

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0513B**

GPR-002713

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-002713

06/08/2024

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 **GPR-002520** del **31 de mayo de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LT (La Primavera, según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Mango (hoy Camilo Torres)**, municipio de **Piendamó-Tunía**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0611-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-123406**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0513B**

GPR-002713

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-002521** del **31 de mayo de 2024**, a la dirección obrante en el expediente, **LT (La Primavera, según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Mango (hoy Camilo Torres)**, municipio de **Piendamó-Tunía**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **LISÍMACO GÜENGUE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, VÍCTOR MANUEL MUÑOZ, EIBER VIVAS NAVARRO, FRANSHIRLEY VIVAS NAVARRO, RAFAEL VIVAS NAVARRO y WILMER VIVAS NAVARRO**, siendo recibido el **06 de julio de 2024** por **FRANSHIRLEY VIVAS NAVARRO y VÍCTOR MANUEL MUÑOZ**, identificados con las cédulas de ciudadanía No. 66.811.573 y 4.626.030 respectivamente, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que, el **06 de julio de 2024**, se efectuó la notificación personal a **FRANSHIRLEY VIVAS NAVARRO y VÍCTOR MANUEL MUÑOZ**.

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 **LISÍMACO GÜENGUE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, EIBER VIVAS NAVARRO, RAFAEL VIVAS NAVARRO y WILMER VIVAS NAVARRO**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0513B**

GPR-002713

Página 3 de 3

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-002520** del **31 de mayo 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 **09/08/2024** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **15/08/2024** A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra - Jefe Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0513B

GPR-002520

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 31 de mayo de 2024

Señores

LISÍMACO GÜENGUE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

VÍCTOR MANUEL MUÑOZ

EIBER VIVAS NAVARRO

FRANSHIRLEY VIVAS NAVARRO

RAFAEL VIVAS NAVARRO

WILMER VIVAS NAVARRO

La Primavera, vereda Camilo Torres

Piendamó-Tunía, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LT (La Primavera, según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Mango (hoy Camilo Torres)**, municipio de **Piendamó-Tunía**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0611-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-123406**, 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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0513B

GPR-002520

Página 2 de 5

afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0513B**, de la **Unidad Funcional 2. Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **466,69 m²**; incluidos: 70,45 m de cerca medianera, 14,79 m de cerca interna, 390,46 m² de soca de Café, 76,23 m² de pasto Imperial, 1 árbol de Igua, 8 árboles de Nacedero, 2 árboles de Cascarillo, 1 árbol de Yarumo, 2 árboles de Aguacate, 4 plantas de Lulo, 8 plantas de Frambuesa, 2 árboles de Guamo y 1 árbol de Cují; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K35+976,38 I** y final **K35+994,10 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$31.968.284) MONEDA CORRIENTE**.

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$1.441.400) MONEDA CORRIENTE**.

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0513B**, de fecha **02 de febrero de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **14 de marzo de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-2-0513B

GPR-002520

Página 3 de 5

las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Igualmente, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

Según el estudio de títulos de fecha **08 de octubre de 2023**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **LISÍMACO GÜENGUE** (Q.E.P.D.), **VÍCTOR MANUEL MUÑOZ**, **EIBER VIVAS NAVARRO**, **FRANSHIRLEY VIVAS NAVARRO**, **RAFAEL VIVAS NAVARRO** y **WILMER VIVAS NAVARRO**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 1.531.890, 4.626.030, 94.379.083, 66.811.573, 94.516.230 y 94.458.644, respectivamente.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0513B

GPR-002520

Página 4 de 5

en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, teléfono **323 442 6341**, correo electrónico contactenos@bynariasas.com.co, donde será atendido por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

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

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

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

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0513B

GPR-002520

Página 5 de 5

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

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

JP
Proyectó: Bynaria S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

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

Copia: Archivo



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO ✓
 CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015 ✓
 PREDIO No.: **POSQ-2-0513B** ✓

ABSC. INICIAL: 35+976,38 Km ✓
 ABSC. FINAL: 35+994,10 Km ✓

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: LISIMACO GUENGUE (Mirar anexo propietarios) ✓
 CÉDULA: 1.531.890 ✓
 DIRECCIÓN / EMAIL: La Primavera ✓
 DIRECCIÓN DEL PREDIO: La Primavera ✓
 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-123406 ✓
 CÉDULA CATASTRAL: 1954800400000001051100000000 ✓

VEREDA/BARRIO: Camilo Torres ✓
 MUNICIPIO: Piendamó-Tunia ✓
 DPTO: Cauca ✓
 Predio requerido para: Segunda Calzada ✓

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Soca de café	390,46	0,55*m2	m2
Pasto imperial	76,23	5Un*m2	m2
Igua	1		Un
Nacedero	8		Un
Cascarillo	2		Un
Yarumo	1		Un
Aguacate	2		Un
Lulo	4		Un
Frambuesa	8		Un
Guamo	2		Un
Cuji	1		Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
M1	Cerca medianera: en postes de madera y 3 hilos de alambre de púas.	SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES		
M2	Cerca interna: en postes de madera y 3 hilos de alambre de púas.		0,00	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA				

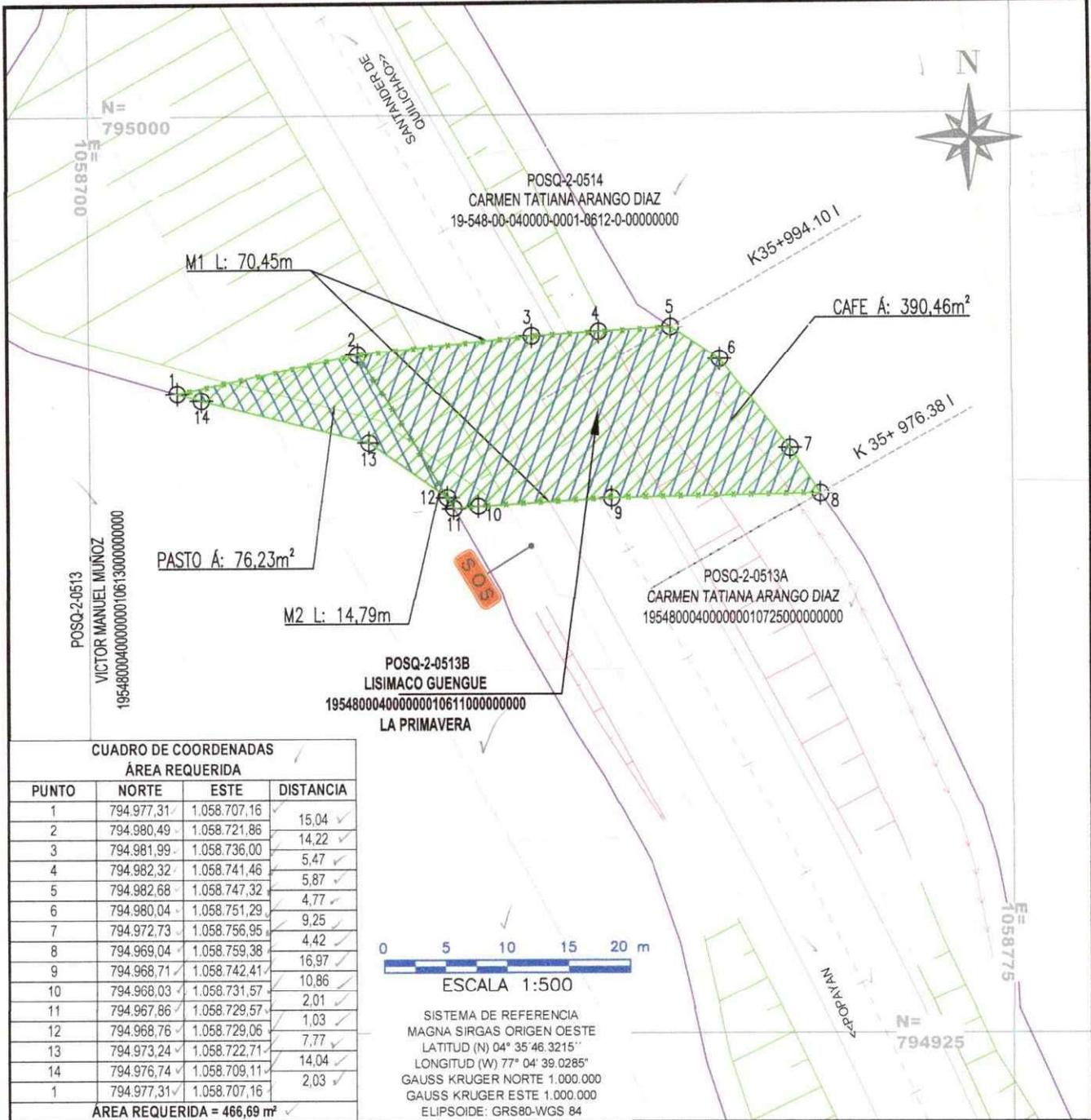
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	ÁREA REMANENTE	TOTAL ÁREA REQUERIDA	ÁREA SOBRANTE
M1	Cerca medianera: en postes de madera y 3 hilos de alambre de púas.	592,00 m ²	466,69 m ²	466,69 m ²	125,31 m ²
M2	Cerca interna: en postes de madera y 3 hilos de alambre de púas.	0,00 m ²	0,00 m ²		
TOTAL AREA CONSTRUIDA					

FECHA DE ELABORACIÓN: 08/oct/2023 ✓
 Elaboró: Jonathan Ordoñez ✓
 BYNARIA S.A.S. Ing. JHONATAN ORDOÑEZ - MP 061037-0615526 CAU ✓
 Revisó y Aprobó: Unión Temporal 4G
 UNIÓN TEMPORAL 4G RUT: 20001501290-7

OBSERVACIONES:

El predio se localiza en un corredor suburbano, según el artículo 19 del PBOT del municipio, contenido en el Acuerdo 19 del 04 de diciembre de 2002, que define: " DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano en el Municipio de Piendamó-Tunia se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana."

27 DIC 2023



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	794.977,31	1.058.707,16	15,04
2	794.980,49	1.058.721,86	14,22
3	794.981,99	1.058.736,00	5,47
4	794.982,32	1.058.741,46	5,87
5	794.982,68	1.058.747,32	4,77
6	794.980,04	1.058.751,29	9,25
7	794.972,73	1.058.756,95	4,42
8	794.969,04	1.058.759,38	16,97
9	794.968,71	1.058.742,41	10,86
10	794.968,03	1.058.731,57	2,01
11	794.967,86	1.058.729,57	1,03
12	794.968,76	1.058.729,06	7,77
13	794.973,24	1.058.722,71	14,04
14	794.976,74	1.058.709,11	2,03
1	794.977,31	1.058.707,16	
ÁREA REQUERIDA = 466,69 m²			

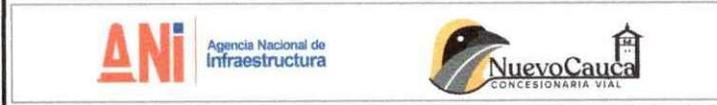


SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 46.3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

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

REVISIÓN No.
0

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



DISEÑO Y CALCULO:
BYNARIA SAS

PROPIETARIO:
LISIMACO GUENGUE

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
466,69 m²	592,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	125,31 m²

FECHA ELAB.:
2023-10-08
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
2
SECTOR:
PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
195480004000000010611000000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-2-0513B





REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6



PIENDAMÓ - TUNÍA
Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
EL CAMBIO ES POSIBLE

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Piendamó, 23 JUN 2017

30- 000.1692

Doctor:
LUIS MIGUEL NARVAEZ
Coordinador - SIG Local
Consortio gerencia Socio Predial 4G
Calle 4 No 7-32
Oficina 204
Popayán

Asunto: Oficio No 003029 del 09 de junio de 2017 y No 002925 del 02 de junio de 2017.

Cordial saludo,

Atendiendo el oficio de la referencia, me permito informar que en el archivo revisado no se encuentran licencias de construcción o en trámite para los predios que se mencionan a continuación y se da a conocer los Usos del suelo que, según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, el área mínima de lote desarrollable en zona rural, en su **ARTICULO 164**. La normatividad de esta área será aplicable las disposiciones utilizadas en el área urbana; solo que el área mínima será de 2.000 metros² por lote y sus aislamientos serán de ocho metros, como mínimo laterales y posteriores:

No.	No. CATASTRAL	USO DE SUELO	LOCALIZACIÓN
1	00/04/0001/0723 /000 Y 120- 149916	ZONA AGROPECUARIA SEMI INTENSIVA	

"Piendamó - Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

PIENDAMÓ - TUNIA
Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
EL CAMBIO ES POSIBLE

2	00/03/0004/0111 /000 Y 120- 171677	ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA	
3	00/04/0001/0611 /000 Y 120- 123406	ZONA AGROPECUARIA SEMI INTENSIVA	
4	00/03/0007/0437 /000 Y 120- 213503	ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA	
5	00/04/0001/0732 /000 Y 157677	ZONA AGROPECUARIA SEMI INTENSIVA	
6	00/04/0001/0747 /000 Y 120- 151849	ZONA AGROPECUARIA SEMI INTENSIVA	

Atentamente,

Gisela Castillo Rosero
Arq. GISELA CASTILLO ROSERO
Secretario de Planeación y Obras públicas (E)

"Piendamó - Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-2-0513B
DIRECCIÓN: LA PRIMAVERA
VEREDA: CAMILO TORRES
MUNICIPIO DE PIENDAMÓ-TUNÍA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
LISIMACO GUENGUE
VICTOR MANUEL MUÑOZ
EIBER VIVAS NAVARRO
FRANSHIRLEY VIVAS NAVARRO
RAFAEL VIVAS NAVARRO
WILMER VIVAS NAVARRO**

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

PIENDAMÓ, FEBRERO DE 2024

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 09 de enero de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Piendamó-Tunía	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Camilo Torres	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Primavera	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 35+976,38 I Final: K 35+994,10 I	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Residencial - Agrícola	
1.10 USO POR NORMA	Zona Agropecuaria Semi-intensiva	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-548-00-04-00-00-0001-0611-0-00-00-0000
	Área de Terreno	592.0 m ²
	Área Construida	44.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 1,748,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	10 de enero de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	02 de febrero de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-2-0513B	08 de octubre de 2023
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-2-0513B	08 de octubre de 2023
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	23 de junio de 2017
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	08 de octubre de 2023

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Lisimaco Guengue C.C: 1.531.890 (Fallecido) POSEEDOR REGULAR INSCRITO ✓ Víctor Manuel Muñoz C.C: 4.626.030 ✓ Eiber Vivas Navarro C.C: 94.379.083 ✓ Franshirley Vivas Navarro C.C: 66.811.573 ✓ Rafael Vivas Navarro C.C: 94.516.230 ✓ Wilmer Vivas Navarro C.C: 94.458.644 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 976 del 13 de septiembre de 1997 de la Notaría Única de Piendamó (Cauca). Escritura Pública No. 140 del 26 de febrero de 2014 de la Notaría Única de Piendamó (Cauca). Escritura Pública No. 3729 del 05 de octubre de 2021 de la Notaría Sexta de Cali (Valle del Cauca).
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-123406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	El predio presenta FALSA TRADICIÓN .

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Camilo Torres, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Pescador del municipio de Caldoño. • Oriente: Vereda La María del municipio de Piendamó y vereda La Laguna del municipio de Caldoño. • Sur: Vereda El Hogar del municipio de Piendamó. • Occidente: Veredas Melcho y San Pedro del municipio de Piendamó.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8 - 25 %
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.685 m.s.n.m. • Temperatura: 18°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	<ul style="list-style-type: none"> • Tipo de suelo: AQCd2 • Clima: Templado Húmedo. • Litología: Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults. • Características de suelos: Moderadamente Profundos, bien drenados. • Erosión: Moderada.
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 Piendamó.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal. El sector cuenta con acceso desde

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.



	la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. Al sector se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales).
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según **Acuerdo Municipal 019 del 4 de diciembre de 2002 "PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PIENDAMÓ"** y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Rural, en la categoría de Suburbano.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 019 del PBOT, el predio se ubica dentro del corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana, que se extiende hasta 300 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes USOS: "**Zonificación:** Zona agropecuaria semi-intensiva." **Artículo 45: USOS.** "**Principal:** Agropecuario semi-intensivo, semi-tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla vial. **Compatible:** Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas, beneficiaderos ecológicos del café y vivienda del propietario. **Condicionado:** Cultivos de flores, minera, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin. **Prohibido:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda."

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	La Primavera, Vereda Camilo Torres										
6.2 ÁREA DEL TERRENO	<table> <tr> <td>Área Total:</td> <td>592,00 m² /</td> </tr> <tr> <td>Área Requerida:</td> <td>466,69 m² /</td> </tr> <tr> <td>Área Remanente:</td> <td>0,00 m² /</td> </tr> <tr> <td>Área Sobrante:</td> <td>125,31 m² /</td> </tr> <tr> <td>Área Total Requerida:</td> <td>466,69 m² /</td> </tr> </table> <p>Fuente: Documento citado en el numeral 2.1</p>	Área Total:	592,00 m ² /	Área Requerida:	466,69 m ² /	Área Remanente:	0,00 m ² /	Área Sobrante:	125,31 m ² /	Área Total Requerida:	466,69 m ² /
Área Total:	592,00 m ² /										
Área Requerida:	466,69 m ² /										
Área Remanente:	0,00 m ² /										
Área Sobrante:	125,31 m ² /										
Área Total Requerida:	466,69 m ² /										
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0513B levantada por BYNARIA S.A.S, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> En longitud de 40,60 m, Puntos 1-5 con predio de Carmen Tatiana Arango Díaz. <p>SUR:</p> <ul style="list-style-type: none"> En longitud de 29,84 m, Puntos 8-11 con predio de Carmen Tatiana Arango Díaz. <p>ORIENTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> En longitud de 18,44 m, Puntos 5-8 con Mismo propietario (Área sobrante). <p>OCCIDENTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> En longitud de 24,87 m, Puntos 11-1 con Mismo propietario (Área sobrante). 										

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao.				
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	8 - 25 % Ondulada	Residencial-Agrícola	Zona Agropecuaria semi-intensiva	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación
	-	No existen construcciones dentro del área requerida.	-	-	-
	-				
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen construcciones dentro del área requerida.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerca medianera: en postes de madera y 3 hilos de alambre de púas.	70,45	m	5	Bueno
M2	Cerca interna: en postes de madera y 3 hilos de alambre de púas.	14,79	m	5	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
	Soca de café	Soca de café en buen estado fitosanitario. (Densidad 0,55* m ²)	390,46	m ²	
	Pasto imperial	Pasto imperial en buen estado fitosanitario. (Densidad 5 Un* m ²)	76,23	m ²	
	Igua	Igua en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Nacedero	Nacedero en buen estado fitosanitario.	8	Un	
	Cascarillo	Cascarillo en buen estado fitosanitario.	2	Un	
	Yarumo	Yarumo en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Aguacate	Aguacate en buen estado fitosanitario.	2	Un	
	Lulo	Lulo en buen estado fitosanitario.	4	Un	
	Frambuesa	Frambuesa en buen estado fitosanitario.	8	Un	
	Guamo	Guamo en buen estado fitosanitario.	2	Un	
	Cuji	Cuji en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.				

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

PARA LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 3º.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2°40'4,3" N 76°32'9,6" W	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9367-b258-22837d9e-c3a7cc9419f9-3b45	310 442 62 40	\$ 65.000.000	1.000 m ²	0 m ²
2	2°40'17,9" N 76°32'8,8" W	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1303065273-piendam-23-plazas-ganaderas-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fe6ad920-3baa-4a7e-8adf-e43c25503c0a	311 400 00 00	\$ 950.000.000	15.000 m ²	100 m ²
3	2°42'2,9" N 76°32'7,5" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/camilo-torres/piendam/10081076	314 700 22 27	\$ 260.000.000	3.718 m ²	0 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 65.000.000	7%	\$ 60.450.000	1.000 m ²	0 m ²
2	\$ 950.000.000	3%	\$ 921.500.000	15.000 m ²	100 m ² ✓
3	\$ 260.000.000	20%	\$ 208.000.000	3.718 m ²	0 m ²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 60.450.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 60.450.000	1.000 m ²	\$ 60.450
2	\$ 921.500.000	100 m ²	\$ 864.000	\$ 86.400.000	\$ 835.100.000	15.000 m ²	\$ 55.673
3	\$ 208.000.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 208.000.000	3.718 m ²	\$ 55.944
Promedio							\$ 57.356
Desviación Estándar							\$ 2.683
Coeficiente de Variación							4,68%
Límite Superior							\$ 60.039
Límite Inferior							\$ 54.673
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 57.400

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$ 57.400 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Piendamó, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m².

Oferta 2: Finca ubicada en Piendamó, con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 15.000 m² y una construcción de 100 m².

Oferta 3: Lote ubicado en Piendamó, vereda Camilo Torres con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.718 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 120-123406 el predio no cuenta con servidumbres.



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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINNI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Cerramiento	5	15	33%	2	24,19%	\$ 17.500	\$ 4.233	\$ 13.267	\$ 13.300
M2 - Cerramiento	5	15	33%	2	24,19%	\$ 17.500	\$ 4.233	\$ 13.267	\$ 13.300

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Soca de café	390,46	m ²	\$ 5.200	\$ 2.030.392
Pasto imperial	76,23	m ²	\$ 808	\$ 61.594
Igua	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Nacedero	8	Un	\$ 36.000	\$ 288.000
Cascarillo	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Yarumo	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Aguacate	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Lulo	4	Un	\$ 28.800	\$ 115.200
Frambuesa	8	Un	\$ 92.100	\$ 736.800
Guamo	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Cuji	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
VALOR TOTAL				\$ 4.046.586

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.
- El predio presenta una topografía definida como Ondulada de 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 evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.



14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	466,69	m ²	\$ 57.400	\$ 26.788.006
M1 - Cerramiento	70,45	m	\$ 13.300	\$ 936.985
M2 - Cerramiento	14,79	m	\$ 13.300	\$ 196.707
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 4.046.586	\$ 4.046.586
VALOR TOTAL				\$ 31.968.284

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 26.788.006
Construcciones Anexas	\$ 1.133.692
Cultivos y/o Especies	\$ 4.046.586
VALOR TOTAL	\$ 31.968.284

SON: TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 31.968.284) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 31.968.284
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.441.400
VALOR TOTAL	\$ 33.409.684

SON: TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 33.409.684) 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.



22 MAY 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

Piendamó, febrero de 2024

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

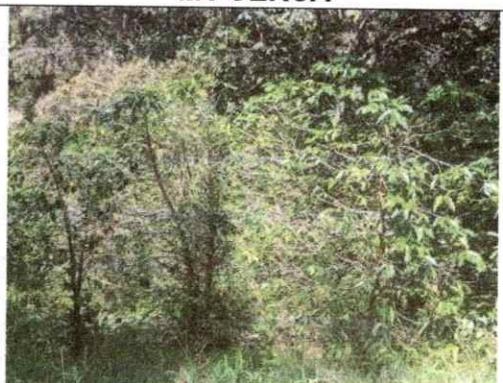
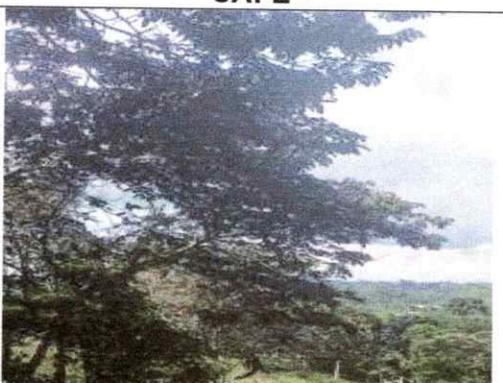


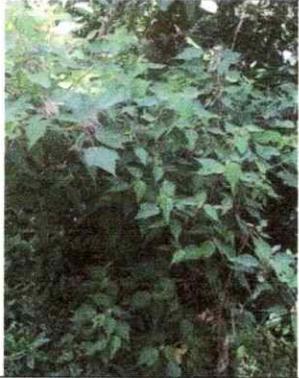
22 MAY 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
ENTORNO	M1 CERCA
	
M2 CERCA	CAFÉ
	
PASTO IMPERIAL	IGUA

	
IGUA	CASCARRILLO
	
YARUMO	AGUACATE
	
LULO	FRAMBUESA
	
GUAMO	CUJÍ



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 (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - 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 (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.

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

15.3 SOPORTES ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Lulo	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Frambuesa	\$ 55.200	\$ 38.700	\$ 8.300	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 9.700	\$ 36.800	\$ 25.800	\$ 5.500
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

Fuentes Precios:

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

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

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

15.3.2 MADERABLE

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Igua	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Nacedero	Sombra	0,10 m	\$ 36.000
Cascarillo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Yarumo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Cuji	Sombra	0,10 m	\$ 36.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia. http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&tem=5.4.1

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. <https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/Styles/VUFIndex.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.ito.int/es/>



15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Pasto Imperial	\$ 808	m ²

Fuentes Precios:

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

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

DETALLE					CAFÉ				
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					5500				
COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ					COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1.1 COSTOS DIRECTOS \$ 26.589.650					1.1 COSTOS DIRECTOS \$ 2.852.291				
1.1.1 Mano de Obra \$ 6.167.700					1.1.1 Mano de Obra \$ 1.871.100				
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Fertilización	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Construcción de Canales y Mantenir	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Trazado	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Control Manual de Arvenses	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000
Ahoyado	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Control Mecánico de Malezas	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Manejo de Sombrio	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Podas y Desplumilles	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Fertilización	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600					
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000					
Podas de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500					
1.1.2 Insumos \$ 20.421.950					1.1.2 Insumos \$ 981.191				
Plántulas	Un	5500	\$ 3.200	\$ 17.600.000	Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 55.000	\$ 1.100.000	Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
Urea	Bulto	5	\$ 122.500	\$ 612.500	Fungicida - Oxicloruro de Cobre	kg	5	\$ 17.439	\$ 87.195
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000	Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 82.999	\$ 331.996
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000	Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.625	\$ 446.250					
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200					
1.2 COSTOS INDIRECTOS \$ 3.074.765					1.2 COSTOS INDIRECTOS \$ 701.029				
Administración (10% de Costos Directos) \$ 2.658.965					Administración (10% de Costos Directos) \$ 285.229				
Asistencia Técnica Visita 2 \$ 207.900 \$ 415.800					Asistencia Técnica Visita 2 \$ 207.900 \$ 415.800				
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN \$ 29.664.415					TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO \$ 3.553.320				

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 29.664.415	\$ 3.553.320	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200

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
1	4	7	10	\$ 6.000	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400

Valor Adoptado por Planta =	\$ 9.400	Valor Adoptado por m ² =	\$ 5.200
-----------------------------	-----------------	-------------------------------------	-----------------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondefcafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf
- * Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDL/informe_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario - FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/caf%C3%A9>
- * La Casa del Granjero - <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- * Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com/cafe.html>
- * Mercado Libre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157d4dc-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a71614



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01 PRELIMINARES DE OBRA					
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	100,00	m2	\$ 2.600	\$ 260.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	\$ 4.900	\$ 490.000
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN					
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	\$ 20.100	\$ 197.583
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,27	m3	\$ 774.100	\$ 10.272.307
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalac	1199,06	kg	\$ 4.600	\$ 5.515.678
03 ESTRUCTURAS					
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	\$ 856.200	\$ 4.717.662
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,13	m3	\$ 896.600	\$ 9.082.558
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalac	967,98	kg	\$ 4.600	\$ 4.544.708
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,95	M3	\$ 409.600	\$ 1.617.920
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	79,08	KLS	\$ 8.200	\$ 648.456
04 MAMPOSTERÍA Y PANETES					
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	179,22	m2	\$ 56.500	\$ 10.125.930
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	358,44	m2	\$ 18.300	\$ 6.559.452
05 CUBIERTAS					
1.13.0133	Teja termoaústica	180,00	m2	\$ 66.400	\$ 11.952.000
180211	ENTRAMADO METAL CF PER CHR 4X2-TUB. 1.1/2	180,00	M2	\$ 59.400	\$ 10.692.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	180,00	M2	\$ 14.500	\$ 2.610.000
180412	C. F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	85,00	M2	\$ 60.500	\$ 5.142.500
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	15,00	m2	\$ 21.400	\$ 321.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	85,00	M2	\$ 11.000	\$ 935.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	85,00	M2	\$ 7.800	\$ 663.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	85,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.258.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	15,00	m2	\$ 26.900	\$ 403.500
06 PISOS Y ENCHAPES					
1.08.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	87,40	m2	\$ 48.600	\$ 4.247.640
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	85,00	M2	\$ 56.200	\$ 4.777.000
200508	BALDOSA VINOLO 30X30 1.6 MM	15,00	M2	\$ 46.800	\$ 702.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+H]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV. METALICA BANO LAM COLD ROLL C. 18 LL	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.707.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	11,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.086.800
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA					
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60. 75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC. PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 476.700
10 CARPINTERÍA METÁLICA					
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	18,00	M2	\$ 291.100	\$ 5.239.800
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL.20	18,00	M2	\$ 151.000	\$ 2.718.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	18,00	M2	\$ 22.400	\$ 403.200
11 PINTURAS Y ESTUCOS					
290110	ESTUCO PLASTICO MURO (PASTA)	358,44	M2	\$ 11.300	\$ 4.050.372
290303	VINOLO MURO TIPO 1 [2M]	358,44	M2	\$ 7.300	\$ 2.616.612
				Total Costo Directo	\$ 136.374.810
				AIU 25%	\$ 34.093.703
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 170.468.513
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.704.685
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.704.700

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb/>.

*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/psu/psu/query>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 2	40	70	57%	2,5	49,30%	\$ 1.704.700	\$ 840.491	\$ 864.209	\$ 864.000



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 31.968.284
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 871.100
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 123.100
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 134.900
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 333.100
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 159.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 237.200
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 131.900
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 4.700
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.441.400

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.