



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0210**

GPR-003309

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-003309**

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-002693** del **31 de julio 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 **El Amparo, (El Retazo, según catastro) ubicado en la vereda El Túnel, municipio de Cajibío, departamento del Cauca, identificado con el Número Predial Nacional 19-130-00-010000-0012-0256-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-25824**, 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-1-0210**

---

GPR-003309

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-002694** del **31 de julio de 2024**, a la dirección obrante en el expediente: **El Amparo**, vereda **El Túnel**, 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 los señores **URIEL GRIMALDO CAMAYO, MAURICIO GRIMALDO CAMAYO** y **MARIA ELITA HERRERA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **15 de agosto de 2024** por el señor **MAURICIO GRIMALDO CAMAYO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.755.121, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que, el **15 de agosto de 2024**, se efectuó la notificación personal a **MAURICIO GRIMALDO CAMAYO**.

Que, el **16 de agosto de 2024**, a las **19:39 horas**, se efectuó la notificación personal por medios electrónicos a **URIEL GRIMALDO CAMAYO**.

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

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

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de la destinataria, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0210**

GPR-003309

Página 3 de 3

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en [www.nuevocauca.com](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-002693** del **31 de julio 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

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-1-0210**

GPR-002693

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 31 de julio de 2024

Señores

**URIEL GRIMALDO CAMAYO**

**MAURICIO GRIMALDO CAMAYO**

**MARIA ELITA HERRERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

El Amparo – El Retazo, Vereda El Túnel

Cajibío, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **El Amparo**, ubicado en la vereda **El Túnel**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0256-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-25824**, 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-1-0210**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán - Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **725,41 m<sup>2</sup>**; incluidos: 72,92 m de cerca con postes; 289,35 m<sup>2</sup> de vía de acceso; 1 puerta corrediza; 3 m de cerramiento en malla; 24,52 m<sup>2</sup> de guadua; 3 árboles de palo bobo; 2 árboles de Yarumo; 1 árbol de níspero; 2 árboles de

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0210**

---

GPR-002693

Página 2 de 5

guamo; y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K18+307,36 D** y final **K18+407,72 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$38.960.319) 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 CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$1.428.300) 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 Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0210**, de fecha **15 de noviembre de 2023** 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 **20 de noviembre de 2023**, 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.

fe

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0210**

GPR-002693

Página 3 de 5

Según el estudio de títulos de fecha **22 de agosto de 2023** los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **URIEL GRIMALDO CAMAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.754.649, **MAURICIO GRIMALDO CAMAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No.10.755.121 y los **MARIA ELITA HERRERA**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 25.266.240.

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](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

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-1-0210

---

GPR-002693

Página 4 de 5

de noventa (90) días contados a partir de la suscripción del contrato de compraventa del bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

fr

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0210**

---

GPR-002693

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: Johana Narváez Hoyos - UNIÓN PREDIAL S.A.S

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo





Agencia Nacional de  
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



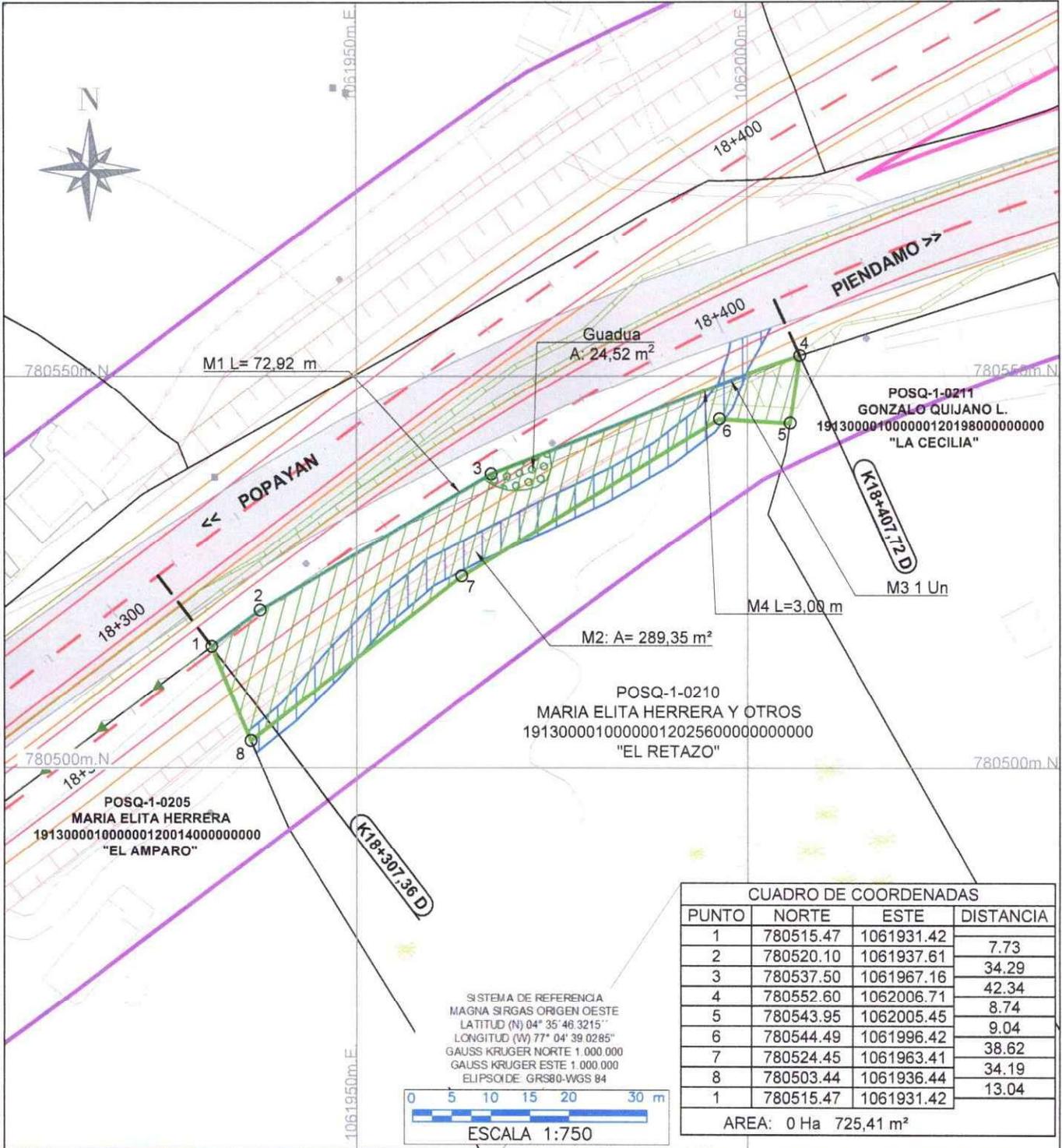
MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

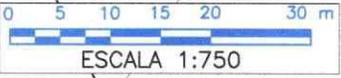
PREDIO No.

**POSQ-1-0210**

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
MARIA ELITA HERRERA	25.266.240	EL AMPARO; VEREDA EL TÚNEL	
MAURICIO GRIMALDO CAMAYO	10.755.121	EL AMPARO; VEREDA EL TÚNEL	
URIEL GRIMALDO CAMAYO	10.754.649	EL AMPARO; VEREDA EL TÚNEL	



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



CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	780515.47	1061931.42	7.73
2	780520.10	1061937.61	34.29
3	780537.50	1061967.16	42.34
4	780552.60	1062006.71	8.74
5	780543.95	1062005.45	9.04
6	780544.49	1061996.42	38.62
7	780524.45	1061963.41	34.19
8	780503.44	1061936.44	13.04
1	780515.47	1061931.42	

AREA: 0 Ha 725,41 m<sup>2</sup>

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>CALZADA VÍA PROYECTADA</li> <li>EJE DE VÍA PROYECTADA</li> <li>BERMA PROYECTADA</li> <li>CALZADA VÍA EXISTENTE</li> <li>CHAFLÁN CORTE/RELLENO</li> <li>CONSTRUCCIONES EXISTENTES</li> <li>QUEBRADAS</li> <li>LINDERO</li> <li>CERCA</li> <li>LÍNEA DE COMPRA</li> <li>ÁREA REQUERIDA</li> <li>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</li> <li>ÁREA REMANENTE</li> <li>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>ALCANTARILLAS EXISTENTES</li> <li>ÁRBOL</li> <li>CERCA VIVA</li> <li>Línea de Retiro Obligatorio</li> </ul>		
DISEÑO Y CALCULO: UNIÓN PREDIAL S.A.S.	PROPIETARIO: MARIA ELITA HERRERA Y OTROS	FECHA ELAB.: 2023-08-22	UNIDAD FUNCIONAL: 1	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0012-0256-0-00000000
<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 725,41 m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL: 0 Ha 6.400,00 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.000,00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBANTE: 0 Ha 5.674,59 m <sup>2</sup>		ESCALA: 1:750	SECTOR: POPAYAN - PIENDAMO	FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0210



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.Cajibio-cauca.gov.co> E-mail: [alcaldia@Cajibio-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@Cajibio-cauca.gov.co) - [secplaneacion@Cajibio-cauca.gov.co](mailto:secplaneacion@Cajibio-cauca.gov.co)  
Cod Postal: 190501

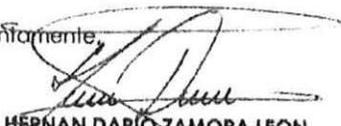
Unión Temporal 4G  
NIT. 900.885.950-7

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 DARIÓ 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

Unión Tempo, et al.  
NIT: 900.835.1950-7



**CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA**

*Sede Pasto*

*Afiliada a Asolonjas*

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
PREDIO POSQ-1-0210  
DIRECCIÓN: EL AMPARO  
VEREDA EL TÚNEL  
MUNICIPIO DE CAJIBIO  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIOS:  
MARIA ELITA HERRERA  
MAURICIO GRIMALDO CAMAYO  
URIEL GRIMALDO CAMAYO**

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

**CAJIBÍO, NOVIEMBRE DE 2023**



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

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 17 de octubre de 2023	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Cajibío	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Túnel	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Amparo	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 18+307,36 D Final: K 18+407,72 D	
1.9 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agrícola, Pecuario y Forestal.	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola, Pecuario y Forestal.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0012-0256-0-00-00-0000
	Área de Terreno	6400.0 m <sup>2</sup>
	Área Construida	0.0 m <sup>2</sup>
	Avalúo 2023	\$ 4,738,000
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO	18 de octubre de 2023	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	15 de noviembre de 2023	
<b>2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS</b>		
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0210	22 de agosto de 2023	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0210	22 de agosto de 2023	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	04 de mayo de 2016	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	22 de agosto de 2023	
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>		
3.1 PROPIETARIOS	Maria Elita Herrera C.C: 25.266.240 (Fallecida) Mauricio Grimaldo Camayo C.C: 10.755.121 Uriel Grimaldo Camayo C.C: 10.754.649 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 744 del 22 de julio de 2000 de la Notaria Única de Piendamó. Escritura Pública No. 1490 del 01 de septiembre de 1980 de la Notaria Primera de Popayán.	
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	120-25824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.	
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna	



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
<b>4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	El predio se encuentra en la Vereda El Túnel sector de La Venta, delimita de la siguiente forma: <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 ACTIVIDADES PREDOMINANTES</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>	Altura: 1.765 m.s.n.m. Temperatura: 21 °C. Precipitación: 2.000 mm y 2.700 mm/año
<b>4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS<sup>1</sup></b>	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
<b>4.6 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
<b>4.7 SERVICIOS COMUNALES</b>	Escuela, Centro de Salud, 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 AL SECTOR 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 <b>Acuerdo 008 de 2003</b> "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:  Uso principal: 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						
<b>6.1 UBICACIÓN</b>	El Amparo, Vereda El Túnel					
<b>6.2 ÁREA DEL PREDIO</b>	Área Total:		0 Ha 6.400,00 m <sup>2</sup>			
	Área Requerida:		0 Ha 0.725,41 m <sup>2</sup>			
	Área Remanente:		0,00 m <sup>2</sup>			
	Área Sobrante:		0 Ha 5.674,59 m <sup>2</sup>			
	Área Total Requerida:		0 Ha 0.725,41 m <sup>2</sup>			
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1					
<b>6.3 LINDEROS:</b> Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0210 levantada por UNIÓN PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<b>NORTE:</b> En longitud de 84,36 m, Puntos 1-4 Vía Panamericana. <b>SUR:</b> En longitud de 81,85 m, Puntos 5-8 María Elita Herrera y Otros. <b>ORIENTE:</b> En longitud de 8,74 m, Puntos 4-5 Gonzalo Quijano. <b>OCCIDENTE:</b> En longitud de 13,04 m, Puntos 8, 1 María Elita Herrera.					
<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 FIOGRÁFICAS</b>	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual		Norma	
	1	Plana 0% - 7%	Agrícola, pecuario y forestal		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	
<b>M1</b>	Cerca con postes en madera rolliza de 1,7m de alto y 7 hilos de alambre de púa	72,92	m	8	Bueno	
<b>M2</b>	Vía de acceso en afirmado	289,35	m <sup>2</sup>	8	Bueno	
<b>M3</b>	Puerta corrediza sobre riel metálico en malla eslabonada, marcos en perfil y tubo metálico, sus dimensiones son L=4,00m y H=1,70m	1,00	Un	10	Bueno	



<b>M4</b>	Cerramiento en malla eslabonada y tubo metálico	3,00	m	10	Bueno
<b>6.10 CULTIVOS / ESPECIES</b>	<b>Especie</b>		<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	
	Guadua		24,52	m <sup>2</sup>	
	Palo bobo ø= 0,20m		3	Un	
	Yarumo ø= 0,08m		2	Un	
	Níspero ø= 0,10m		1	Un	
	Guamo ø= 0,10m		2	Un	
<b>Nota:</b> Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.					
<b>6.11 ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Se encuentran en buen estado fitosanitario.				

### 7. MÉTODOS VALUATORIOS

#### ANÁLISIS VALUATORIO:

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

#### PARA EL TERRENO

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

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

### 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

#### 8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2°35'50.0" N 76°31'37.1" W	<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b19-59dcf61eabe9-8d79-7545e531-9b43?page=1&amp;pos=4&amp;t sec=1&amp;t or=2&amp;t pvid=1c113658-732a">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b19-59dcf61eabe9-8d79-7545e531-9b43?page=1&amp;pos=4&amp;t sec=1&amp;t or=2&amp;t pvid=1c113658-732a</a>	8381334 - 3148933961 - 3127752616	\$ 150.000.000	2.510 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	2°36'39.8" N 76°31'30.4" W	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/cdb6-8105-cc6f35a-6575f39831-37f6">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/cdb6-8105-cc6f35a-6575f39831-37f6</a>	3113096721	\$ 48.000.000	830 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
3	2°35'2.3" N 76°32'22.7" W	<a href="https://www.nestoria.com.co/adform/0000008770017665134380728?search_terms=cajibio&amp;page=1&amp;pos=1&amp;pt=3&amp;ot=1&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87UQVSUDs=&amp;t sec=1&amp;t or=2&amp;t">https://www.nestoria.com.co/adform/0000008770017665134380728?search_terms=cajibio&amp;page=1&amp;pos=1&amp;pt=3&amp;ot=1&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87UQVSUDs=&amp;t sec=1&amp;t or=2&amp;t</a>	3146590364	\$ 230.000.000	1.150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>



## 8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 150.000.000	20%	\$ 120.000.000	2.510 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	\$ 48.000.000	20%	\$ 38.400.000	830 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
3	\$ 230.000.000	15%	\$ 195.500.000	1.150 m <sup>2</sup>	100 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	\$ 120.000.000	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 120.000.000	2.510 m <sup>2</sup>	\$ 47.809
2	\$ 38.400.000	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 38.400.000	830 m <sup>2</sup>	\$ 46.265
3	\$ 195.500.000	100 m <sup>2</sup>	\$ 1.427.000	\$ 142.700.000	\$ 52.800.000	1.150 m <sup>2</sup>	\$ 45.913
Promedio							\$ 46.662
Desviación Estándar							\$ 1.009
Coeficiente de Variación							2,16%
Límite Superior							\$ 47.671
Límite Inferior							\$ 45.653
<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>							<b>\$ 46.700</b>

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$46.700 por metro cuadrado)

### 10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

**Oferta 1:** Lote ubicado en Cajibío, sector El Cairo acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 2.510 m<sup>2</sup>.

**Oferta 2:** Lote ubicado en Cajibío, sector La Venta con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 830 m<sup>2</sup>.

**Oferta 3:** Finca ubicada en Cajibío sector El Oasis con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.150 m<sup>2</sup> y una construcción de 100 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 120-25824 no se encuentran servidumbres dentro del área de adquisición predial.

**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 Decreto 1276 del 10 de noviembre del 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca "Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca", 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
M1 - Cerca	8	15	53%	2	42,40%	\$ 19.100	\$ 8.098	\$ 11.002	\$ 11.000
M2 - Vía de acceso	8	30	27%	2	18,99%	\$ 6.400	\$ 1.215	\$ 5.185	\$ 5.200
M3 - Puerta corrediza	10	35	29%	2	20,43%	\$ 2.048.500	\$ 418.509	\$ 1.629.991	\$ 1.630.000
M4 - Cerramiento	10	35	29%	2	20,43%	\$ 272.500	\$ 55.672	\$ 216.828	\$ 216.800



**12. CÁLCULOS 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
Guadua	24,52	m <sup>2</sup>	\$ 4.100	\$ 100.532
Palo bobo ø= 0,20m	3,00	Un	\$ 34.000	\$ 102.000
Yarumo ø= 0,08m	2,00	Un	\$ 66.000	\$ 132.000
Níspero ø= 0,10m	1,00	Un	\$ 54.000	\$ 54.000
Guamo ø= 0,10m	2,00	Un	\$ 54.000	\$ 108.000
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 496.532</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 está 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 una topografía definida como plana del 0% al 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. AVALÚO COMERCIAL**

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				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	725,41	m <sup>2</sup>	\$ 46.700	\$ 33.876.647
M1 - Cerca	72,92	m	\$ 11.000	\$ 802.120
M2 - Vía de acceso	289,35	m <sup>2</sup>	\$ 5.200	\$ 1.504.620
M3 - Puerta corrediza	1,00	Un	\$ 1.630.000	\$ 1.630.000
M4 - Cerramiento	3,00	m	\$ 216.800	\$ 650.400
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 496.532	\$ 496.532
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 38.960.319</b>

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 33.876.647
Construcciones Anexas	\$ 4.587.140
Cultivos y/o Especies	\$ 496.532
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 38.960.319</b>

**SON: TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$ 38.960.319) M/CTE.**

**AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE**

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 38.960.319
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.428.300
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 40.388.619</b>

**SON: CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$ 40.388.619) 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 DE AVALÚOS DE COLOMBIA DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.**

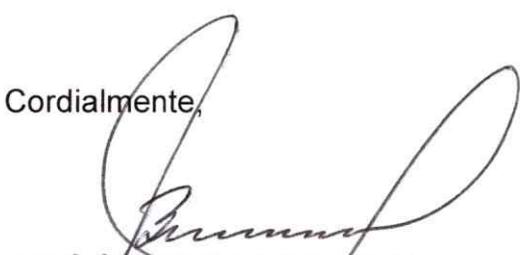


**18 JUL 2024**

Gestión Predial Interventoría  
Profesional Predial:

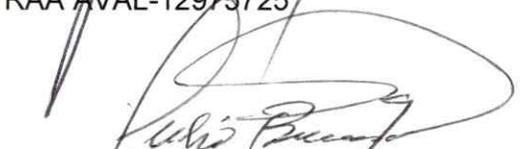


Cordialmente,



**JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA**

Avaluador Comisionado  
RAA AVAL-12975725



**JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA**

Miembro del Comité de Avalúos  
RAA AVAL-12950688



**JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA**

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

Cajibío, noviembre de 2023

**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.



**18 JUL 2024**

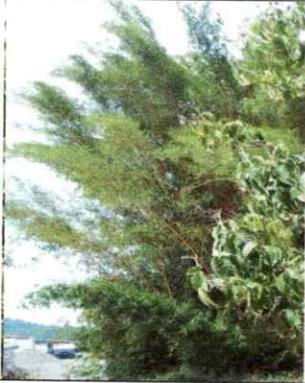
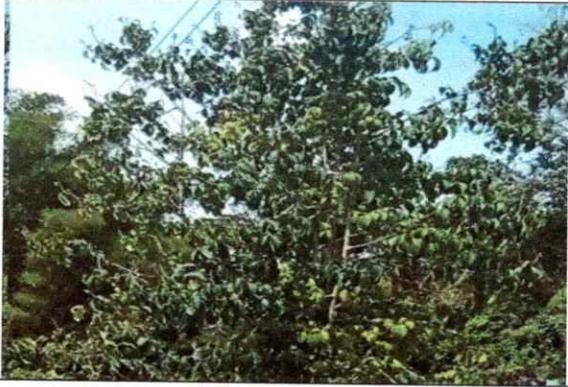
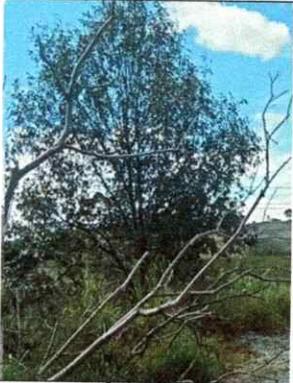
Gestión Predial Interventoría  
Profesional Predial:

**15. ANEXOS**

**15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO**





	
<b>GUADUA</b>	<b>PALO BOBO</b>
	
<b>YARUMO</b>	<b>NÍSPERO</b>
	
<b>GUAMO</b>	



## 15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1- CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 14.090	\$ 14.090
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	2,00	ML	\$ 930	\$ 1.860
Total Costo Directo					\$ 15.950
AIU 20%					\$ 3.190
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 19.140
Costo de Reposición por m					\$ 19.140
<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 19.100</b>

**Fuentes Precios:**

\* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

\* <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

DataCauca es un 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.

\*APUs INVIAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - VÍA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.311.0356	Afirmado. Incluye transporte 5 Km.	0,10	m3	\$ 52.974	\$ 5.297
Total Costo Directo					\$ 5.297
AIU 20%					\$ 1.059
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 6.356
Costo de Reposición por m <sup>2</sup>					\$ 6.356
<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 6.400</b>

**Fuentes Precios:**

\* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

\* <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

DataCauca es un 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.

\*APUs INVIAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3- PUERTA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
***	Riel Acero U-100 3 Metros	4,00	ML	\$ 18.300	\$ 73.200
182004	PERFIL ABIERTO AG C120x 60mm -1.2MM C.18	23,30	ML	\$ 32.640	\$ 760.512
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	19,30	ML	\$ 27.250	\$ 525.925
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	6,80	M2	\$ 31.050	\$ 211.140
B0015000	Soldadura 6013 de 1/8	5,00	kg	\$ 15.344	\$ 76.719
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	4,00	Un	\$ 14.900	\$ 59.600
Total Costo Directo					\$ 1.707.096
AIU 20%					\$ 341.419
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.048.515
Costo de Reposición por Un					\$ 2.048.515
<b>Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 2.048.500</b>

**Fuentes Precios:**

\* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

\* <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

DataCauca es un 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.

\*APUs INVIAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

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

\*\*\*Riel Acero U-100 3 Metros <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/61651/riel-acero-u-100-3-metros/61651/>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4- CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	17,50	ML	\$ 27.250	\$ 476.875
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	5,10	M2	\$ 31.050	\$ 158.355
B0015000	Soldadura 6013 de 1/8	3,00	kg	\$ 15.344	\$ 46.031
				Total Costo Directo	\$ 681.261
				AIU 20%	\$ 136.252
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 817.513
				Costo de Reposición por m	\$ 272.504
				<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 272.500</b>

**Fuentes Precios:**

\* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

\* <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

DataCauca es un 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.

\*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

### 15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

#### 15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Nispero	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200
Guamo	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200

**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](http://www.agronet.gov.co)

\* Asociación Hortifrutícola de Colombia. [www.asohofrucol.com.co](http://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	\$ 162.000	\$ 370.000	\$ 895.000	\$ 1.463.000
Segunda	\$ 66.000	\$ 153.000	\$ 370.000	\$ 604.000
Sombra	\$ 34.000	\$ 77.000	\$ 185.000	\$ 302.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Palo bobo	Sombra	0,20 m	\$ 34.000
Yarumo	Segunda	0,08 m	\$ 66.000

**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/>



**15.3.3 ESPECIES**

DETALLE					GUADUA					DETALLE					GUADUA				
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					500					DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					500				
<b>COSTOS DE INSTALACIÓN GUADUA</b>										<b>COSTOS DE SOSTENIMIENTO GUADUA</b>									
CONCEPTO		UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL	CONCEPTO		UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL								
<b>1.1 COSTOS DIRECTOS</b>					\$ 11.038.038	<b>1.1 COSTOS DIRECTOS</b>					\$ 4.135.200								
<b>1.1.1 Mano de Obra</b>					\$ 5.880.500	<b>1.1.1 Mano de Obra</b>					\$ 1.857.000								
Preparación Terreno	Jornal	35	\$ 61.900	\$ 2.166.500	Fertilización (3 Veces Año)	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500										
Construcción de Canales	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500	Mantenimiento de Canales	Jornal	2	\$ 61.900	\$ 123.800										
Siembra y Resiembra	Jornal	13	\$ 61.900	\$ 804.700	Aplicación Correctivos	Jornal	1	\$ 61.900	\$ 61.900										
Fertilización	Jornal	11	\$ 61.900	\$ 680.900	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	2	\$ 61.900	\$ 123.800										
Control Manual de Malezas	Jornal	17	\$ 61.900	\$ 1.052.300	Control Manual de Malezas	Jornal	18	\$ 61.900	\$ 1.114.200										
Control Químico de Malezas	Jornal	3	\$ 61.900	\$ 185.700	Control Químico de Malezas	Jornal	2	\$ 61.900	\$ 123.800										
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	4	\$ 61.900	\$ 247.600															
Deshoje	Jornal	7	\$ 61.900	\$ 433.300															
<b>1.1.2 Insumos</b>					\$ 5.157.538	<b>1.1.2 Insumos</b>					\$ 2.278.200								
Semilla	Un	500	\$ 1.800	\$ 900.000	Cloruro de Potasio (KC)	Bulto	3	\$ 264.400	\$ 793.200										
Fertilizante Orgánico (Compostado)	Bulto	20	\$ 40.000	\$ 800.000	Fertilizante Compuesto (15-15-15)	Bulto	5	\$ 218.500	\$ 1.092.500										
Cloruro de Potasio (KC)	Bulto	6	\$ 264.400	\$ 1.586.400	Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	3	\$ 65.000	\$ 195.000										
Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	15	\$ 65.000	\$ 975.000	Control Plagas (Lorsban)	Litro	1	\$ 57.500	\$ 57.500										
Fungicida (Oxicloruro de Cobre)	kg	2	\$ 17.320	\$ 34.640	Herbicida (Glifosol)	Litro	2	\$ 70.000	\$ 140.000										
Control Plagas (Lorsban)	Litro	5	\$ 57.500	\$ 287.500															
Herbicida (Glifosol)	Litro	6	\$ 70.000	\$ 420.000															
Análisis de Suelos	GI	1	\$ 153.998	\$ 153.998															
<b>1.2 COSTOS INDIRECTOS</b>					\$ 1.103.804	<b>1.2 COSTOS INDIRECTOS</b>					\$ 413.520								
Administración (10% de Costos Directos)					\$ 1.103.804	Administración (10% de Costos Directos)					\$ 413.520								
<b>TOTAL COSTOS INSTALACIÓN</b>					\$ 12.141.842	<b>TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO</b>					\$ 4.548.720								

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostentamiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/Tallo	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio Tallo/Ha/Año	Producción Máxima Tallo/Ha/Año		Promedio por Planta	Máxima por Planta
3	\$ 12.141.842	\$ 4.548.720	700	750	\$ 18.300	\$ 76.900	\$ 82.400

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
3	4	10	5	\$ 51.600	\$ 71.400	\$ 82.400	\$ 82.400

<b>Valores Adoptados:</b>	Por Planta = <b>\$ 82.400</b>	Por Tallo = <b>\$ 18.300</b>	Por m <sup>2</sup> = <b>\$ 4.100</b>
---------------------------	-------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

**Fuentes Precios:**

- \* Federación Nacional de Empresarios de Guadua y Bambú. <https://fedeguadua.com/>
- \* Guadua y Bambú Colombia. <https://guaduaambucolombia.com/nosotros/>
- \* Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/caf%C3%A9>
- \* Colombia Compra Eficiente. <https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra/35307>
- \* Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://tienda.tierragro.com.co/agro/fertilizantes/>
- \* Insumos Agrícolas. <https://www.entufinca.com/>
- \* Vecol S.A. <https://www.vecol.com.co/uploads/productos/fertilizantes/Fertilizante%20Vecol%2015-15-15S.pdf>
- \* Laboratorio de Suelos UPTC. [http://www.uptc.edu.co/facultades/f\\_agropecuarias/pregrado/agronomia/inf\\_adicional/Servicios/lab\\_suelos\\_agua\\_agro](http://www.uptc.edu.co/facultades/f_agropecuarias/pregrado/agronomia/inf_adicional/Servicios/lab_suelos_agua_agro)
- \* Bioagroinsumos S.A.S. <https://www.bioagroinsumos.com/producto/bulto-40kg-avisana/>
- \* Exiagnicola. <https://exiagnicola.net/tienda/producto/cal-dolomita-x-50-kg/>
- \* La Casa del Granjero. <https://www.lacasadelpergranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- \* Mundo Campo. <https://mundocampo.com.co/producto/lorsban-4-ec-250cc-1lt/>
- \* Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. [http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-t-glifosol\\_x\\_litro](http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-t-glifosol_x_litro)



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
<b>01 PRELIMINARES DE OBRA</b>						
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones.	100,00	m2	\$ 2.207	\$ 220.739	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	\$ 4.097	\$ 409.673	
<b>02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>						
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	\$ 16.889	\$ 166.019	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,27	m3	\$ 648.866	\$ 8.610.453	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). incluye figurado, amarre e instalación.	1199,06	kg	\$ 3.823	\$ 4.583.784	
<b>03 ESTRUCTURAS</b>						
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	\$ 717.684	\$ 3.954.441	
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,13	m3	\$ 751.526	\$ 7.612.961	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). incluye figurado, amarre e instalación.	987,98	kg	\$ 3.823	\$ 3.776.865	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,95	M3	\$ 343.262	\$ 1.355.964	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	79,08	KLS	\$ 6.880	\$ 544.070	
<b>04 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>						
140216	MURO LAD SOGA LIMPIO 1C	245,68	M2	\$ 52.550	\$ 12.910.484	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	462,36	m2	\$ 15.372	\$ 7.107.420	
<b>05 CUBIERTAS</b>						
130625	LOSA CASETON ESTÉRILLA E=21-25CM [TORTA]	100,00	M2	\$ 121.870	\$ 12.187.000	
180412	C F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	90,00	M2	\$ 50.690	\$ 4.562.100	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	10,00	m2	\$ 17.895	\$ 178.951	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	90,00	M2	\$ 9.240	\$ 831.600	
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	90,00	M2	\$ 6.540	\$ 588.600	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	90,00	M2	\$ 12.370	\$ 1.113.300	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con mallita. Espesor 1.5 cm	10,00	m2	\$ 22.582	\$ 225.825	
<b>06 PISOS Y ENCHAPEOS</b>						
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m)	87,40	m2	\$ 40.772	\$ 3.583.494	
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF. 3	90,00	M2	\$ 47.120	\$ 4.240.800	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	10,00	M2	\$ 39.260	\$ 392.600	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	38,41	M2	\$ 59.920	\$ 2.301.527	
190504	CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	\$ 24.720	\$ 526.536	
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 55.950	\$ 134.280	
190541	RESANE CERAMICA	21,30	ML	\$ 22.340	\$ 475.842	
<b>07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>						
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 20.910	\$ 146.370	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 174.340	\$ 348.680	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 532.730	\$ 1.065.460	
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 24.130	\$ 48.260	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC .1/2	8,00	PTO	\$ 42.840	\$ 342.720	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 156.520	\$ 313.040	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 44.100	\$ 88.200	
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 23.910	\$ 47.820	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 101.400	\$ 202.800	
250104	INCRUST CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 96.930	\$ 193.860	
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 7.420	\$ 14.840	
240311	DIV. METALICA BANO LAM COLD ROLL. C. 18 LL	5,88	M2	\$ 260.410	\$ 1.531.211	
250710	LAVADERO PR CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 139.240	\$ 139.240	
140404	MESON EN CONCRETO H=1.1-10CM	2,40	M2	\$ 136.700	\$ 328.080	
250709	LAVAPLATOS A INOX 50X 60CM PESTA GRIFO	1,00	UND	\$ 105.300	\$ 105.300	
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 83.370	\$ 83.370	
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 691.100	\$ 691.100	
<b>08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>						
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	\$ 130.080	\$ 1.430.880	
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 82.790	\$ 496.740	
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 160.690	\$ 803.450	
<b>09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>						
210174	NAVE MAD TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 184.870	\$ 1.848.700	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 173.670	\$ 1.736.700	
210101	COLOC PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 57.070	\$ 570.700	
<b>10 CARPINTERÍA METÁLICA</b>						
221237	NAVE ALUM ENTAMBORADA-LLENA BAT	9,00	M2	\$ 530.020	\$ 4.770.180	
221301	MARCO ALUM 0.81-0.80 M LISO C/LLCETA	9,00	UND	\$ 235.760	\$ 2.121.840	
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	9,00	UND	\$ 32.420	\$ 291.780	
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	9,00	UND	\$ 16.340	\$ 147.060	
220102	VENTANA LAM VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	21,60	M2	\$ 243.960	\$ 5.269.536	
220202	MARCO VENTANA LAM CEL.H >0.51 M CAL. 20	21,60	M2	\$ 126.600	\$ 2.734.560	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 18.740	\$ 404.784	
220508	BARANDA-PASAM. TUB. GALV. 1, 1/2x. 1/2 VAR.	29,00	M2	\$ 301.350	\$ 8.739.150	
<b>11 PINTURAS Y ESTUCOS</b>						
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	462,36	M2	\$ 9.470	\$ 4.378.549	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	462,36	M2	\$ 6.140	\$ 2.838.890	
				Total Costo Directo	\$ 126.849.177	
				A.I.U. 25%	\$ 31.712.294	
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 158.561.471	
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.585.615	
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.688.600	

Fuentes Precios:

\* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.  
 \* 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/puta/putaquery>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 3	4	100	4%	2,5	10,01%	\$ 1.585.600	\$ 158.763	\$ 1.426.837	\$ 1.427.000



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 38.960.319
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.160.000
Valor de la UVT	\$ 42.412
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 834.500</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 141.700
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 74.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 73.600
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 391.000
IVA	\$ 129.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 23.900
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 349.500</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 194.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 154.700
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 244.300</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 147.100
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 24.600
Apertura de Folios	\$ 12.800
Constancia de Inscripción	\$ 14.400
Compra de Certificados	\$ 40.600
Conservación Documental	\$ 4.800
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 1.428.300</b>

**Notas:**

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 387 del 23 de enero de 2023 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 009 del 06 de enero de 2023 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.