



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0081**

GPR-003306

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003306

09/12/2024

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-002917** del **30 de septiembre 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 Andaquíes (Andaquíes, según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0018-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-63082** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0081

GPR-003306

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-002918** del **30 de septiembre de 2024**, a la dirección obrante en el expediente: **Andaquíes**, vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, **Cauca**, que corresponde a la del predio objeto del requerimiento predial, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a **BALBINA SALAZAR** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **10 de octubre de 2024** por la señora **JANET SUSANA GONZÁLEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.061.533.208, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

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 **BALBINA SALAZAR** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de 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 Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0081

GPR-003306

Página 3 de 3

- 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-002917** del **30 de septiembre 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	<u>11 DIC. 2024</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>17 DIC. 2024</u>	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: Juliana Hurtado Flórez
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0081

GPR-002917

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2024

Señores

BALBINA SALAZAR y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Andaquíes, vereda La Venta

Cajibío, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT Andaquíes (Andaquíes, según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0018-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-63082** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados Señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0081**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **818,09 m²**; incluidos: 17,15 m de cerca; 37,01 m² de acceso; 15,00 m³ de pozo séptico; 62,29 m² de zona dura en concreto; 1 árbol de carbonero; 1 árbol de guayabo; 1 árbol de aguacate; 4 plantas de Tulipán; 3 plantas de chuchos; 1 árbol de higuerón; 1 árbol de pomarrosa; 1 árbol de guayacán amarillo; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 10+631,82 Km** y final **K 10+687,68 Km**, de la mencionada Unidad Funcional.

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.

fp

Ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0081**

GPR-002917

Página 2 de 5

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$121.913.841) M/CTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL PESOS (\$2.604.000) 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-1-0081**, de fecha **22 de marzo 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 **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.

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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-1-0081

GPR-002917

Página 3 de 5

Según el alcance realizado al estudio de títulos de fecha **30 de noviembre de 2023** los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **BALBINA SALAZAR**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 34.534.660.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 n° 59-51, Torre 3, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo – CEMSA, 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**, 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 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

fr

Ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-1-0081

GPR-002917

Página 4 de 5

se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-1-0081**

GPR-002917

Página 5 de 5

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 Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez– Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

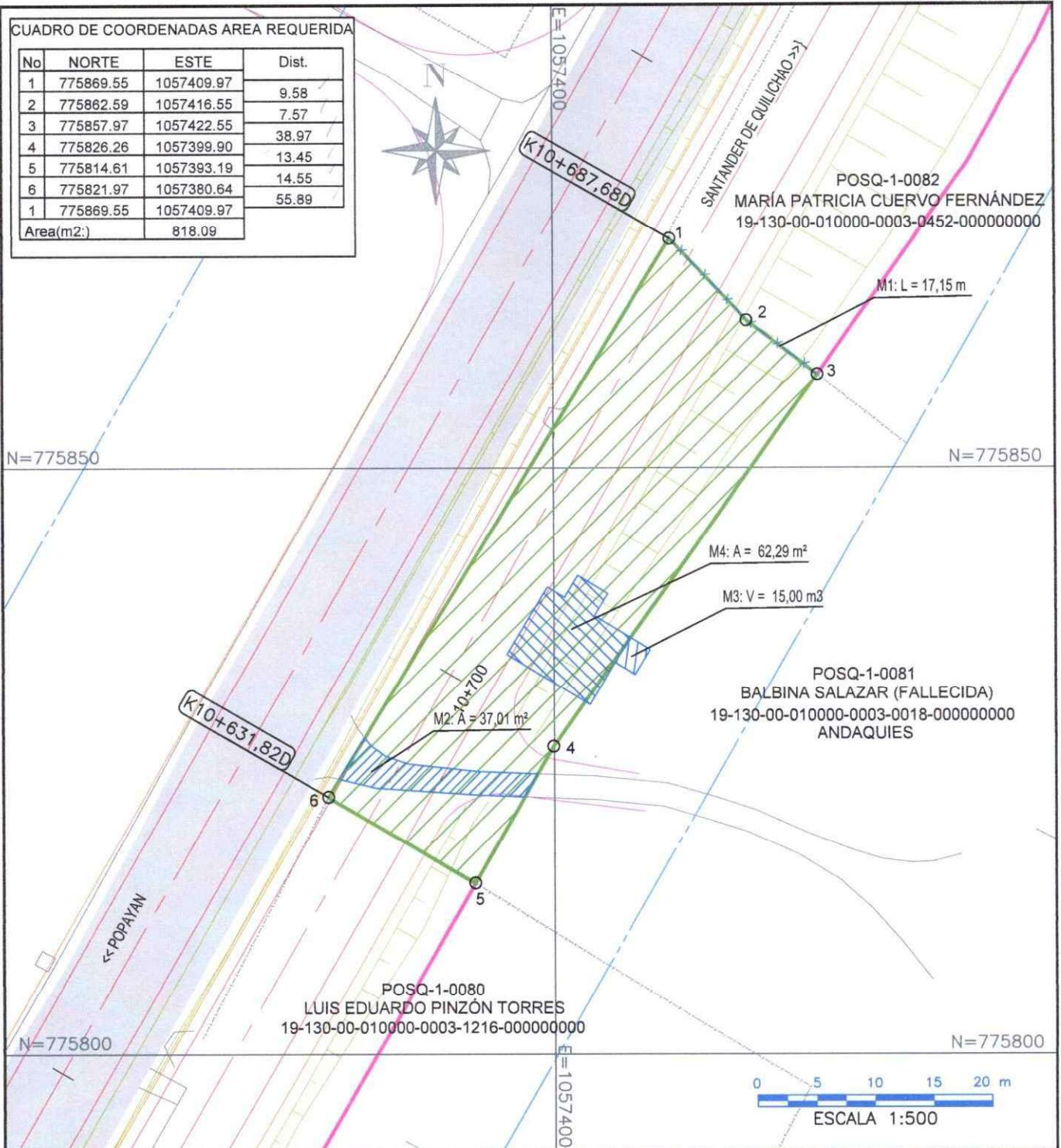
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo

Copia: Archivo

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FICHA PREDIAL - ALCANCE		VERSIÓN	002
FORMATO						FECHA	6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN				UNIDAD FUNCIONAL			
CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015				1			
PREDIO No. POSQ-1-0081				SECTOR O TRAMO Popayán - Piendamó			
ABSC. INICIAL 10+631,82 Km				MARGEN Derecha			
ABSC. FINAL 10+687,68 Km				LONGITUD EFECTIVA 55,86 m			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO				CÉDULA 34.534.660			
BALBINA SALAZAR				DIRECCIÓN / EMAIL Andaquies; La Venta			
				DIRECCIÓN DEL PREDIO Andaquies			
				MATRÍCULA INMOBILIARIA 120-63082			
				CÉDULA CATASTRAL 19-130-00-010000-00003-0018-000000000			
VEREDA/BARRIO:		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		LINDEROS		COLINDANTES	
MUNICIPIO:		La Venta		NORTE		Puntos 1-3 Maria Patricia Cuervo Fernandez	
DPTO:		Cajibío		SUR		Puntos 5-6 Luis Eduardo Pinzon Torres	
Predio requerido para:		Cauca		ORIENTE		Puntos 3-5 Balbina Salazar (área sobrante)	
		Segunda Calzada		OCCIDENTE		Puntos 6-1 Vía Panamericana	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		CANT		DENS		UN	
DESCRIPCION		1		Un			
Carbonero Ø=0,40 m		1		Un			
Guayabo Ø=0,20 m		1		Un			
Aguacate Ø=0,20 m		4		Un			
Tulipán Ø=0,15 m		3		Un			
Chuchos Ø=0,30 m		1		Un			
Higuerón Ø=0,20 m		1		Un			
Pomarrosa Ø=0,25 m		1		Un			
Guayacán Amarillo Ø=0,10 m		1		Un			
CANTIDAD		0,00		UNIDAD		m²	
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		TOTAL AREA CONSTRUIDA		CANTIDAD		UNIDAD	
No existen construcciones dentro del área requerida				0,00		m²	
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD		UNIDAD	
M1 Cerca con (3) hilos alambre de púas con postes de madera rolliza de 2,10 m de h, separados a 2,50 m		17,15		m			
M2 Acceso en afirmado con un ancho promedio de 2,5 m		37,01		m²			
M3 Pozo séptico en ladrillo de 2,00 m x 2,50 m y con profundidad de 3,00 m		15,00		m³			
M4 Zona dura en concreto con espesor de 0,15 m; incluye tubería sanitaria y cimentación de vivienda que fue demolida		62,29		m²			
Tiene el inmueble licencia urbanística, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?		SI/NO		No			
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		SI/NO		No			
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		SI/NO		No			
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		SI/NO		No			
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		SI/NO		No			
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		SI/NO		No			
ÁREA TOTAL PREDIO 0 Ha 8.050,00 m²		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 0 Ha 0.818,09 m²		ÁREA REMANENTE 0 Ha 0.000,00 m²		TOTAL AREA REQUERIDA 0 Ha 0.818,09 m²	
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 0 Ha 0.818,09 m²		ÁREA REMANENTE 0 Ha 0.000,00 m²		TOTAL AREA REQUERIDA 0 Ha 0.818,09 m²		ÁREA SOBRANTE 0 Ha 7.231,91 m²	
FECHA DE ELABORACIÓN: 23/nov/2023		Elaboró: JEFFERSON ROJAS - MP-58207-370001 STD		Revisó y Aprobó: UNION PREDIAL 4G		UNION TEMPORAL 4G	
OBSERVACIONES:		*E-MAIL :emansalom2128@hotmail.com		NIT. 900.369.950-7		22 MAR 2024	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	775869.55	1057409.97	9.58
2	775862.59	1057416.55	7.57
3	775857.97	1057422.55	38.97
4	775826.26	1057399.90	13.45
5	775814.61	1057393.19	14.55
6	775821.97	1057380.64	55.89
1	775869.55	1057409.97	
Area(m2:)			818.09



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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

UNIÓN PREDIAL S.A.S.

PROPIETARIO:

BALBINA SALAZAR

CONVENCIONES

CALZADA VIA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
EJE DE VIA PROYECTADA	---	AREA REQUERIDA	---
BERMA PROYECTADA	---	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	---
CALZADA VIA EXISTENTE	---	AREA REMANENTE	---
CHAFLAN CORTE/RELLENO	---	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	---
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---	ALCANTARILLAS EXISTENTES	---
QUEBRADAS	---	ÁRBOL	---
LINDERO	---	CERCA VIVA	---
CERCA	---	Línea de Retiro Obligatorio	---

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
0 Ha 818,09 m ²	0 Ha 8.050,00 m ²	0,00 m ²	0 Ha 0.000,00 m ²	0 Ha 7.231,91 m ²

FECHA ELAB.:
2023-11-23

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

1

SECTOR:

POPAYÁN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-130-00-010000-0003-0018-000000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-1-0081

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibío, 04 de Mayo de 2016

S.P.L. 600 - 01143

Ingeniera:

ELSA CAMPO LOPEZ

Consorcio Gerencia Socio Predial 4G

Asunto: Respuesta a oficio con radicado 01529 del 20 de Abril de 2016
- Solicitud de información.

Cordial Saludo,

En atención al oficio de la referencia me permito enviar a usted la información solicitada correspondiente a certificados de uso de suelo para los predios de la unidad funcional y que se relacionan a continuación

NUMERO	USO DE SUELO
1 al 61	Agrícola, pecuario y forestal
62	Institucional (Predio de la Nación)
63 al 73	Agrícola, pecuario y forestal
74	Institucional (Predio de INVIAS)
75 al 88	Agrícola, pecuario y forestal
89	Institucional (Predio de INVIAS)
90	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
91 al 93	Agrícola, pecuario y forestal
94	Institucional (Predio de la Nación)
95	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
96 al 106	Agrícola, pecuario y forestal
107	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
108 al 110	Agrícola, pecuario y forestal
111	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
112 al 120	Agrícola, pecuario y forestal
121	Institucional (Predio de INVIAS)

"GESTIÓN Y RESULTADOS NUESTROS MEJORES ALIADOS"

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

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

Cod Postal: 190501

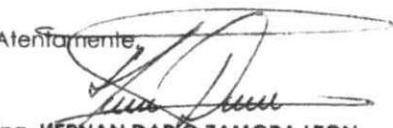
4

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

122	Agrícola, pecuario y forestal
123	Institucional (Predio de la Nación)
124 al 136	Agrícola, pecuario y forestal
137	Institucional (Predio de la Nación)
138 al 162	Agrícola, pecuario y forestal
163	Institucional (Predio de la JAC El Túnel)

Sin otro particular

Atentamente,


Ing. HERNÁN DARÍO ZAMORA LEÓN
Secretario de Planeación e Infraestructura.



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

PREDIO POSQ-1-0081 ✓

DIRECCIÓN: ANDAQUIES ✓

VEREDA: LA VENTA ✓

MUNICIPIO DE CAJIBÍO ✓

DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:

BALBINA SALAZAR ✓

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

CAJIBÍO, MARZO 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., 26 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	La Venta	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Andaquies	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 10+631,82 D Final: K 10+687,68 D	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agrícola, pecuario y forestal	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola, pecuario y forestal	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-130-00-01-00-00-0003-0018-0-00-00-0000
	Área de Terreno	8050.0 m ²
	Área Construida	79.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 161,477,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	28 de febrero de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	22 de marzo de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0081	23 de noviembre de 2023
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0081	23 de noviembre de 2023
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	04 de mayo de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	30 de noviembre de 2023

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Balbina Salazar C.C: 34.534.660 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 3730 del 26 de octubre de 1992 de la Notaría Segunda de Popayán (Cauca).
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-63082 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda La Venta, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • Norte: Vereda Centro y vereda El Cairo • Sur: Municipio de Totoró • Oriente: Municipio de Totoró • Occidente: Vereda La Capilla
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda. ✓
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0% - 7%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1765 m.s.n.m. • Temperatura: 19 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	• Tipo de suelo: AQBe • Clima: Templado Húmedo. • Litología: Rocas ígneas no diferenciadas. • Características de suelos: Profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y fertilidad baja a moderada. • Erosión: Erosión moderada a severa.
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica. ✓
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cajibío. ✓
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al sur del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio 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 y como uso tiene Agrícola, pecuario y forestal.

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



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO						
6.1 UBICACIÓN		Andaquies, Vereda La Venta ✓				
6.2 ÁREA DEL TERRENO		Área Total: 8.050,00 m ² ✓ Área Requerida: 818,09 m ² ✓ Área Remanente: 0,00 m ² ✓ Área Sobrante: 7.231,91 m ² ✓ Área Total Requerida: 818,09 m ² ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1				
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0081 levantada por UNION PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.		NORTE: longitud 17,15 m, Puntos 1-3 Maria Patricia Cuervo Fernández. ✓ SUR: longitud 14,55 m, Puntos 5-6 Luis Eduardo Pinzón Torres. ✓ ORIENTE: longitud 52,42 m, Puntos 3-5 Balbina Salazar (Área sobrante). ✓ OCCIDENTE: longitud 55,89 m, Puntos 6-1 Vía Panamericana. ✓				
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO		Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Cajibío - Popayán. ✓				
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS		El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.				
6.6 UNIDADES FISIGRÁFICAS		Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
		1	Plana 0% - 7%	Agrícola, pecuario y forestal ✓	Agrícola, pecuario y forestal ✓	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS						
		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
		No existen construcciones dentro del área requerida	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		No existen construcciones dentro del área requerida. ✓				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
M1	Cerca con (3) hilos de alambre de púas con postes de madera rolliza de 2,10 m de h, separados a 2,50 m	17,15	m	6	Bueno	
M2	Acceso en afirmado con un ancho promedio de 2,5 m.	37,01	m ²	8	Bueno	
M3	Pozo séptico en ladrillo de 2,00 m x 2,50 m y con profundidad de 3,00 m	15,00	m ³	7	Bueno a regular	



M4	Zona dura en concreto con espesor de 0,15 m; incluye tubería sanitaria y cimentación de vivienda que fue demolida.	62,29	m ²	10	Bueno a regular
6.10 CULTIVOS, ESPECIES					
		Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
		Carbonero Ø=0,40m ✓	Carbonero Ø=0,40m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
		Guayabo Ø=0,20m ✓	Guayabo Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
		Aguacate Ø=0,20m ✓	Aguacate Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
		Tulipán Ø=0,15m ✓	Tulipán Ø=0,15m en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Un
		Chuchos Ø=0,30m ✓	Chuchos Ø=0,30m en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
		Higuerón Ø=0,20m ✓	Higuerón Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
		Pomarrosa Ø=0,25m ✓	Pomarrosa Ø=0,25m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
		Guayacán Amarillo Ø=0,10m ✓	Guayacán Amarillo Ø=0,10m 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

Artículo1º.-Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

PARA LAS CONSTRUCCIONES

Artículo3º.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)****8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 33' 57,9" N 76° 33' 52,6" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-293208271d0c-9827-95860480-6895?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=3a731eba-818b-4b8d-b492-43eb22a811a6	316 384 17 61	\$ 1.290.000.000	16.232 m²	0 m²
2	2° 34' 1,8" N 76° 33' 48" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c91-16e1056d2660-8553-208b6910-2a17?page=1&pos=12&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=607d1c50-9184-4789-8b25-37ff62ec3c16	314 893 39 61	\$ 135.000.000	750 m²	30 m²
3	2° 34' 17,9" N 76° 33' 28,9" W	https://inmuebles.wasi.co/Casa+campestre-Vender-Cajib%C3%B3/5685235	3122446979	\$ 420.000.000	3.250 m²	145 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 1.290.000.000	1%	\$ 1.277.100.000	16.232 m²	0 m²
2	\$ 135.000.000	20%	\$ 108.000.000	750 m²	30 m²
3	\$ 420.000.000	1%	\$ 415.800.000	3.250 m²	145 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	\$ 1.277.100.000	0 m²	\$ -	\$ -	\$ 1.277.100.000	16.232 m²	\$ 78.678
2	\$ 108.000.000	30 m²	\$ 1.496.000	\$ 44.880.000	\$ 63.120.000	750 m²	\$ 84.160
3	\$ 415.800.000	145 m²	\$ 921.000	\$ 133.545.000	\$ 282.255.000	3.250 m²	\$ 86.848
Promedio							\$ 83.229
Desviación Estándar							\$ 4.164
Coeficiente de Variación							5,00%
Límite Superior							\$ 87.393
Límite Inferior							\$ 79.065
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 83.200

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$83.200 por metro cuadrado)



10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Cajibío, sector el Cofre con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 16.232 m².

Oferta 2: Finca ubicada en Cajibío, sector la Fresa acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 750 m² y una construcción de 30 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Cajibío, sector el Cofre acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.250 m² y una construcción de 145 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

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 120-63082 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 - Cerca	6	15	40%	2	29,82%	\$ 17.500	\$ 5.219	\$ 12.281	\$ 12.300
M2 - Acceso	8	30	27%	2	18,99%	\$ 7.800	\$ 1.443	\$ 6.157	\$ 6.200
M3 - Pozo séptico	7	30	23%	2,5	21,30%	\$ 3.139.400	\$ 668.692	\$ 2.470.708	\$ 2.470.700
M4 - Zona dura	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 346.000	\$ 98.575	\$ 247.425	\$ 247.400

**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
Carbonero Ø=0,40m	1	Un	\$ 163.000	\$ 163.000
Guayabo Ø=0,20m	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Aguacate Ø=0,20m	1	Un	\$ 191.800	\$ 191.800
Tulipán Ø=0,15m	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Chuchos Ø=0,30m	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Higuerón Ø=0,20m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Pomarrosa Ø=0,25m	1	Un	\$ 86.300	\$ 86.300
Guayacán Amarillo Ø=0,10m	1	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
			VALOR TOTAL	\$ 937.300



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como Plana del 0-7%.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	818,09	m ²	\$ 83.200	\$ 68.065.088
M1 - Cerca	17,15	m	\$ 12.300	\$ 210.945
M2 - Acceso	37,01	m ²	\$ 6.200	\$ 229.462
M3 - Pozo séptico	15,00	m ³	\$ 2.470.700	\$ 37.060.500
M4 - Zona dura	62,29	m ²	\$ 247.400	\$ 15.410.546
Cultivos y/o especies	1,00	Gl	\$ 937.300	\$ 937.300
VALOR TOTAL				\$ 121.913.841

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 68.065.088
Construcciones Anexas	\$ 52.911.453
Cultivos y/o especies	\$ 937.300
VALOR TOTAL	\$ 121.913.841

SON: CIENTO VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$ 121.913.841) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 121.913.841
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.604.000
VALOR TOTAL	\$ 124.517.841

SON: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$ 124.517.841) 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 900.859.950-7

15 AGO 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:



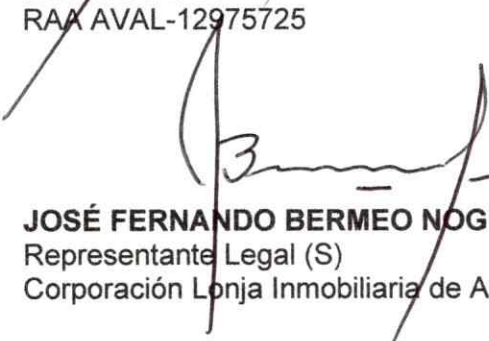
Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA

Avaluator Comisionado
RAA AVAL-12950688


JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA

Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL-12975725


JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA

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

Cajibío, marzo 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.



15 AGO 2024

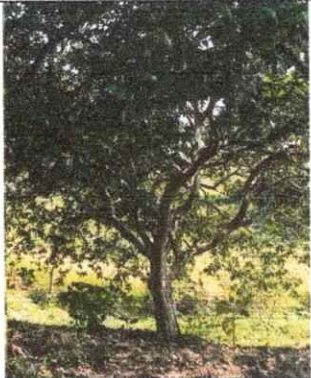
Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



	
CARBONERO	GUAYABO
	
AGUACATE	TULIPÁN
	
CHUCHOS	HIGUERÓN
	
POMARROSO	GUAYACÁN AMARILLO

**15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES**

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERCA					
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-ipvnbr>.

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.311.0356	Afirmado. Incluye transporte 5 Km.	3,70	m3	\$ 63.200	\$ 233.840
Total Costo Directo					\$ 233.840
AIU 20%					\$ 46.768
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 280.608
Costo de Reposición por m²					\$ 7.582
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 7.600

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-ipvnbr>.

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	15,00	m3	\$ 20.100	\$ 301.500
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
1.05.0354	Muro en ladrillo estructural hueco en arcilla de 29x12x10cm, limpio una cara	4,45	m2	\$ 72.000	\$ 320.400
Total Costo Directo					\$ 2.616.200
AIU 20%					\$ 523.240
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 3.139.440
Costo de Reposición por Un					\$ 3.139.440
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 3.139.400

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-ipvnbr>.

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - ZONA DURA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	62,29	m2	\$ 2.600	\$ 161.954
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	62,29	m2	\$ 4.900	\$ 305.221
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,11	m3	\$ 774.100	\$ 7.826.151
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1112,48	kg	\$ 4.600	\$ 5.117.408
03	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	62,29	m2	\$ 48.600	\$ 3.027.294
04	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	2,00	PTO	\$ 24.900	\$ 49.800
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
Total Costo Directo					\$ 17.242.513
AIU 25%					\$ 4.310.628
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 21.553.141
Costo de Reposición por m²					\$ 346.013
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 346.000

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-ipvnbr>.

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

15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Pomaroso	\$ 51.800	\$ 36.300	\$ 7.800	\$ 86.300	\$ 60.500	\$ 9.000	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.300

Fuentes Precios:

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

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

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

**15.3.2 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
Carbonero	Segunda	0,40 m	\$ 163.000
Higuerón	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Guayacán amarillo	Primera	0,10 m	\$ 172.000

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/>

15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Tulipán	\$ 28.100	Un
Chuchos	\$ 28.100	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

**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	30,00	m2	\$ 2.600	\$ 78.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	30,00	m2	\$ 4.900	\$ 147.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	3,51	m3	\$ 20.100	\$ 70.551
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,12	m3	\$ 774.100	\$ 1.641.092
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye: figurado, amare e instalación.	438,06	kg	\$ 4.600	\$ 2.015.076
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	85,93	M2	\$ 108.300	\$ 9.306.219
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	170,14	m2	\$ 18.300	\$ 3.113.562
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	30,00	m2	\$ 66.400	\$ 1.992.000
180211	ENTRAMADO METAL CF. PER. CHR 4X2-TUB. 1.1/2	30,00	M2	\$ 59.400	\$ 1.782.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	30,00	M2	\$ 14.500	\$ 435.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	30,00	m2	\$ 48.600	\$ 1.458.000
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	30,00	M2	\$ 56.200	\$ 1.686.000
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	6,00	UND	\$ 155.200	\$ 931.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 98.800	\$ 592.800
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	2,00	UND	\$ 220.600	\$ 441.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	2,00	UND	\$ 207.200	\$ 414.400
210101	COLOC. PUERTA MADERA	2,00	UND	\$ 68.100	\$ 136.200
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.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	170,14	M2	\$ 11.300	\$ 1.922.582
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	170,14	M2	\$ 7.300	\$ 1.242.022
				Total Costo Directo	\$ 38.058.502
				AIU 25%	\$ 9.514.626
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 47.573.128
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.585.771
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.585.800

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>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	145,00	m2	\$ 2.600	\$ 377.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	145,00	m2	\$ 4.900	\$ 710.500
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	13,85	m3	\$ 20.100	\$ 278.385
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,68	m3	\$ 774.100	\$ 6.719.188
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1284,29	kg	\$ 4.600	\$ 5.907.734
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,50	m3	\$ 856.200	\$ 6.421.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,40	m3	\$ 896.600	\$ 5.738.240
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1180,41	kg	\$ 4.600	\$ 5.429.886
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2-3 3100 PSI 21 MPA	5,76	M3	\$ 409.600	\$ 2.359.296
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	115,23	KLS	\$ 8.200	\$ 944.886
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140216	MURO LAD. SOGA LIMPIO 1C	236,18	M2	\$ 62.700	\$ 14.808.486
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1,5 cm.	472,36	m2	\$ 18.300	\$ 8.644.188
05	CUBIERTAS				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	145,00	M2	\$ 145.400	\$ 21.083.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREXMADER	130,50	M2	\$ 60.500	\$ 7.995.250
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	14,50	m2	\$ 21.400	\$ 310.300
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	130,50	M2	\$ 11.000	\$ 1.435.500
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	130,50	M2	\$ 7.800	\$ 1.017.900
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	130,50	M2	\$ 14.800	\$ 1.931.400
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1,5 cm	14,50	m2	\$ 26.900	\$ 390.050
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	127,07	m2	\$ 48.600	\$ 6.176.602
200225	CERAMICA 30 01-32 50x30 01-32 50 TRAF. 3	130,50	M2	\$ 56.200	\$ 7.334.100
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1,6 MM	14,50	M2	\$ 46.800	\$ 678.600
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFAS CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1 1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENO	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8 1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000
210101	COLOC. PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0 81-0 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.	21,60	M2	\$ 291.100	\$ 6.287.760
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL.20	21,60	M2	\$ 151.000	\$ 3.261.600
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 22.400	\$ 483.840
220508	BARANDA-PASAM.TUB. GALV. 1,1/2x. 1/2 VAR.	34,92	M2	\$ 359.500	\$ 12.553.740
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	472,36	M2	\$ 11.300	\$ 5.337.668
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	472,36	M2	\$ 7.300	\$ 3.448.228
				Total Costo Directo	\$ 154.219.385
				A.I.U. 25%	\$ 38.554.846
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 192.774.231
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.329.477
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.329.500

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 sirva 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/querer>

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	3	50	6%	2	5,63%	\$ 1.585.800	\$ 89.339	\$ 1.496.461	\$ 1.496.000
Fuente No. 3	41	100	41%	2	30,71%	\$ 1.329.500	\$ 408.259	\$ 921.241	\$ 921.000



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 121.913.841
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.205.500
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 392.900
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	\$ 186.200
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 782.900
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 609.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 615.600
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 502.900
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	\$ 12.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.604.000

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.