NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: ***GPR-003467***
15/01/2025

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-002810** del **29 de agosto de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso "*[…] la adquisición de un predio rural, denominado* ***LT Con Casa Villa Isabel (Villa Isabel****, según Catastro), ubicado en la Vereda* ***El Túnel*** *municipio de* ***Cajibío****, departamento del* ***Cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-130-00-010000-0012-0301-0-00000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***120-140118****, 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), mediante comunicación No. **GPR-002811** del **29 de agosto de 2024**, se citó a la señora **ELIZABETH ERAZO GUTIÉRREZ**, para notificarla de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia de la destinataria; por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se procedió a publicar la citación en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, así como en sus correspondientes páginas web, por el término de cinco (5) días, siendo fijado el **26 de diciembre de 2024** a las **07:30 a.m**. y desfijado el **02 de enero de 2025** a las **05:30 p.m**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **ELIZABETH ERAZO GUTIÉRREZ**, 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 la destinataria, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

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.

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. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-002810** del **29 de agosto 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 17 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 23 ENE. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

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

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez - UNIÓN PREDIAL S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodriguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
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., 29 de agosto de 2024

Señora
ELIZABETH ERAZO GUTIÉRREZ
Villa Isabel, 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 un predio rural, denominado **LT Con Casa Villa Isabel** (**Villa Isabel**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Túnel** municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0301-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-140118**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán.**

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0224B**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán – Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Este Predio tiene un área de **900 m²**; incluidos: 14,00 m de cerca en postes; 98 plantas de yuca; 1 árbol de Pino Pátula; 1 árbol de Eucalipto; 27,54 m² de guadua; y, se encuentra

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.

debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K18+852,17 I** y final **K18+876,86 I** de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($32.936.856) M/CTE**.

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS ($1.141.500) 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**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0224B**, de fecha **07 de marzo 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **23 de abril de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo 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 **22 de agosto de 2023**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **ELIZABETH ERAZO GUTIERREZ**, identificada con la Cédula de ciudadanía No. 31.874.032

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 calle 26 No. 69-63 Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 0+800, frente al **Parque Industrial, Oficina de Nuevo Cauca S.A.S**, municipio de **Popayán – Cauca**,

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.

teléfono **3134696058**, e-mail jessigomez@jphabogados.com, donde será atendido por **JESSICA GOMEZ.**

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

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

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

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

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

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

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.

plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**.

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

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

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez - UNIÓN PREDIAL S.A.S
Revisó: Fredy Echavarría Bastidas - Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez - Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra - Jefe Jurídico
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo
Copia: Archivo

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.

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015		
PREDIO No.	POSQ-1-0224B	SECTOR O TRAMO	Popayán - Piendamó
ABSC. INICIAL	18+852,17 Km	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	18+876,86 Km	LONGITUD EFECTIVA	24,69 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ELIZABETH ERAZO GUTIERREZ

CÉDULA	31.874.032
DIRECCIÓN / EMAIL	Villa Isabel; Vereda El Túnel
DIRECCIÓN DEL PREDIO	Villa Isabel

MATRÍCULA INMOBILIARIA
120-140118
CÉDULA CATASTRAL
19-130-00-010000-0012-0301-0-00000000

VEREDA/BARRIO:	El Túnel	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
MUNICIPIO:	Cajibío		
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agrícola, Pecuario y Forestal
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	30,00 m	Puntos 1-2 Duvar Alexis Cruz Vega y Otros
SUR	30,01 m	Puntos 3-7 Carretera a Cajibío
ORIENTE	30,01 m	Punto 2-3 Leonor Gutiérrez y Otro
OCCIDENTE	33,97 m	Puntos 7, 1 Gustavo Adolfo Ramírez y Otros

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Yuca	98		Un
Pino Pátula Ø = 0,40 m	1		Un
Eucalipto Ø = 0,10 m	1		Un
Guadua	27,54		m^2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	No existen construcciones dentro del área requerida		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m^2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Cerca en postes de madera y tres hilos de alambre de púas.	14,00	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	No
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	No

FECHA DE ELABORACIÓN: 22/ago/2023

Elaboró:
UNION PREDIAL S.A.S — JEFERSSON ROJAS - MP 68202-370081 STD

Revisó y Aprobó:
UNION TEMPORAL 4G

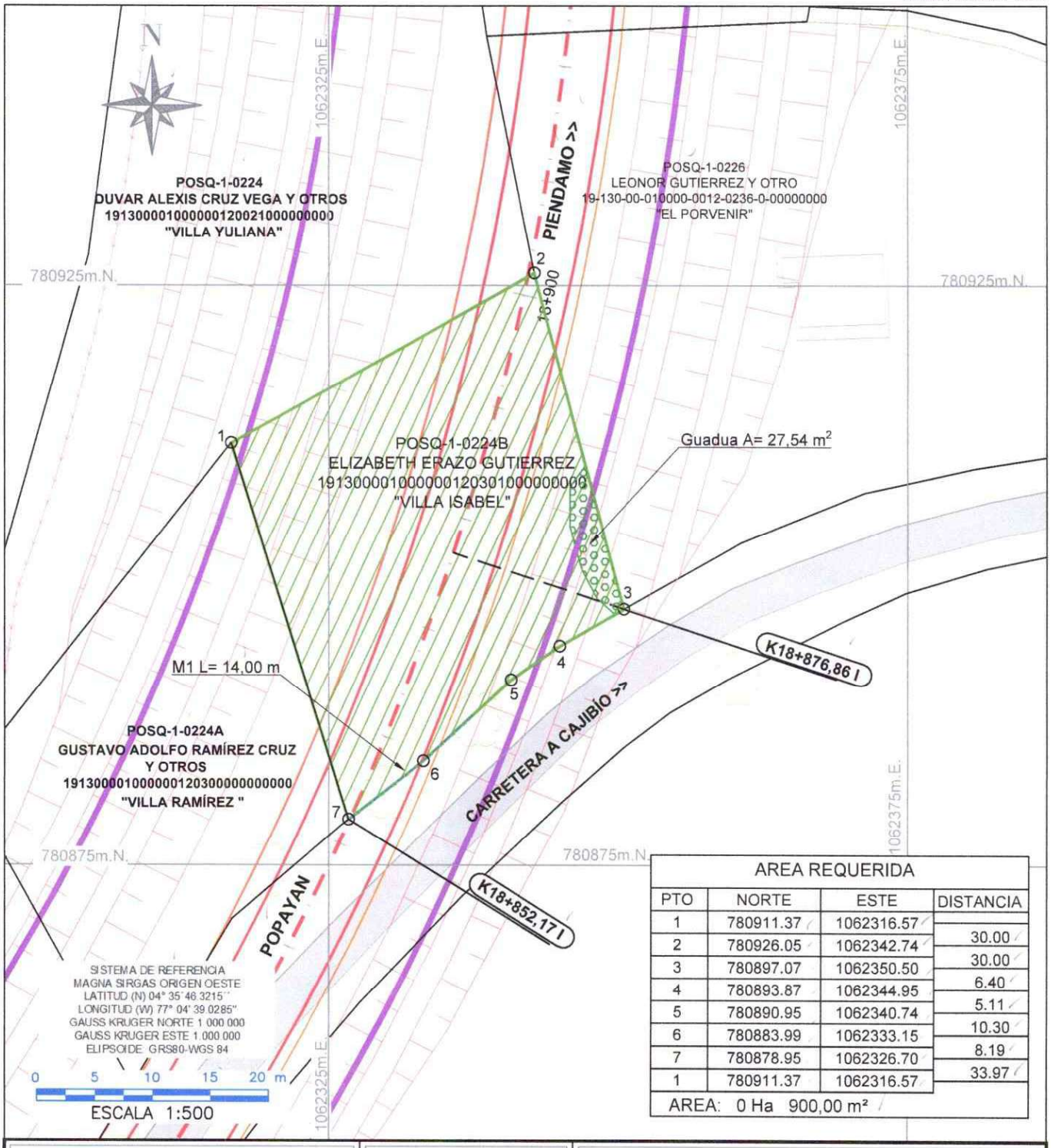
ÁREA TOTAL PREDIO	0 Ha 0.900,00	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	0 Ha 0.900,00	m^2
ÁREA REMANENTE	0 Ha 0.000,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	0 Ha 0.900,00	m^2
ÁREA SOBRANTE	0 Ha 0.000,00	m^2

OBSERVACIONES:

Unión Temporal 4G
NIT 900 349 950-7

08 FEB 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:



AREA REQUERIDA

PTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	780911.37	1062316.57	
2	780926.05	1062342.74	30.00
3	780897.07	1062350.50	30.00
4	780893.87	1062344.95	6.40
5	780890.95	1062340.74	5.11
6	780883.99	1062333.15	10.30
7	780878.95	1062326.70	8.19
1	780911.37	1062316.57	33.97

AREA: 0 Ha 900,00 m²

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

REVISIÓN No.
0

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

ANI Agencia Nacional de Infraestructura
NuevoCauca CONCESIONARIA VIAL

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
UNIÓN PREDIAL S.A.S.

PROPIETARIO:
ELIZABETH ERAZO GUTIERREZ

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0 Ha 900,00 m²	0 Ha 900,00 m²	0,00 m²	0 Ha 0.000,00 m²	0 Ha 0.000,00 m²

FECHA ELAB.: 2023-08-22
ESCALA: 1:500
UNIDAD FUNCIONAL: 1
SECTOR: POPAYAN - PIENDAMO
NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-130-00-010000-0012-0301-000000000
FICHA GRÁFICA No.: POSQ-1-0224B

Unión Temporal 4G NIT 900.869.950-7

120 - № 04719

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	:	VILLA ISABEL
Cédula Catastral	:	19130000100000012030100000000
Matrícula Inmobiliaria	:	120-140118
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 aagrícolas pecuarios o forestales
	:	• USO PROHIBIDO

CONCEPTO DE USO DE SUELO

		° Sistemas de producción agrícola, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales
		• DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA – NINGUNO

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

NOTAS	:	**NOTA 1:** Este concepto de uso del suelo se expide en términos del Art. 28 de la ley 1437 de 2011 (C.C.P.A.C.A) y de conformidad con el numeral 3 del artículo2.2.6.1.3.1 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. **NOTA 2:** El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 008 de 2003 y se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes.

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

Mg. VIVIAN ANDREA GALINDO SANDOVAL
Secretaria de Planeación e Infraestructura
Proyectó: Cesar Majin F./Aux. Administrativo
Revisó/Ajustó/ Darling Dannyela Hurtado - Apoyo Jurídico
Revisó/Ajustó/Aprobó/ VIVIAN. A.G/Sec. Planeación

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0224B
DIRECCIÓN: VILLA ISABEL
VEREDA: EL TÚNEL
MUNICIPIO DE CAJIBÍO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:
ELIZABETH ERAZO GUTIERREZ

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

CAJIBÍO, MARZO DE 2024

Unión Temporal 4G
NIT. 901.369.950-7

CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL			
1.1	SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 12 de febrero de 2024	
1.2	TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3	TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4	DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5	MUNICIPIO	Cajibío	
1.6	VEREDA O CORREGIMIENTO	El Túnel	
1.7	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Villa Isabel	
1.8	ABSCISAS	Inicial: K 18+852,17 I Final: K 18+876,86 I	
1.9	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agrícola, pecuario y forestal	
1.10	USO POR NORMA	Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo	
1.11	INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-130-00-01-00-00-0012-0301-0-00-00-0000
		Área de Terreno	1121.0 m²
		Área Construida	0.0 m²
		Avalúo 2024	$ 1,275,000
1.12	FECHA VISITA AL PREDIO	13 de febrero de 2024	
1.13	FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	07 de marzo de 2024	

NO se anexa consulta.

2. DOCUMENTOS		
	DOCUMENTO	FECHA
2.1	FICHA PREDIAL POSQ-1-0224B	22 de agosto de 2023
2.2	PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0224B	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	Elizabeth Erazo Gutiérrez C.C: 31.874.032 **Fuente:** Documento citado en el numeral 2.4
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 171 del 28 de febrero de 2001 otorgada por la Notaría Única de Piendamó (Cauca).
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARÍA	120-140118 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).
3.4	OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna.

Unión Temporal 4G
NIT 901 350 950-7

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	Ondulada 8% - 25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1765 m.s.n.m. • Temperatura: 19 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS[1]	• 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, 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, con los siguientes usos:

[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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

Uso Principal	Uso Compartido	Uso Prohibido
Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.	Sistemas de producción agrícolas pecuarios o forestales.	Sistemas de producción agrícola, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO						
6.1 UBICACIÓN	Villa Isabel, Vereda El Túnel					
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 900,00 m² Área Requerida: 900,00 m² Área Remanente: 0,00 m² Área Sobrante: 0,00 m² Área Total Requerida: 900,00 m² **Fuente:** Documento citado en el numeral 2.1					
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0224B levantada por UNION PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	**NORTE:** longitud 30,00 m, Puntos 1-2 Duvar Alexis Cruz Vega y Otros. **SUR:** longitud 30,01 m, Puntos 3-7 Carretera a Cajibío. **ORIENTE:** longitud 30,01 m, Punto 2-3 Leonor Gutiérrez y Otro. **OCCIDENTE:** longitud 33,97 m, Puntos 7, 1 Gustavo Adolfo Ramírez 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	Ondulada 8% - 25%	Agrícola, pecuario y forestal	Sistemas agricolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS						
		Uso	Área (m²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	-	No existen construcciones dentro del área requerida.	-	-	-	-

Unión Temporal 4G
NIT 900.360.950-7

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen construcciones dentro del área requerida.

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerca en postes de madera y tres hilos de alambre de púas.	14,00	m	6	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Yuca	Yuca en buen estado fitosanitario.	98	Un
Pino Pátula Ø = 0,40 m	Pino Pátula Ø = 0,40 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Eucalipto Ø = 0,10 m	Eucalipto Ø = 0,10 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario.	27,54	m^2

Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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
NIT 900.369.950-7

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°35'20.2" N 76°32'28.7" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3df1-6cc5857aa26e-b7db-744cb60d-38e3?page=2&pos=24&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=b574a4f9-37a5-4fc5-8470-1c5ee1453e4c&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	310 5117275	$ 180.000.000	4.800 m²	0 m²
2	2°35'38.4" N 76°31'50.7" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3800-5ae481126f54-845f-34f5fac1-c1f7?page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=0549c5d8-fb6b-4cbf-9477-2a3f056f94ba&req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtTRVJQOw%3D	310 4426240	$ 84.990.000	2.277 m²	0 m²
3	2° 34' 51.0" N 76° 33' 1.4" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-313c-14f04bbd64ce-a493-34c1b0cd-c7b2?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=04b985a1-5e55-45de-8394-e0f227466e45	-	$ 150.000.000	3.664 m²	0 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	$ 180.000.000	5%	$ 171.000.000	4.800 m²	0 m²
2	$ 84.990.000	5%	$ 80.740.500	2.277 m²	0 m²
3	$ 150.000.000	12%	$ 132.000.000	3.664 m²	0 m²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m² Terreno
1	$ 171.000.000	0 m²	$ -	$ -	$ 171.000.000	4.800 m²	$ 35.625
2	$ 80.740.500	0 m²	$ -	$ -	$ 80.740.500	2.277 m²	$ 35.459
3	$ 132.000.000	0 m²	$ -	$ -	$ 132.000.000	3.664 m²	$ 36.026
						Promedio	$ 35.703
						Desviación Estándar	$ 292
						Coeficiente de Variación	0,82%
						Límite Superior	$ 35.995
						Límite Inferior	$ 35.411
						Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 35.700**

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona ($35.700 por metro cuadrado).

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.950-7

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Cajibío, sector La Venta acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.800 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Cajibío, sector Villa Patricia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 2.277 m².

Oferta 3: Lote ubicado en Cajibío sector la Viuda con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.664 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 120-140118 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Cerramiento	6	15	40%	2	29,82%	$ 17.500	$ 5.219	$ 12.281	$ 12.300

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

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
Yuca	98,00	Un	$ 2.300	$ 225.400
Pino Pátula Ø = 0,40 m	1,00	Un	$ 163.000	$ 163.000
Eucalipto Ø = 0,10 m	1,00	Un	$ 70.000	$ 70.000
Guadua	27,54	m^2	$ 6.400	$ 176.256
			VALOR TOTAL	**$ 634.656**

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

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 energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como Ondulada del 8-25%.
- 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 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
NIT. 900.869.950-7

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	900,00	m²	$ 35.700	$ 32.130.000
M1 - Cerramiento	14,00	m	$ 12.300	$ 172.200
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	$ 634.656	$ 634.656
			VALOR TOTAL	**$ 32.936.856**

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	$ 32.130.000
Construcciones Anexas	$ 172.200
Cultivos y/o Especies	$ 634.656
VALOR TOTAL	**$ 32.936.856**

SON: TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($ 32.936.856) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	$ 32.936.856
Daño Emergente por Notariado y Registro	$ 1.141.500
VALOR TOTAL	**$ 34.078.356**

SON: TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($ 34.078.356) 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

17 JUN 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

Cordialmente,

JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688

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

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

Cajibío, marzo de 2024

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
17 JUN 2024
Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

ENTORNO

ENTORNO

M1 CERCA

YUCA

PINO PÁTULA

EUCALIPTO

GUADUA

Unión Temporal 4G
NIT. 900.359.950-7

15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	$ 16.800	$ 16.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-2,00	ML	$ 1.100	$ -2.200
				Total Costo Directo	$ 14.600
				AIU 20%	$ 2.920
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 17.520
				Costo de Reposición por m	$ 17.520
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 17.500**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

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

15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 MADERABLE

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o Igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	$ 172.000	$ 394.000	$ 954.000	$ 1.559.000
Segunda	$ 70.000	$ 163.000	$ 394.000	$ 644.000
Sombra	$ 36.000	$ 82.000	$ 197.000	$ 322.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Pino pátula	Segunda	0,40 m	$ 163.000
Eucalipto	Segunda	0,10 m	$ 70.000

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
Yuca	$ 2.300	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. www.agronet.gov.co*

Unión Temporal 4G
NIT. 900.359.950-7

DETALLE	GUADUA
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)	500

COSTOS DE INSTALACIÓN GUADUA

	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL
1.1	**COSTOS DIRECTOS**				**$ 11.215.676**
1.1.1	**Mano de Obra**				**$ 6.583.500**
	Preparación Terreno	Jornal	35	$ 69.300	$ 2.425.500
	Construcción de Canales	Jornal	5	$ 69.300	$ 346.500
	Siembra y Resiembra	Jornal	13	$ 69.300	$ 900.900
	Fertilización	Jornal	11	$ 69.300	$ 762.300
	Control Manual de Malezas	Jornal	17	$ 69.300	$ 1.178.100
	Control Químico de Malezas	Jornal	3	$ 69.300	$ 207.900
	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	4	$ 69.300	$ 277.200
	Deshoje	Jornal	7	$ 69.300	$ 485.100
1.1.2	**Insumos**				**$ 4.632.176**
	Semilla	Un	500	$ 1.800	$ 900.000
	Fertilizante Orgánico (Compostado)	Bulto	20	$ 40.000	$ 800.000
	Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	6	$ 264.400	$ 1.586.400
	Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	15	$ 39.900	$ 598.500
	Fungicida (Oxicloruro de Cobre)	kg	2	$ 17.439	$ 34.878
	Control Plagas (Lorsban)	Litro	5	$ 76.880	$ 384.400
	Herbicida (Glifosol)	Litro	6	$ 29.000	$ 174.000
	Análisis de Suelos	GI	1	$ 153.998	$ 153.998
1.2	**COSTOS INDIRECTOS**				**$ 1.121.568**
	Administración (10% de Costos Directos)				$ 1.121.568
	TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				**$ 12.337.244**

DETALLE	GUADUA
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)	500

COSTOS DE SOSTENIMIENTO GUADUA

	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1.1	**COSTOS DIRECTOS**				**$ 4.219.280**
1.1.1	**Mano de Obra**				**$ 2.079.000**
	Fertilización (3 Veces Año)	Jornal	5	$ 69.300	$ 346.500
	Mantenimiento de Canales	Jornal	2	$ 69.300	$ 138.600
	Aplicación Correctivos	Jornal	1	$ 69.300	$ 69.300
	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	2	$ 69.300	$ 138.600
	Control Manual de Malezas	Jornal	18	$ 69.300	$ 1.247.400
	Control Químico de Malezas	Jornal	2	$ 69.300	$ 138.600
1.1.2	**Insumos**				**$ 2.140.280**
	Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	3	$ 264.400	$ 793.200
	Fertilizante Compuesto (15-15-15)	Bulto	5	$ 218.500	$ 1.092.500
	Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	3	$ 39.900	$ 119.700
	Control Plagas (Lorsban)	Litro	1	$ 76.880	$ 76.880
	Herbicida (Glifosol)	Litro	2	$ 29.000	$ 58.000
1.2	**COSTOS INDIRECTOS**				**$ 421.928**
	Administración (10% de Costos Directos)				$ 421.928
	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				**$ 4.641.208**

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta $/Tallo	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio Tallo/Ha/Año	Producción Máxima Tallo/Ha/Año		Promedio por Planta	Máxima por Planta
3	$ 12.337.244	$ 4.641.208	700	750	$ 28.500	$ 119.700	$ 128.300

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
3	4	10	5	$ 52.500	$ 111.100	$ 128.300	$ 128.300

Valores Adoptados:	Por Planta =	$ 128.300	Por Tallo =	$ 28.500	Por m² =	$ 6.400

Fuentes Precios:

** Federación Nacional de Empresarios de Guadua y Bambú. https://fedeguadua.com/*
** Guadua y Bambú Colombia. https://guaduabambucolombia.com/nosotros/*
** Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/caf%C3%A9*
** Colombia Compra Eficiente. https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra/35307*
** Tierragro - El Supermercado Agropecuario. https://tienda.tierragro.com.co/agro/fertilizantes/*
** Insumos Agrícolas. https://www.entufinca.com/*
** Vecol S.A. https://www.vecol.com.co/uploads/productos/fertilizantes/Fertilizante%20Vecol%2015-15-15-11S.pdf*
** Laboratorio de Suelos UPTC. http://www.uptc.edu.co/facultades/f_agropecuarias/pregrado/agronomia/inf_adicional/Servicios/lab_suelos_agua_agro*
**Bioagroinsumos S.A.S. .https://www.bioagroinsumos.com/producto/bulto-40kg-avisana/*
**Exiagricola JD https://exiagricola.net/tienda/producto/cal-dolomita-x-50-kg/*
**La Casa del Granjero https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg*
**Mundo Campo https://mundocampo.com.co/producto/lorsban-4-ec-250cc-1lt/*
**Federación Nacional de cafeteros http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-t-glifosol_x_litro*

Unión Temporal 4G
NIT. 901.360.950-7

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO	**VALOR**	
Valor del Inmueble	$	32.936.856
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.300.000
Valor de la UVT	$	47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	**$**	**777.100**
Derechos Notariales por Compraventa	$	126.000
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	$	-
Copia Original en Papel de Seguridad	$	80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	$	425.000
IVA	$	119.900
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	26.200
Impuesto de Registro	**$**	**164.700**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	164.700
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	-
Derechos de Registro	**$**	**199.700**
Derechos de Registro por Compraventa	$	135.900
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	$	-
Apertura de Folios	$	-
Constancia de Inscripción	$	15.700
Compra de Certificados	$	44.200
Conservación Documental	$	3.900
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**1.141.500**

Notas:

1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.

2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7