



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0112A**

GPR-003307

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003307

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-002929** del **30 de septiembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de un predio rural, denominado **LT Buenavista (Buenavista, según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0907-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-152708** 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-1-0112A**

GPR-003307

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-002930** del **30 de septiembre de 2024**, a la dirección obrante en el expediente: **Buenavista**, 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 la señora **MARÍA TERESA RIASCOS PINCHAO**, siendo recibido el **11 de octubre de 2024** por la señora **MARIA NANCY CÓRDOBA RIASCOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.273.472, 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 la señora **MARÍA TERESA RIASCOS PINCHAO**, 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-1-0112A**

GPR-003307

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-002929** 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-1-0112A**

GPR-002929

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2024

Señora
MARÍA TERESA RIASCOS PINCHAO
Buenavista, 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 un predio rural, denominado **LT Buenavista (Buenavista)**, según Catastro), ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0907-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-152708** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetada Señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0112A**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Este predio tiene un área de **320 m²**; incluidos: 150,97 m² de construcción habitacional; 17,86 m² de ramada; 23,97 m² de ramada; 10,00 m de cerca frontal; 1,52 m³ losa en concreto; 8,30 m de cerca lateral; 1 Un de aljibe; 1 Un de pozo séptico; 8,96 m² de ramada galpón; 17 árboles de guayabo; 17 plantas ornamentales; 2 plantas de sábila; 2 plantas de plátano; 2 plantas de sauco; 1 planta de resucitado; 4 plantas de descanso; 1 árbol de Jasmín; 3 plantas de anamú; 4 plantas de yuca; 2 plantas de descanso y, se encuentra debidamente

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-1-0112A**

GPR-002929

Página 2 de 5

delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K12+375,38 I-D** y final **K12+383,99 I-D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$164.858.285) M/CTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$2.840.400) 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-1-0112A**, 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 **14 de junio 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 QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0112A

GPR-002929

Página 3 de 5

Según el alcance realizado al estudio de títulos de fecha **20 de febrero de 2024** la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **MARIA TERESA RIASCOS PINCHAO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 25.339.441

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en calle 26 No. 69-63 Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 0+800, frente al **Parque Industrial, Oficina de Nuevo Cauca S.A.S.**, municipio de **Popayán – Cauca**, teléfono **3134696058**, e-mail jessigomez@jphabogados.com, donde será atendido por **JESSICA GOMEZ**.

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

De igual manera, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, adicionado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, dispone de un plazo de noventa (90) días contados a partir de la suscripción del contrato de compraventa del



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0112A

GPR-002929

Página 4 de 5

bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0112A**

GPR-002929

Página 5 de 5

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez - UNIÓN PREDIAL S.A.S

Revisó: Fredy 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

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

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL 1

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-1-0112A

SECTOR O TRAMO Popayán - Piendamó

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

12+375,38 Km
12+383,99 Km

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der
8,61 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA TERESA RIASCOS PINCHAO

CÉDULA

25-339.441

MATRÍCULA INMOBILIARIA

120-152708

DIRECCIÓN / EMAIL

BUENAVISTA-322244121

CÉDULA CATASTRAL

19-130-00-010000-0003-0907-0-00000000

DIRECCIÓN DEL PREDIO

BUENAVISTA

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

Rural	32,00 m	Puntos 1-3 Predio el naranjal (19-130-00-010000-0003-0029-0-000000000)
Habitacional	32,00 m	Puntos 4-5 Nubia del Socorro Nuñez Gonzalez
0 - 7 % Plana	10,00 m	Puntos 3-4 Vía panamericana
	10,00 m	Puntos 5,1 Carmen Lucia Escobar de Sarria

Predio requerido para:

Segunda Calzada

PREDIO TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guayabo	17		Un
Ornamentales	17		Un
Sabila	2		Un
Plátanos	2		Un
Sauco Ø=0,10m	2		Un
Rescatados Ø<0,10m	1		Un
Descanse	4	x	Un
Jasmin Ø<0,10m	1		Un
Anamú Ø<0,10m	3		Un
Yuca	4		Un
Descanse	2		Un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción Habitacional. Cubierta: (80%) en teja de fibrocemento y (20%) en zinc, con estructura de soporte en madera, cielo falso en un (70%) en madera machimbrada y tabla. Estructura: en columnas y vigas de concreto. Muro: en ladrillo (40%) con repello y pintura (60%) con pintura. Puertas: Cuatro (4) en madera, cuatro (4) metálicas. Ventanas: nueve (9) metálicas con reja y vidrio. Pisos: (60%) en concreto esmaltado, (15%) en concreto primario y (25%) en cerámica. Cocina: con mesón de dos niveles enchapados con cerámica, lavaplatos en acero, piso en concreto primario, muro divisorio en ladrillo con mesón de concreto enchapado en cerámica. Baños: uno (1) en ladrillo a la vista, con paredes internas enchapadas, batería sanitaria y lavamanos en porcelana. patio de ropas con lavadero de (1,80m x 0,65m x 0,80m de h) Distribución: zinc (5) alcobas, sala, cocina-comedor, baño, corredores. Vivienda construida hace mas de (10) años y en buen estado de conservación. Del área total construida, 39,89 m² corresponden a andenes y corredores (26%)	150,97	m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA

150,97

m²

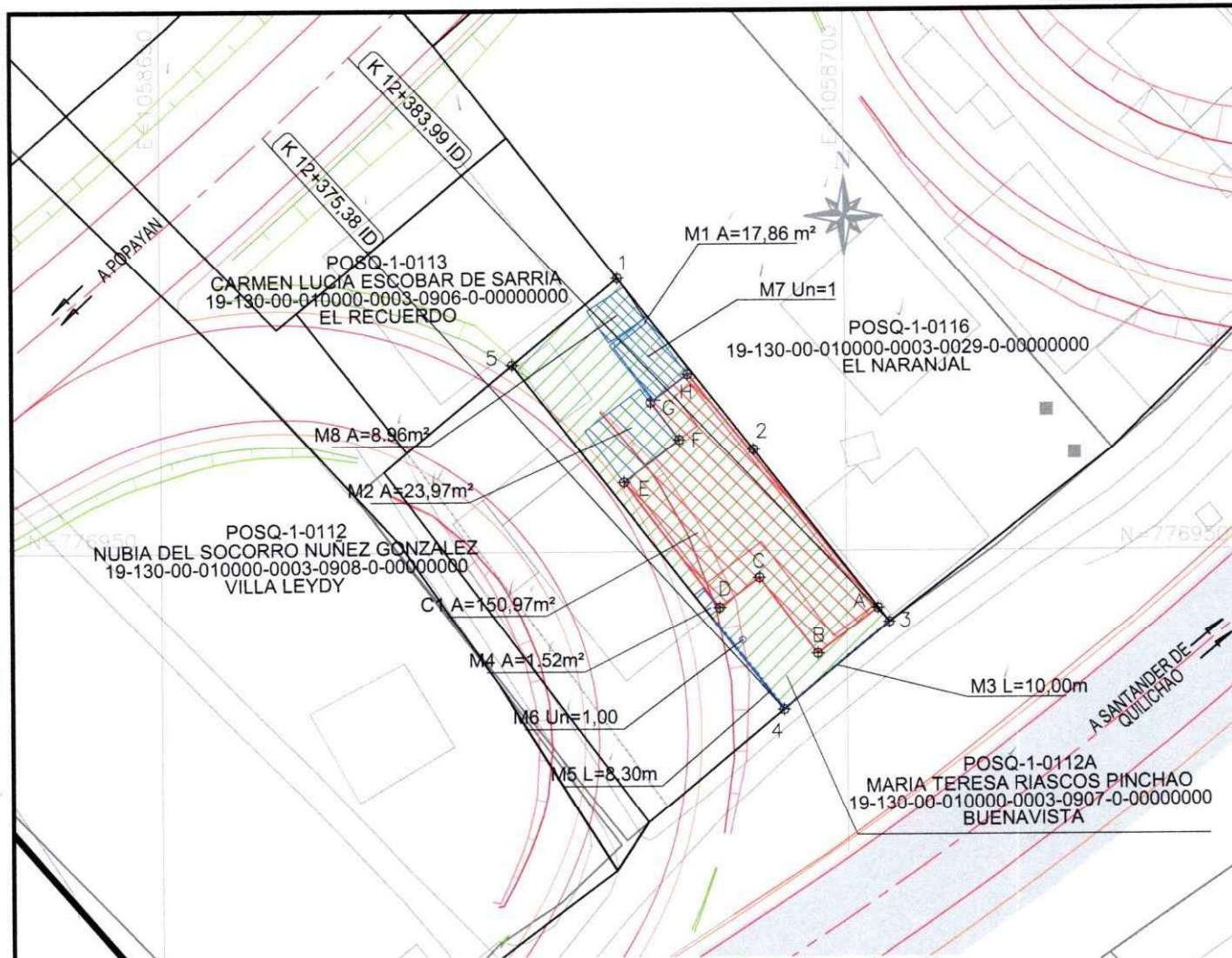
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Ramada: cubierta en fibrocemento, con estructura en guadua, piso sobre el pozo septico. De (5,10 m x 3,50 m)	17,86	m²
M2	Ramada bodega: cubierta en fibrocemento, estructura de soporte en guadua, paredes en esterilla, pisos en tierra. De (5,10 m x 4,70 m)	23,97	m²
M3	Cerca frontal. 11 postes de madera rolliza de 2,00 m de h y 8 hilos de alambre. Con puerta metálica de entrada de (1,00 m ancho x 1,10 m h.)	10,00	m
M4	Losa en concreto de (1,90m x 0,80 x e=0,10m)	1,52	m³
M5	Cerca lateral. 11 postes de madera rolliza de 1,20 m de h y 8 hilos de alambre.	8,30	m
M6	Aljibe. L=15 m profundidad y Ø=36 pulg.	1,00	Un
M7	Pozo séptico (4,80*3,10 Haprox:4m)	1,00	Un
M8	Ramada Galpon: cubierta en zinc 90% y 10 % en fibrocemento con estructura de cubierta en guadua , con una estructura de madera de un area 3,7 m² de (3,20m*2,80m)	8,96	m²

 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	002
CONTRATO No.:		FICHA PREDIAL-ALCANCE		FECHA	6/02/2020
PREDIO No.		UNIDAD FUNCIONAL		1	
11 de 11 de Agosto de 2015		SECTOR O TRAMO		Popayán - Piendamó	
POSQ-1-0112A		Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?		SI/NO	
		Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO	
		Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO	
		Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO	
		Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		NO	
		Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		NO	
FECHA DE ELABORACIÓN: 05/feb/2024		ÁREA TOTAL PREDIO		320,00 m²	
Elaboró: <i>Felisa Rojas P.</i>		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		320,00 m²	
UNION PREDIAL: ING. SIFERSON ROJAS - MP 66202-370081 STD		ÁREA REMANENTE		m²	
Revisó y Aprobó:		TOTAL ÁREA REQUERIDA		320,00 m²	
UNION TEMPORAL 4G		ÁREA SOBRANTE		0,00 m²	
		OBSERVACIONES:			

08 MAY 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: *[Signature]*



CUADRO DE COORDENADAS AREA C1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	776945.83	1058702.30	5.54
B	776942.48	1058697.89	7.00
C	776948.06	1058693.66	3.64
D	776945.86	1058690.76	11.50
E	776955.03	1058683.81	5.10
F	776958.11	1058687.87	3.43
G	776960.84	1058685.80	3.41
H	776962.90	1058688.52	21.94
I	776945.83	1058702.30	
Area(m2:)		150.97	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	776969.98	1058683.41	16.00
2	776957.39	1058693.28	16.00
3	776944.78	1058703.13	10.00
4	776938.42	1058695.42	32.00
5	776963.62	1058675.70	10.00
1	776969.98	1058683.41	
Area(m2:)		320.00	

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CÁLCULO:
UNIÓN PREDIAL S.A.S

PROPIETARIO:
MARIA TERESA RIASCOS PINCHAO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
320,00 m ²	320,00 m ²	150,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.:
2024-02-05

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

SECTOR:
POPAYAN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-130-00-010000-0003-0907-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-1-0112A

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibío, 09 de Septiembre de 2017

S.P.J. 600 – No. 03870

Señor:

LUIS MIGUEL NARVAEZ

Coordinador SIG Local

Consorcio Gerencia Socio Predial 4G

Asunto: Respuesta a oficio con radicado No. 3229 del 25 de Agosto de 2017 –
petición de información.

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud me permito comunicarle que de conformidad con el PLANO Y MAPA DE USO POTENCIAL DEL SUELO Y MAPA DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL – ZONA RURAL, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T., los predios del asunto de la referencia y que se relacionan a continuación, se encuentran en zona rural:

NUM.	NUMERO PREDIAL	ZONA	USO DE SUELO
1	191300001000000030907000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
2	191300001000000031419000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
3	191300001000000031400000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
4	191300001000000031380000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
5	191300001000000030026000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
6	191300001000000030701000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
7	191300001000000030541000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
8	191300001000000031290000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal
9	191300001000000031292000000000	AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO	Agrícola, pecuario y forestal

Sin otro particular

Atentamente,

Ing. HERNANDEZ ZAMORA LEON

Secretaría de Planeación e Infraestructura.

"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 - secretaria@Cajibío-cauca.gov.co

Ced Postal: 190501



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0112A
DIRECCIÓN: BUENAVISTA
VEREDA: LA VENTA
MUNICIPIO DE CAJIBÍO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
MARIA TERESA RIASCOS PINCHAO**

**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 con construcción	
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	Buenavista	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 12+375,38 I-D Final: K 12+383,99 I-D	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Habitacional	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola, pecuario y forestal	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-130-00-01-00-00-0003-0907-0-00-00-0000
	Área de Terreno	320.0 m²
	Área Construida	65.0 m²
	Avalúo 2024	\$ 6,588,000
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-1-0112A	05 de febrero de 2024	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0112A	05 de febrero de 2024	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	09 de septiembre de 2017	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	20 de febrero de 2024	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Maria Teresa Riascos Pinchao C.C: 25.339.441 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 1650 del 10 de diciembre de 2003 de la Notaría Única de Piendamó (Cauca).	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-152708 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, público 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.
Nota: Se aclara que según el PBOT no existen usos complementarios ni prohibidos establecidos en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo.

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	Buenavista, Vereda La Venta				
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:		320,00 m ²		
	Área Requerida:		320,00 m ²		
	Área Remanente:		0,00 m ²		
	Área Sobrante:		0,00 m ²		
	Área Total Requerida:		320,00 m ²		
Fuente: Documento citado en el numeral 2.1					
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0112A levantada por UNION PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: longitud 32,00 m, Puntos 1-3 Predio el naranjal (19-130-00-010000-0003-0029-0-00000000).				
	SUR: longitud 32,00 m, Puntos 4-5 Nubia del Socorro Nuñez Gonzalez.				
	ORIENTE: longitud 10,00 m, Puntos 3-4 Vía Panamericana.				
	OCCIDENTE: longitud 10,00 m, Puntos 5,1 Carmen Lucia Escobar de Sarria.				
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Cajibío - Popayán.				
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.				
6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual		Norma
	1	Plana 0% - 7%	Habitacional		Agrícola, pecuario y forestal
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación
	C1	Residencial	150,97	16	Bueno
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Construcción Habitacional.				
	Cubierta: (80%) en teja de fibrocemento y (20%) en zinc, con estructura de soporte en madera, cielo falso en un (70%) en madera machimbrada y tabla. Estructura: en columnas y vigas de concreto. Muro: en ladrillo (40%) con repello y pintura (60%) con pintura. Puertas: Cuatro (4) en madera, cuatro (4) metálicas. Ventanas: nueve (9) metálicas con reja y vidrio. Pisos: (60%) en concreto esmaltado, (15%) en concreto primario y (25%) en cerámica. Cocina: con mesón de dos niveles enchapados con cerámica, lavaplatos en acero, piso en concreto primario, muro divisorio en ladrillo con mesón de concreto enchapado en cerámica. Baños: uno (1) en ladrillo a la vista, con paredes internas enchapadas, batería sanitaria y lavamanos en porcelana. patio de ropas con lavadero de (1,80m x 0,65m x 0,80m de h) Distribución: cinco (5) alcobas, sala, cocina-comedor, baño, corredores. Vivienda construida hace más de (10) años y en buen estado de conservación. Del área total construida, 39,89 m ² corresponden a andenes y corredores (26%)				

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Ramada: cubierta en fibrocemento, con estructura en guadua, piso sobre el pozo séptico. De (5,10 m x 3,50 m)	17,86	m²	13	Bueno a regular
M2	Ramada bodega: cubierta en fibrocemento, estructura de soporte en guadua, paredes en esterilla, pisos en tierra. De (5,10 m x 4,70 m)	23,97	m²	13	Bueno a regular
M3	Cerca frontal. 11 postes de madera rolliza de 2,00 m de h y 8 hilos de alambre. Con puerta metálica de entrada de (1,00 m ancho x 1,10 m h.)	10,00	m	9	Bueno a regular
M4	Losa en concreto de (1,90m x 0,80 x e=0,10m)	1,52	m³	11	Bueno
M5	Cerca lateral. 11 postes de madera rolliza de 1,20 m de h y 8 hilos de alambre.	8,30	m	9	Bueno a regular
M6	Aljibe, L=15 m profundidad y Ø=36 pulg.	1,00	Un	16	Bueno a regular
M7	Pozo séptico (4,80*3,10 Haprox:4m)	1,00	Un	16	Regular
M8	Ramada galpón: cubierta en zinc 90% y 10% en fibrocemento con estructura de cubierta en guadua, con una estructura de madera de un área 3,7 m² de (3,20m *2,80m).	8,96	m²	13	Bueno a regular

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Guayabo	Guayabo en buen estado fitosanitario.	17	Un
Ornamentales	Ornamentales en buen estado fitosanitario.	17	Un
Sábila	Sábila en buen estado fitosanitario.	2	Un
Plátanos	Plátanos en buen estado fitosanitario.	2	Un
Sauco Ø=0,10m	Sauco Ø=0,10m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Resucitados Ø<0,10m	Resucitados Ø<0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Descanse	Descanse en buen estado fitosanitario.	4	Un
Jasmin Ø<0,10m	Jasmin Ø<0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Anamú Ø<0,10m	Anamú Ø<0,10m en buen estado fitosanitario.	3	Un
Yuca	Yuca en buen estado fitosanitario.	4	Un
Descanse	Descanse en buen estado fitosanitario.	2	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	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Condominio Senderos del Bosque Parcelación Campestre - Cajibío	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fba-ed43bd39cd7-ae29-59d066d8-fb05?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=b77e12cb-3fa2-4e0e-8dfc-bdaeb304291e	320 419 57 87	\$ 69.000.000	1.050 m²	0 m²
2	Vereda El Cairo - Cajibío	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cajibio/cauca/10425031	323 488 40 91	\$ 68.000.000	1.056 m²	0 m²
3	Vereda El Cairo a 1 Km de la Vía Panamericana - Cajibío	https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-lote-en-el-cairo_1a9297bd-f68f-3f7a-a397-039cc86e4e00	-	\$ 54.999.000	1.000 m²	0 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 69.000.000	20%	\$ 55.200.000	1.050 m²	0 m²
2	\$ 68.000.000	20%	\$ 54.400.000	1.056 m²	0 m²
3	\$ 54.999.000	12%	\$ 48.399.120	1.000 m²	0 m²

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

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 55.200.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 55.200.000	1.050 m ²	\$ 52.571
2	\$ 54.400.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 54.400.000	1.056 m ²	\$ 51.515
3	\$ 48.399.120	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 48.399.120	1.000 m ²	\$ 48.399
Promedio							\$ 50.828
Desviación Estándar							\$ 2.169
Coeficiente de Variación							4,27%
Limite Superior							\$ 52.997
Limite Inferior							\$ 48.659
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 50.800

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$50.800 por metro cuadrado).

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Cajibío, sector el Cairo con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.050 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Cajibío con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.056 m².

Oferta 3: Lote ubicado en Cajibío sector el Cairo con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 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 120-152708 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 (IPVNB) 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 CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Vivienda	16	100	16%	2	11,57%	\$ 1.013.600	\$ 117.274	\$ 896.326	\$ 896.300
M1 - Ramada	13	30	43%	2,5	36,60%	\$ 146.400	\$ 53.582	\$ 92.818	\$ 92.800
M2 - Ramada	13	30	43%	2,5	36,60%	\$ 205.100	\$ 75.067	\$ 130.033	\$ 130.000
M3 - Cerramiento	9	15	60%	2,5	52,15%	\$ 74.600	\$ 38.904	\$ 35.696	\$ 35.700
M4 - Losa	11	30	37%	2	26,95%	\$ 53.100	\$ 14.310	\$ 38.790	\$ 38.800
M5 - Cerramiento	9	15	60%	2,5	52,15%	\$ 24.100	\$ 12.568	\$ 11.532	\$ 11.500
M6 - Aljibe	16	30	53%	2,5	45,62%	\$ 5.040.500	\$ 2.299.476	\$ 2.741.024	\$ 2.741.000
M7 - Pozo séptico	16	30	53%	3	51,59%	\$ 4.810.700	\$ 2.481.840	\$ 2.328.860	\$ 2.328.900
M8 - Ramada	13	30	43%	2,5	36,60%	\$ 175.800	\$ 64.343	\$ 111.457	\$ 111.500

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
Guayabo	17	Un	\$ 57.500	\$ 977.500
Ornamentales	17	Un	\$ 28.100	\$ 477.700
Sábila	2	Un	\$ 13.700	\$ 27.400
Plátanos	2	Un	\$ 9.600	\$ 19.200
Sauco Ø=0,10m	2	Un	\$ 36.000	\$ 72.000
Resucitados Ø<0,10m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Descanse	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Jasmin Ø<0,10m	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Anamú Ø<0,10m	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Yuca	4	Un	\$ 2.300	\$ 9.200
Descanse	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
VALOR TOTAL			\$	1.934.000



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

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	320,00	m ²	\$ 50.800	\$ 16.256.000
C1 - Vivienda	150,97	m ²	\$ 896.300	\$ 135.314.411
M1 - Ramada	17,86	m ²	\$ 92.800	\$ 1.657.408
M2 - Ramada	23,97	m ²	\$ 130.000	\$ 3.116.100
M3 - Cerramiento	10,00	m	\$ 35.700	\$ 357.000
M4 - Losa	1,52	m ³	\$ 38.800	\$ 58.976
M5 - Cerramiento	8,30	m	\$ 11.500	\$ 95.450
M6 - Aljibe	1,00	Un	\$ 2.741.000	\$ 2.741.000
M7 - Pozo séptico	1,00	Un	\$ 2.328.900	\$ 2.328.900
M8 - Ramada	8,96	m ²	\$ 111.500	\$ 999.040
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 1.934.000	\$ 1.934.000
VALOR TOTAL				\$ 164.858.285

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 16.256.000
Construcciones Principales	\$ 135.314.411
Construcciones Anexas	\$ 11.353.874
Cultivos y/o Especies	\$ 1.934.000
VALOR TOTAL	\$ 164.858.285

SON: CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$ 164.858.285) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 164.858.285
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.840.400
VALOR TOTAL	\$ 167.698.685

SON: CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$ 167.698.685) M/CTE.

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



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

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

Cordialmente,

JOSÉ OMAR BERMEO PARRA

Avaluador Comisionado

RAA AVAL-12950688

JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA

Miembro del Comité de Avalúos

RAA AVAL-12975725

JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA

Representante Legal (S)

Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto

Cajibío, marzo de 2024

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



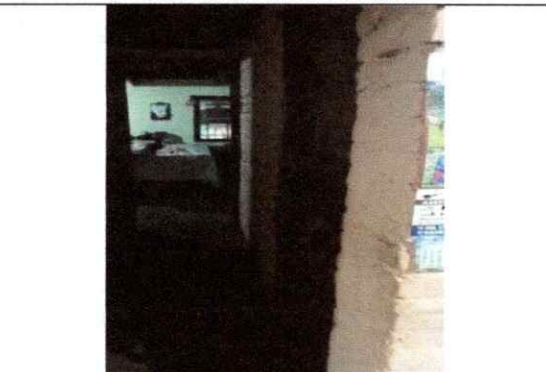
13 AGO 2024

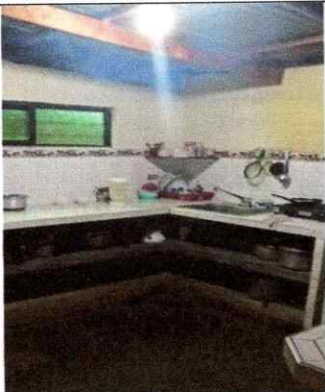
Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
ENTORNO	ENTORNO
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN

	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
M1 RAMADA	M2 RAMADA
	
M3 CERRAMIENTO	M4 LOSA

	
M5 CERRAMIENTO	M6 ALJIBE
	
M7 POZO SÉPTICO	M8 RAMADA
	
ORNAMENTALES	GUAYABO
	
ORNAMENTALES	PLÁTANOS

	
SAUCO	RESUCITADO

**15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES**

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	150,97	m2	\$ 2.600	\$ 392.522
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	150,97	m2	\$ 4.900	\$ 739.753
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.	8,67	m3	\$ 774.100	\$ 6.711.447
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,46	kg	\$ 4.600	\$ 9.100.916
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.	12,57	m3	\$ 896.600	\$ 11.270.262
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1493,68	kg	\$ 4.600	\$ 6.870.928
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,52	M3	\$ 409.600	\$ 2.260.992
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	110,58	KLS	\$ 8.200	\$ 906.756
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	177,63	m2	\$ 56.500	\$ 10.036.095
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	284,21	m2	\$ 18.300	\$ 5.201.043
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	120,78	m2	\$ 32.500	\$ 3.925.350
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	120,78	M2	\$ 61.300	\$ 7.403.814
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	120,78	M2	\$ 14.500	\$ 1.751.310
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	111,08	M2	\$ 60.500	\$ 6.720.340
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	39,89	m2	\$ 21.400	\$ 853.646
180816	TEJA ZINC	30,19	M2	\$ 28.700	\$ 866.453
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	30,19	M2	\$ 55.500	\$ 1.675.545
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	126,67	m2	\$ 48.600	\$ 6.156.162
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	31,67	M2	\$ 56.200	\$ 1.779.854
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	39,89	M2	\$ 46.800	\$ 1.866.852
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
200101	ALISTADO PISO 4 CM	76,00	M2	\$ 29.100	\$ 2.211.600
190504	GENEFA 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 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 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				
170532	SALIDA S1 PVC	10,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.412.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 98.800	\$ 988.000
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	4,00	UND	\$ 220.600	\$ 882.400
210903	MARCO MACHARE 60-90 H=210C	4,00	UND	\$ 207.200	\$ 828.800
210101	COLOC. PUERTA MADERA	4,00	UND	\$ 68.100	\$ 272.400
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	4,00	M2	\$ 632.300	\$ 2.529.200
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	4,00	UND	\$ 281.300	\$ 1.125.200
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	4,00	UND	\$ 38.700	\$ 154.800
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	4,00	UND	\$ 19.500	\$ 78.000
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	16,20	M2	\$ 291.100	\$ 4.715.820
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL. 20	16,20	M2	\$ 151.000	\$ 2.446.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	16,20	M2	\$ 22.400	\$ 362.880
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	284,21	M2	\$ 11.300	\$ 3.211.573
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	284,21	M2	\$ 7.300	\$ 2.074.733
				Total Costo Directo	\$ 122.414.251
				AIU 25%	\$ 30.603.563
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 153.017.814
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.013.564
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.013.600

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/aputapu/aputquery>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	17,86	m2	\$ 32.500	\$ 580.450
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	17,86	M2	\$ 61.300	\$ 1.094.818
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	17,86	M2	\$ 14.500	\$ 258.970
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	12,00	UND	\$ 20.400	\$ 244.800
Total Costo Directo					\$ 2.179.038
AIU 20%					\$ 435.808
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.614.846
Costo de Reposición por m²					\$ 146.408
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 146.400

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 M2 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	23,97	m2	\$ 32.500	\$ 779.025
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	36,72	M2	\$ 24.200	\$ 888.624
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	23,97	M2	\$ 61.300	\$ 1.469.361
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	23,97	M2	\$ 14.500	\$ 347.565
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	30,00	UND	\$ 20.400	\$ 612.000
Total Costo Directo					\$ 4.096.575
AIU 20%					\$ 819.315
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 4.915.890
Costo de Reposición por m²					\$ 205.085
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 205.100

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 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	10,00	ML	\$ 16.800	\$ 168.000
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	30,00	ML	\$ 1.100	\$ 33.000
182111	PERFIL ABIERTO HR C160x 60mm -1.2MM C.18	10,20	ML	\$ 36.300	\$ 370.260
B0015010	Soldadura 7018	1,00	kg	\$ 18.300	\$ 18.300
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	Un	\$ 15.900	\$ 31.800
Total Costo Directo					\$ 621.360
AIU 20%					\$ 124.272
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 745.632
Costo de Reposición por m					\$ 74.563
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 74.600

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>

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	1,00	m2	\$ 9.700	\$ 9.700
ME0111	MEZCLA CONCRETO FLUIDO 3000 PSI 21.0MPA	0,08	M3	\$ 431.400	\$ 34.512
				Total Costo Directo	\$ 44.212
				AIU 20%	\$ 8.842
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 53.054
				Costo de Reposición por m³	\$ 53.054
				Valor Adoptado por m³ (Ajustado a la Centena)	\$ 53.100

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – 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	3,00	ML	\$ 1.100	\$ 3.300
				Total Costo Directo	\$ 20.100
				AIU 20%	\$ 4.020
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 24.120
				Costo de Reposición por m	\$ 24.120
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 24.100

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – ALJIBE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	11,78	m3	\$ 20.100	\$ 236.778
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	11,31	M3	\$ 302.200	\$ 3.417.882
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	47,12	m2	\$ 9.700	\$ 457.064
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	1,57	m2	\$ 56.500	\$ 88.705
				Total Costo Directo	\$ 4.200.429
				AIU 20%	\$ 840.086
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 5.040.515
				Costo de Reposición por Un	\$ 5.040.515
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 5.040.500

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	59,52	m3	\$ 20.100	\$ 1.196.352
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
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	2,23	M3	\$ 302.200	\$ 673.906
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	14,88	m2	\$ 9.700	\$ 144.336
				Total Costo Directo	\$ 4.008.894
				AIU 20%	\$ 801.779
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 4.810.673
				Costo de Reposición por Un	\$ 4.810.673
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 4.810.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	8,06	M2	\$ 28.700	\$ 231.322
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	8,06	M2	\$ 55.500	\$ 447.330
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	8,96	M2	\$ 49.600	\$ 444.416
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	0,90	m2	\$ 32.500	\$ 29.250
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	0,90	M2	\$ 61.300	\$ 55.170
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	0,90	M2	\$ 14.500	\$ 13.050
B0015071	Tablestaca de madera aserrada (0.25x0.03x3m)	4,00	u	\$ 23.000	\$ 92.000
				Total Costo Directo	\$ 1.312.538
				AIU 20%	\$ 262.508
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.575.046
				Costo de Reposición por m²	\$ 175.786
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 175.800

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 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
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600

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 Hortifruticola de Colombia. www.asohofrucol.com.co

15.3.2 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	\$ 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
Sauco	Sombra	0,10 m	\$ 36.000
Resucitado	Segunda	0,10 m	\$ 70.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.4&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.ito.int/es/>

15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Ornamentales	\$ 28.100	Un
Sábila	\$ 13.700	Un
Descanse	\$ 28.100	Un
Jasmin	\$ 28.100	Un
Anamú	\$ 28.100	Un
Yuca	\$ 2.300	Un

Fuentes Precios:

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

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

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 164.858.285
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.261.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 521.800
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ -
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 195.100
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 824.300
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 824.300
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Derechos de Registro	\$ 754.700
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 680.000
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Apertura de Folios	\$ -
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 14.800
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.840.400

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.