



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0126**

GPR-003308

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-003308**

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-002932** 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 El Carrizal (El Carrizal, según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-0-0010000-0003-0791-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-129850** 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-1-0126**

---

GPR-003308

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-002933** del **30 de septiembre de 2024**, a la dirección obrante en el expediente: **El Carrizal**, 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 **ROSA MARÍA LASSO DE SÁNCHEZ**, siendo recibido el **10 de octubre de 2024** por el señor **JOSÉ NAPOLEÓN SÁNCHEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.607.160, 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 **ROSA MARÍA LASSO DE SÁNCHEZ**, 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-1-0126**

GPR-003308

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](http://www.nuevocauca.com), a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto: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-002932** 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 11 DIC. 2024 A LAS 7:30 a.m.  
SE DESFIJA EL 17 DIC. 2024 A LAS 5:30 p.m.

**JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: 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-1-0126**

---

GPR-002932

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2024

Señora

**ROSA MARÍA LASSO DE SÁNCHEZ**

El Carrizal, 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 El Carrizal (El Carrizal)**, según Catastro), ubicado en la vereda **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-0-0010000-0003-0791-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-129850** 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-1-0126**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.



Ja

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0126**

---

GPR-002932

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **39,50 m<sup>2</sup>**; incluidos 10 plantas ornamentales; 16 plantas de resucitado y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 12+827,58 I** y final **K 12+838,44 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$3.407.600) M/CTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **UN MILLÓN OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS (\$1.086.600) 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-1-0126**, de fecha **15 de febrero de 2024** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que 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 (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **01 de abril de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

fr

---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0126**

---

GPR-002932

Página 3 de 5

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

Según el estudio de títulos de fecha **31 de mayo de 2018** la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **ROSA MARIA LASSO DE SANCHEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 25.608.689

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 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,

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-1-0126**

---

GPR-002932

Página 4 de 5

frente al **Parque Industrial, Oficina de Nuevo Cauca S.A.S**, municipio de **Popayán – Cauca**, teléfono **3134696058**, e-mail [jessigomez@jphabogados.com](mailto:jessigomez@jphabogados.com), donde será atendido por **JESSICA GOMEZ**.

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

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

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

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

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

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

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

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



---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0126**

---

GPR-002932

Página 5 de 5

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

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

  
**JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

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

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

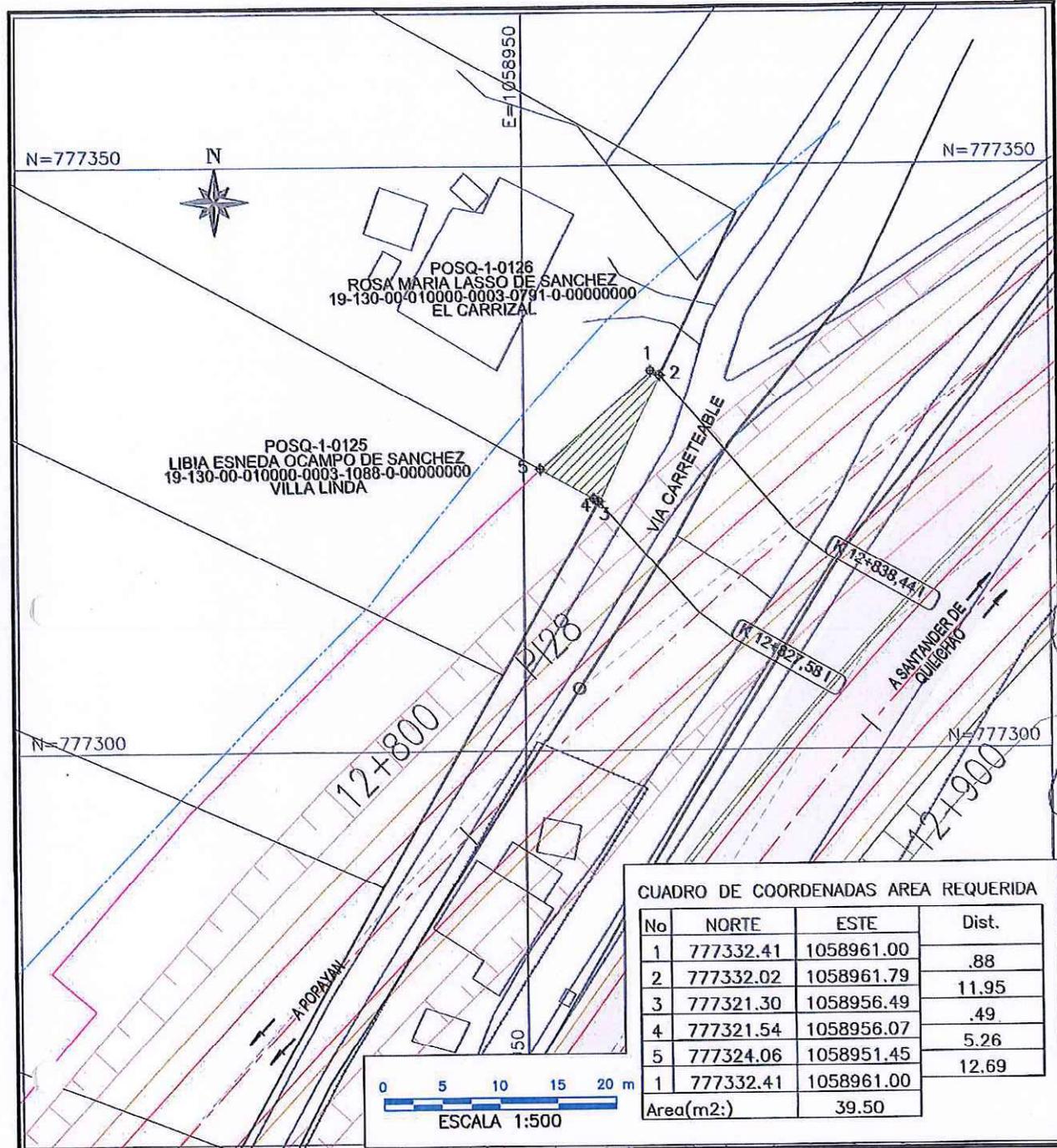
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

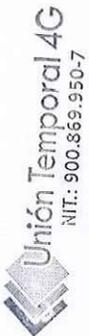






**CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA**

| No        | NORTE     | ESTE       | Dist. |
|-----------|-----------|------------|-------|
| 1         | 777332.41 | 1058961.00 | .88   |
| 2         | 777332.02 | 1058961.79 | 11.95 |
| 3         | 777321.30 | 1058956.49 | .49   |
| 4         | 777321.54 | 1058956.07 | 5.26  |
| 5         | 777324.06 | 1058951.45 | 12.69 |
| 1         | 777332.41 | 1058961.00 |       |
| Area(m2:) |           | 39.50      |       |



|  |   |   |  |   |  |                                  |
|--|---|---|--|---|--|----------------------------------|
| <b>CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO</b><br>CONTRATO No. 11 DE 2015 |   | REVISIÓN No.<br>0                           | <b>CONVENIONES</b>                       |   |  |                                  |
| Agencia Nacional de Infraestructura  |   | SECCION DE ENTIDAD PARA EL FUTURO           |  | CALZADA VÍA PROYECTADA<br>EJE DE VÍA PROYECTADA<br>BERMIA PROYECTADA<br>CALZADA VÍA EXISTENTE<br>CHAFAN CORTE/RELLENO<br>CONSTRUCCIONES EXISTENTES<br>QUEBRADAS<br>LINDERO<br>CERCA | LINEA DE COMPRA<br>AREA REQUERIDA<br>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA<br>AREA REMANENTE<br>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS<br>ALCANTARILLAS EXISTENTES<br>ÁRBOL<br>CERCA VIVA<br>Línea de Retiro Obligatorio |                                  |
| DISEÑO Y CALCULO:<br>CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G                      |   | PROPIETARIO:<br>ROSA MARIA LASSO DE SANCHEZ |  | UNIDAD FUNCIONAL:<br>1  | NÚMERO PREDIAL NACIONAL<br>19-130-00-010000-0003-0791-0-00000000   |                                  |
| <b>CUADRO DE ÁREAS</b>   |   |   |  |   |  |                                  |
| AREA REQUERIDA:<br>39.50m <sup>2</sup>                                       | AREA TOTAL:<br>1 Ha 580,00 m <sup>2</sup> | AREA CONSTRUIDA:<br>000,00 m <sup>2</sup>   | AREA REMANENTE:<br>000,00 m <sup>2</sup> | AREA SOBANTE:<br>1 Ha 540,50 m <sup>2</sup>   | FECHA ELAB.:<br>2017-07-27   |                                  |
| ESCALA: 1:500  |   |   |  |   | SECTOR:<br>POPAYAN - PIENDAMÓ  | FICHA GRÁFICA No.<br>POSQ-1-0126 |

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
NIT. 891500864-5

Cajibío, 04 de Mayo de 2016

S.P.I. 600 - 01143

Ingeniera:  
**ELSA CAMPO LOPEZ**  
Consortio 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)                   |

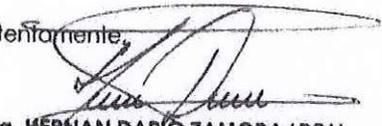
"GESTIÓN Y RESULTADOS NUESTROS MEJORES ALIADOS"  
Calle 5 N. 1-34/38 C.A.M. Teléfono (092) 8490109 Telefax (092) 8490008  
<http://www.Cajibío-cauca.gov.co> E-mail: [alcaldia@Cajibío-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@Cajibío-cauca.gov.co) - [secplaneacion@Cajibío-cauca.gov.co](mailto:secplaneacion@Cajibío-cauca.gov.co)  
Cod Postal: 190501

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.

"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](mailto:alcaldia@Cajibío-cauca.gov.co) - [seplaneacion@Cajibío-cauca.gov.co](mailto:seplaneacion@Cajibío-cauca.gov.co)  
Cod Postal: 190501



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
PREDIO POSQ-1-0126 ✓  
DIRECCIÓN: EL CARRIZAL ✓  
VEREDA: LA VENTA ✓  
MUNICIPIO DE CAJIBÍO ✓  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA ✓**

**PROPIETARIO:  
ROSA MARIA LASSO DE SÁNCHEZ ✓**

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

**CAJIBÍO, FEBRERO DE 2024**

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

| 1. INFORMACIÓN GENERAL           |  |   |
|----------------------------------|--|---|
| 1.1 SOLICITANTE                  | CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA<br>NUEVO CAUCA S.A.S., 18 de enero 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       | El Carrizal  |   |
| 1.8 ABSCISAS                     | Inicial: K 12+827,58 I ✓<br>Final: K 12+838,44 I ✓                   |   |
| 1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE      | Agrícola Semi-intensivo ✓  |   |
| 1.10 USO POR NORMA               | Agrícola, pecuario y forestal ✓                                      |   |
| 1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL       | Número Predial   | 19-130-00-01-00-00-0003-0791-0-00-00-0000 ✓ |
|                                  | Área de Terreno  | 4180.0 m <sup>2</sup> ✓                     |
|                                  | Área Construida  | 88.0 m <sup>2</sup> ✓                       |
|                                  | Avalúo 2024  | \$ 16,274,000 ✓                             |
| 1.12 FECHA VISITA AL PREDIO      | 22 de enero de 2024  |   |
| 1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO | 15 de febrero de 2024 ✓  |   |

| 2. DOCUMENTOS                       |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| DOCUMENTO                           | FECHA                 |
| 2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0126       | 27 de Julio de 2017 ✓ |
| 2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0126 | 27 de Julio de 2017 ✓ |
| 2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO    | 04 de mayo de 2016 ✓  |
| 2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS              | 31 de mayo de 2018 ✓  |

| 3. INFORMACIÓN JURÍDICA     |  |
|-----------------------------|--|
| 3.1 PROPIETARIOS            | Rosa Maria Lasso De Sánchez ✓<br>C.C: 25.608.689 ✓<br>Fuente: Documento citado en el numeral 2.4 |
| 3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN   | Sentencia del 29 de Abril de 1999 del Juzgado Tercero Civil Circuito de Popayán. ✓               |
| 3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA  | 120-129850 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. ✓                      |
| 3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS | Ninguna.   |

| <b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>               |   |
|--|---|
| <b>4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>             | El predio se encuentra en la Vereda La Venta, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte: Vereda Centro y vereda El Cairo</li> <li>• Sur: Municipio de Totoró</li> <li>• Oriente: Municipio de Totoró</li> <li>• Occidente: Vereda La Capilla</li> </ul>  |
| <b>4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE</b>              | Sector que presenta uso agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.  |
| <b>4.3 TOPOGRAFÍA</b>                          | Plana 0% - 7%   |
| <b>4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura: 1765 m.s.n.m.</li> <li>• Temperatura: 19 °C.</li> </ul>  |
| <b>4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS<sup>1</sup></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo de suelo: AQBe</li> <li>• Clima: Templado Húmedo.</li> <li>• Litología: Rocas ígneas no diferenciadas.</li> <li>• 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.</li> <li>• Erosión: Erosión moderada a severa.</li> </ul> |
| <b>4.6 SERVICIOS PÚBLICOS</b>                  | Acueductos Veredales y energía eléctrica.   |
| <b>4.7 SERVICIOS COMUNALES</b>                 | 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.   |
| <b>4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b>         | 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.

<sup>1</sup> 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   |  |  |                           |                               |                        |
|--|--|--|---------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>6.1 UBICACIÓN</b>   | El Carrizal, Vereda La Venta   |  |                           |                               |                        |
| <b>6.2 ÁREA DEL TERRENO</b>  | Área Total: 10.580,00 m <sup>2</sup> ✓<br>Área Requerida: 39,50 m <sup>2</sup> ✓<br>Área Remanente: - m <sup>2</sup><br>Área Sobrante: 10.540,50 m <sup>2</sup> ✓<br>Área Total Requerida: 39,50 m <sup>2</sup> ✓<br>Fuente: Documento citado en el numeral 2.1  |  |                           |                               |                        |
| <b>6.3 LINDEROS:</b><br>Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0126 levantada por CONSORCIO GERENCIA SOCIO PREDIAL 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante. | <b>NORTE:</b> longitud 0,88 m, Puntos 1-2 Mismo Predio (Área sobrante) Con Rosa María Lasso de Sánchez. ✓<br><b>SUR:</b> longitud 5,75 m, Puntos 3-5 Con Libia Esneda Ocampo de Sánchez. ✓<br><b>ORIENTE:</b> longitud 11,95 m, Puntos 2-3 Con vía carretable. ✓<br><b>OCCIDENTE:</b> longitud 12,69 m, Puntos 5, 1 Mismo Predio (Área sobrante) Con Rosa María Lasso de Sánchez ✓ |  |                           |                               |                        |
| <b>6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b>  | Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Cajibío - Popayán.  |  |                           |                               |                        |
| <b>6.5 SERVICIOS PÚBLICOS</b>  | El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.  |  |                           |                               |                        |
| <b>6.6 UNIDADES FISIográfICAS</b>  | Unidad Fisiográfica  | Topografía                                 | Uso Actual                | Norma                         |                        |
|  | 1  | Plana 0% - 7%                              | Agrícola Semi-intensivo ✓ | Agrícola, pecuario y forestal |                        |
| <b>6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS</b>   | Uso  | Área (m <sup>2</sup> )                     | Edad (Años)               | Estado de conservación        | Vida útil (Años)       |
|  | No existen construcciones dentro del área requerida  | -  | -                         | -                             | - ✓                    |
| <b>6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>   | No existen construcciones dentro del área requerida.   |  |                           |                               |                        |
| <b>6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>   |  |  |                           |                               |                        |
|  | DESCRIPCIÓN  | CANTIDAD                                   | UNIDAD                    | EDAD                          | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
| -  | No existen construcciones anexas dentro del área requerida.  | -  | -                         | -                             | - ✓                    |
| <b>6.10 CULTIVOS, ESPECIES</b>   | <b>Especie</b>   | <b>Descripción</b>                         | <b>Cantidad</b>           | <b>Unidad</b>                 |                        |
|  | Ornamentales   | Ornamentales en buen estado fitosanitario. | 10 ✓                      | Un                            |                        |
|  | Resucitado   | Resucitado en buen estado fitosanitario.   | 16 ✓                      | Un                            |                        |

## 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.

## 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°33'42.3" N<br>76°33'56.0" W | <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fba-ed43bd39cd7-ae29-59d066d8-fb05?page=1&amp;pos=3&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=b77e12cb-3fa2-4e0e-8dfc-bdae304291e">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fba-ed43bd39cd7-ae29-59d066d8-fb05?page=1&amp;pos=3&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=b77e12cb-3fa2-4e0e-8dfc-bdae304291e</a> | 320 419 57 87 | \$ 69.000.000 | 1.050 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| 2          | 2°34'50.3" N<br>76°32'57.0" W | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cajibío/cauca/10425031">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cajibío/cauca/10425031</a>   | 323 488 40 91 | \$ 68.000.000 | 1.056 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| 3          | 2°33'40.2" N<br>76°33'53.5" W | <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-lote-en-el-cairo.1a9297bd-f68f-3f7a-a397-039cc86e4e00">https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-lote-en-el-cairo.1a9297bd-f68f-3f7a-a397-039cc86e4e00</a>   | -             | \$ 54.999.000 | 1.000 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |

### 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 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| 2          | \$ 68.000.000 | 20%                   | \$ 54.400.000  | 1.056 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| 3          | \$ 54.999.000 | 12%                   | \$ 48.399.120  | 1.000 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |

## 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 <sup>2</sup> Construc. | Vr. Total Construcción | Valor Total Terreno | Área de Terreno      | Vr. m <sup>2</sup> Terreno |
|---|----------------------|------------------|------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| 1   | \$ 55.200.000        | 0 m <sup>2</sup> | \$ -                         | \$ -                   | \$ 55.200.000       | 1.050 m <sup>2</sup> | \$ 52.571                  |
| 2   | \$ 54.400.000        | 0 m <sup>2</sup> | \$ -                         | \$ -                   | \$ 54.400.000       | 1.056 m <sup>2</sup> | \$ 51.515                  |
| 3   | \$ 48.399.120        | 0 m <sup>2</sup> | \$ -                         | \$ -                   | \$ 48.399.120       | 1.000 m <sup>2</sup> | \$ 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 <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.

**Oferta 2:** Lote ubicado en Cajibío con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.056 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

**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 120-129850 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. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

**11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):**

El área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

**12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
**12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:**

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

| CULTIVO / ESPECIE  | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | SUBTOTAL            |
|--------------------|----------|--------|----------------|---------------------|
| Ornamentales       | 10       | Un     | \$ 28.100      | \$ 281.000          |
| Resucitado         | 16       | Un     | \$ 70.000      | \$ 1.120.000        |
| <b>VALOR TOTAL</b> |          |        |                | <b>\$ 1.401.000</b> |

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

**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                       | 39,50    | m <sup>2</sup> | \$ 50.800    | \$ 2.006.600        |
| Cultivos y/o Especies         | 1,00     | Gl             | \$ 1.401.000 | \$ 1.401.000        |
| <b>VALOR TOTAL</b>            |          |                |              | <b>\$ 3.407.600</b> |

| RESUMEN               |              |
|-----------------------|--------------|
| ÍTEM                  | SUBTOTAL     |
| Terreno               | \$ 2.006.600 |
| Cultivos y/o Especies | \$ 1.401.000 |
| <b>VALOR TOTAL</b>    |              |
| <b>\$ 3.407.600</b>   |              |

**SON: TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$ 3.407.600) M/CTE.**

**AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE**

| AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE     |              |
|---|--------------|
| ÍTEM                                    | SUBTOTAL     |
| Avalúo Comercial                        | \$ 3.407.600 |
| Daño Emergente por Notariado y Registro | \$ 1.086.600 |
| <b>VALOR TOTAL</b>                      |              |
| <b>\$ 4.494.200</b>                     |              |

**SON: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 4.494.200) 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.**

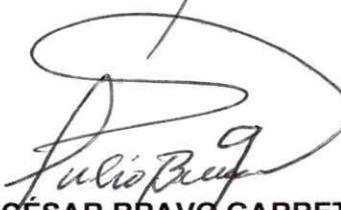


**24 JUL 2024**

Gestión Predial Interventoría  
 Profesional Predial: *[Signature]*

Cordialmente,

  
**JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA**  
Avaluador Comisionado  
RAA AVAL-12950688

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

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

Cajibío, febrero 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.

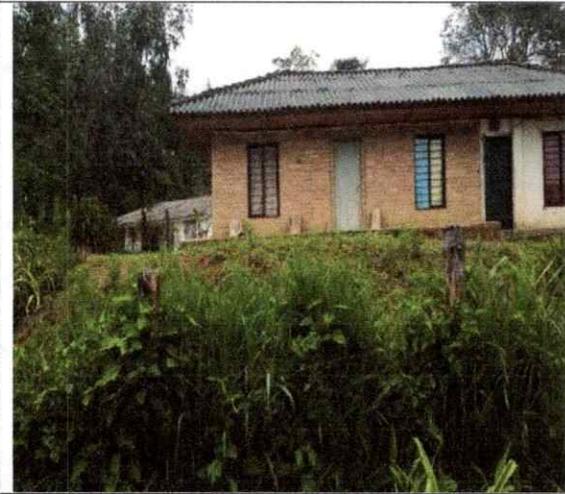


**24 JUL 2024**

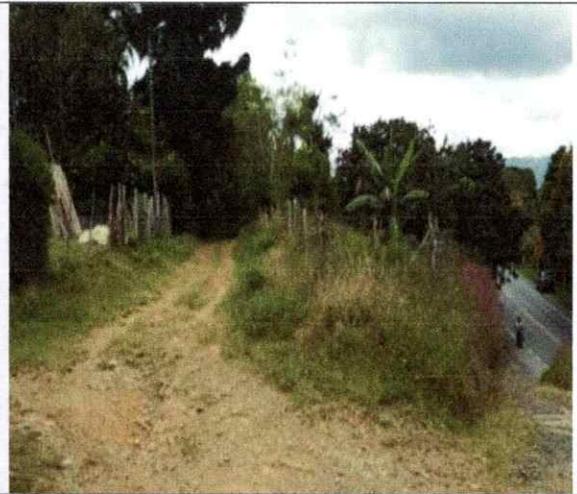
Gestión Predial Interventoría  
Profesional Predial:

**15. ANEXOS**

**15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO**



**VISTA GENERAL**



**ENTORNO**



**ENTORNO**



**ORNAMENTALES**



**RESUCITADO**

**15.2 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES**
**15.2.1 MADERABLE**

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

| Especie    | Tipo de Madera | DAP (m) | Valor Adoptado |
|------------|----------------|---------|----------------|
| 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.&subtema=5.4&item=5.4.1](http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1)
- \* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. <https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>
- \* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>
- \* IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas. <https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>
- \* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>

**15.2.2 ESPECIES**

| Cultivo / Especie | Valor Unitario | Unidad |
|-------------------|----------------|--------|
| Ornamentales      | \$ 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](http://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                                    | \$ 3.407.600        |
| Salario Mínimo Mensual Legal Vigente                  | \$ 1.300.000        |
| Valor de la UVT                                       | \$ 47.065           |
| Número de Zonas de Terreno a Comprar                  | 1                   |
| <b>Derechos Notariales</b>                            | <b>\$ 769.100</b>   |
| Derechos Notariales por Compraventa                   | \$ 37.400           |
| 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   | \$ 118.600          |
| Recaudos Fondo Especial y SNR                         | \$ 26.200           |
| <b>Impuesto de Registro</b>                           | <b>\$ 190.300</b>   |
| Impuesto de Registro por Compraventa                  | \$ 17.000           |
| Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante | \$ 173.300          |
| <b>Derechos de Registro</b>                           | <b>\$ 127.200</b>   |
| Derechos de Registro por Compraventa                  | \$ 24.100           |
| 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                               | \$ 2.500            |
| <b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>        | <b>\$ 1.086.600</b> |

**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.