.40	M2	$ 136,700	$ 328,080
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM 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	7.00	UND	$ 130,080	$ 910,560
170722	SAL.TOMA 120 PVC	2.00	UND	$ 82,790	$ 165,580
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	8.00	UND	$ 184,870	$ 1,478,960
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	8.00	UND	$ 173,670	$ 1,389,360
210101	COLOC.PUERTA MADERA	8.00	UND	$ 57,070	$ 456,560
10	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1.00	M2	$ 530,020	$ 530,020
221301	MARCO ALUM. 0.81-0.80 M LISO C/LUCETA	1.00	UND	$ 235,760	$ 235,760
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1.00	UND	$ 32,420	$ 32,420
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1.00	UND	$ 16,340	$ 16,340
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	14.40	M2	$ 243,960	$ 3,513,024
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	14.40	M2	$ 126,600	$ 1,823,040
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	14.40	M2	$ 18,740	$ 269,856
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1.1/2x .1/2 VAR.	35.15	M2	$ 301,350	$ 10,592,453
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	561.07	M2	$ 9,470	$ 5,313,333
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	561.07	M2	$ 6,140	$ 3,444,970
				Total Costo Directo	$ 146,872,505
				AIU 25%	$ 36,718,126
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 183,590,631
				Costo de Reposicion por m²	$ 1,248,916
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	$ 1,248,900

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.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/epu/epu/epuquery*

15.3.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 3	3	100	3%	2	4.04%	$ 1,248,900	$ 50,494	$ 1,198,406	$ 1,198,000

Unión Temporal 4G

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO	**VALOR**	
Valor del Inmueble	$	7.256.112
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.000.000
Valor de la UVT	$	38.004
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	**$**	**645.000**
Derechos Notariales por Compraventa	$	43.700
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	$	66.200
Copia Original en Papel de Seguridad	$	65.600
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	$	348.500
IVA	$	99.600
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	21.400
Impuesto de Registro	**$**	**169.600**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	36.300
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	133.300
Derechos de Registro	**$**	**103.500**
Derechos de Registro por Compraventa	$	19.500
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	$	21.800
Apertura de Folios	$	11.400
Constancia de Inscripción	$	12.800
Compra de Certificados	$	36.000
Conservación Documental	$	2.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**918.100**

Notas:

1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 755 del 26 de enero de 2022 de la SNR.

2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 2170 del 28 de febrero de 2022 de la SNR.

3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibio, 17 MAR 2018

S.P.I. 600 – -1369

Señor:
LUIS MIGUEL NARVAEZ
Coordinador SIG Oficina Cauca
NUEVO CAUCA S.A.S.

Asunto: Respuesta a oficio No. ECLGP-256-15032018 con radicado de archivo de la alcaldía No. 1051 del 15 de Marzo de 2018 – petición de información.

Cordial Saludo,

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

También le informo que en esta dependencia no han sido radicados ni reposan solicitudes para trámite de planes parciales de conformidad con el Plan Básico de ordenamiento Territorial P.B.O.T.

De conformidad con el PLANO Y MAPA DE USO POTENCIAL DEL SUELO Y MAPA DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL – ZONA RURAL, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. los predios que se relacionan a continuación, se encuentran en zona rural en la cual su uso es.

No.	NUMERO PREDIAL	ZONA	USO DE SUELO
1	00010000012030000000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
2	00010000012019800000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
3	00010000012030100000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
4	00010000012002200000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal

Unión Temporal 4G
NIT.: 900.869.950-7

5	000100000090111000000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola,	pecuario y forestal
6	000100000120111200000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola,	pecuario y forestal
7	000100000120212000000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola,	pecuario y forestal
8	000100000120021000000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola,	pecuario y forestal
9	000100000120236000000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola,	pecuario y forestal

Sin otro particular

Atentamente,

Ing. HERNAN DARIO ZAMORA LEON
Secretario de Planeación e Infraestructura.