



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0075A**

GPR-004814

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004814
24/09/2025

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-004355** del **21 de julio de 2025**, 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 (Lote según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Cofre (hoy La Venta)**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0800-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-156614** 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-1-0075A**

GPR-004814

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), mediante comunicación No. **GPR-004356** del **21 de julio de 2025**, se citó al señor **JAIME OCAMPO OSORIO**, para notificarlo de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia del destinatario; por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se procedió a publicar la citación 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, por el término de cinco (5) días, siendo fijado el **25 de agosto de 2025** a las **07:30 a.m.** y desfijado el **29 de agosto de 2025** a las **05:30 p.m.**

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 al señor **JAIME OCAMPO OSORIO**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto del destinatario, 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**.
- 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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0075A**

GPR-004814

Página 3 de 3

de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través de los números de contacto : 3102212971 – 3213699061 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-004355** del **21 de julio de 2025** 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	29 SEP. 2025	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	03 OCT. 2025	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 - UNIÓN PREDIAL S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



OFERTA FORMAL
DE COMPRA



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0075A**

GPR-004355

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 21 de julio de 2025

Señor

JAIME OCAMPO OSORIO

Lote, 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 (Lote según Catastro)**, ubicado en la Vereda **El Cofre** (hoy **La Venta**), Municipio de **Cajibío**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0800-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-156614** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetado señor,

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-1-0075A**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO COMA SESENTA Y CUATRO (1.174,64 m²) METROS CUADRADOS**, incluidos: 115,83 m de Cerramiento (M1); 15,40 m de Cerramiento (M2); 11,15 m de Cerramiento (M3); 501,51 m² de pasto brachiaria y, se



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0075A

GPR-004355

Página 2 de 5

encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K10+284,00 D** y final **K10+401,56 D** de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$108.442.465) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$2.431.800) MONEDA CORRIENTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia, Sede Pasto** según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0075A**, de fecha **13 de noviembre de 2024** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *“El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)”*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **13 de febrero de 2025**, 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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0075A

GPR-004355

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 **16 de julio de 2024** el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **JAIME OCAMPO OSORIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.547.377

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 15+600, Oficinas de la Constructora Casa – Hidalgo S.A., municipio de **Cajibío – Cauca**, teléfono **3505780257**, correo electrónico **danielparra@jphabogados.com**, donde será atendido por **Daniel Parra**.



OFERTA FORMAL DE COMPRA



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0075A

GPR-004355

Página 4 de 5

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 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0075A

GPR-004355

Página 5 de 5

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**

Proyectó: Angela Juliana Hurtado Flórez – Unión Predial S.A.S

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CÉDULA	10.547.377 ✓	MATRÍCULA INMOBILIARIA
JAIME OCAMPO OSORIO ✓		DIRECCIÓN / EMAIL	LOTE ✓	120-156614 ✓
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	LOTE ✓	CÉDULA CATASTRAL
				19-130-00-010000-00003-0800-0-000000000

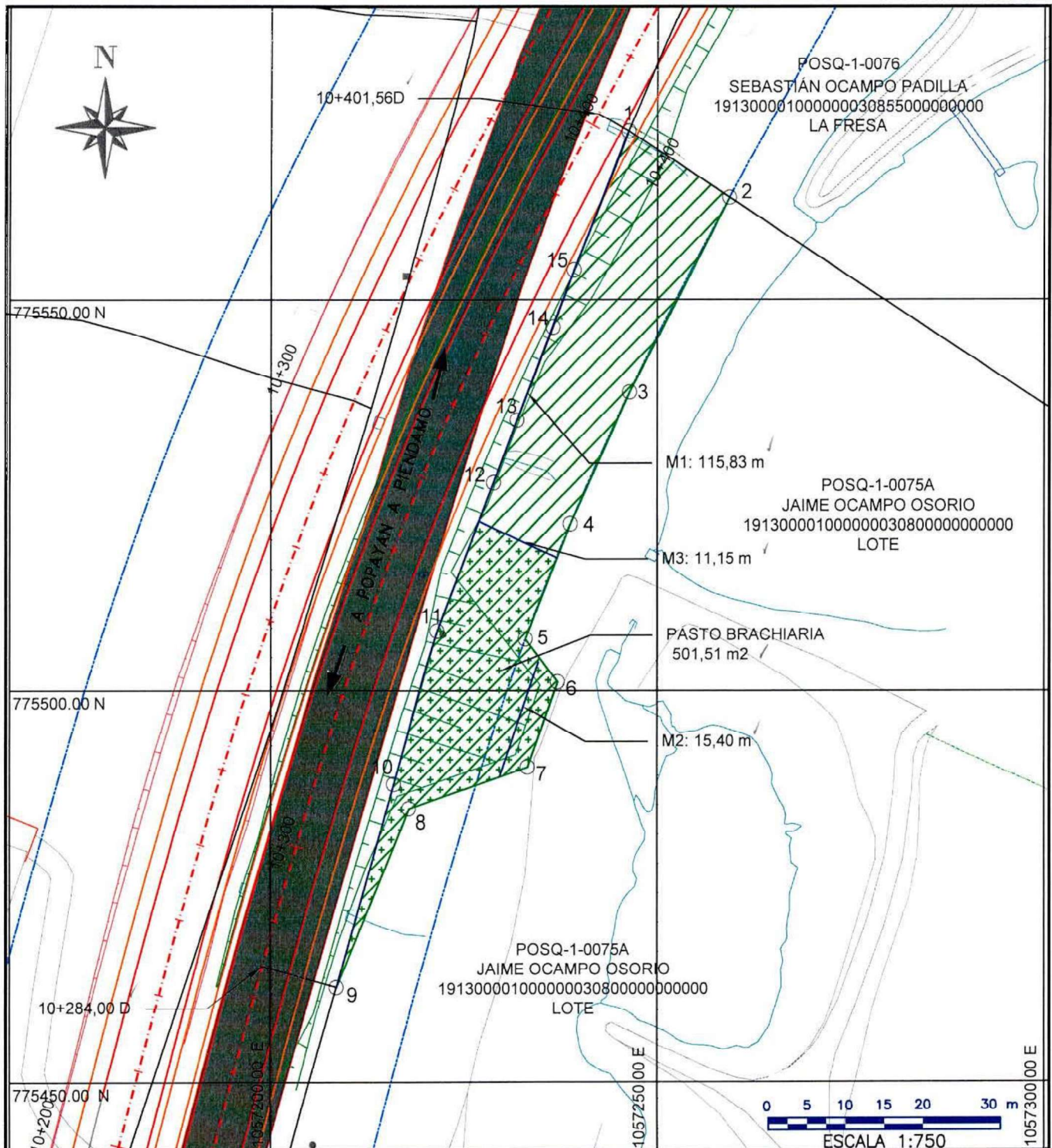
VEREDA/BARRIO:	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	La Venta ✓	Rural	✓ 15,55 m	Puntos 1-2 Sebastian Ocampo Padilla ✓
DPTO:	Cajibío ✓	Agropecuario y comercial	✓ 0,00 m	Punto 9 Predio de Jaime Ocampo Osorio (Área sobrante) ✓
	✓ Cauca ✓		✓ 121,70 m	Puntos 2-9 Jaime Ocampo Osorio (Área sobrante) ✓
Predio requerido para:	Segunda Calzada		✓ 115,84 m	Puntos 9-1 Vía Panamericana ✓

[illegible]

 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONCESIONARIA VIAL		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN		POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	002
CONTRATO No.:		11 de 11 de Agosto de 2015		FICHA PREDIAL		FECHA	6/02/2020
PRECIO No.		POSQ-1-0075A		UNIDAD FUNCIONAL		1	
				SECTOR O TRAMO		Popayán - Piendamó	
						No	
						No	
						No	
						No	
FECHA DE ELABORACIÓN:		02/ma/2024		ÁREA TOTAL PREDIO		5 Ha 0.685,00 m ² ✓	
Elaboró:		Hector R. Per		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		1.174,64 m ² ✓	
HIDALGO E HIDALGO SA SUCURSAL COLOMBIA		Irg. NOHRA K. LEAL M.		ÁREA REMANENTE		0,00 m ² ✓	
Revisó y Aprobó:		Unión Temporal 4G		TOTAL ÁREA REQUERIDA		1.174,64 m ² ✓	
UNION TEMPORAL 4G		NIT 990 869 950-7		ÁREA SOBRANTE		4 Ha 9.510,36 m ² ✓	
				OBSERVACIONES:			

15 NOV 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: ——— EJE DE VÍA PROYECTADA: - - - - - BERMIA PROYECTADA: ——— CALZADA VÍA EXISTENTE: ——— CHAFLÁN CORTE/RELLENO: ——— CONSTRUCCIONES EXISTENTES: ——— QUEBRADAS: ——— LINDERO: ——— CERCA: ——— LÍNEA DE COMPRA: ——— ÁREA REQUERIDA: ——— ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: ——— ÁREA REMANENTE: ——— ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: ——— ALCANTARILLAS EXISTENTES: ——— ÁRBOL: ——— CERCA VIVA: ——— Línea de Retiro Obligatorio: ———											
Agencia Nacional de Infraestructura CONCESIONARIA VIAL		DISEÑO Y CALCULO: HIDALGO E HIDALGO SA SUCURSAL COLOMBIA PROPIETARIO: JAIME OCAMPO OSORIO												
CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA:</th> <th>ÁREA TOTAL:</th> <th>ÁREA CONSTRUIDA:</th> <th>ÁREA REMANENTE:</th> <th>ÁREA SOBRANTE:</th> </tr> <tr> <td>1.174,64 m²</td> <td>5 Ha 0.685,00 m²</td> <td>0,00 m²</td> <td>0,00 m²</td> <td>4 Ha 9.510,36 m²</td> </tr> </table>		ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	1.174,64 m²	5 Ha 0.685,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	4 Ha 9.510,36 m²	FECHA ELAB.: 2024-03-02 ESCALA: 1:750	UNIDAD FUNCIONAL: 1 SECTOR: POPAYÁN - PIENDAMÓ	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0003-0800-00000000 FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0075A
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:										
1.174,64 m²	5 Ha 0.685,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	4 Ha 9.510,36 m²										

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
No.	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	775571,51	1057246,29	✓ 15,55 ✓
2	775563,03	1057259,33	✓ 27,96 ✓
3	775538,21	1057246,45	✓ 18,51 ✓
4	775521,36	1057238,79	✓ 15,8 ✓
5	775506,67	1057232,98	✓ 6,91 ✓
6	775501,16	1057237,15	✓ 11,56 ✓
7	775490,27	1057233,28	✓ 16,25 ✓
8	775484,98	1057217,91	✓ 24,71 ✓
9	775462,12	1057208,54	✓ 27,01 ✓
10	775488,1	1057215,93	✓ 20,39 ✓
11	775507,69	1057221,57	✓ 20,25 ✓
12	775526,6	1057228,82	✓ 8,55 ✓
13	775534,58	1057231,89	✓ 12,81 ✓
14	775546,52	1057236,54	✓ 7,79 ✓
15	775553,82	1057239,25	✓ 19,04 ✓
1	775571,51	1057246,29	0
Área (m2:)		✓ 1.174,64	

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VIA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VIA PROYECTADA AREA REQUERIDA BERMA PROYECTADA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA CALZADA VIA EXISTENTE AREA REMANENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES ALCANTARILLAS EXISTENTES QUEBRADAS ÁRBOL LINDERO CERCA VIVA CERCA Línea de Retiro Obligatorio											
Agencia Nacional de Infraestructura CONCESIONARIA VIAL														
DISEÑO Y CALCULÓ: HIDALGO E HIDALGO SA SUCURSAL COLOMBIA		PROPIETARIO: JAIME OCAMPO OSORIO ✓												
CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA:</th> <th>ÁREA TOTAL:</th> <th>ÁREA CONSTRUIDA:</th> <th>ÁREA REMANENTE:</th> <th>ÁREA SOBRANTE:</th> </tr> <tr> <td>1.174,64 m²</td> <td>50 Ha 0.685,00 m²</td> <td>0,00 m²</td> <td>0,00 m²</td> <td>49 Ha 9.510,36 m²</td> </tr> </table>		ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	1.174,64 m²	50 Ha 0.685,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	49 Ha 9.510,36 m²	FECHA ELAB.: 2024-03-02 ✓	UNIDAD FUNCIONAL: 1	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0003-0800-00000000 ✓
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:										
1.174,64 m²	50 Ha 0.685,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	49 Ha 9.510,36 m²										
		ESCALA: 1:750	SECTOR: POPAYÁN - PIENDAMÓ	FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0075A ✓										

5Ha

4Ha

SECRETARIA DE PLANEACIÓN E
INFRAESTRUCTURA



120 - 001055

CONCEPTO DE USO DE SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.3.1 Numeral 3, Decreto 1203 de 2017, acuerdo No. 008 del 26 de junio de 2003 por el cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT aprobado mediante; y demás normas concordantes y reglamentarias, expide el presente concepto de uso de suelo.

No. Radicado	000364	Fecha	08/02/2024
--------------	--------	-------	------------

1. DATOS DEL PROPIETARIO/SOLICITANTE/ PETICIONARIO

Nombres y Apellidos	:	Daniel Parra Patiño
Documento de Identidad	:	1.020.760.222
Dirección de Correspondencia	:	Carrera 13 # 63-39 Of. 702, Bogotá
Número de Teléfono	:	350 578 0257
Correo Electrónico	:	danielparra@jphabogados.com

2. DATOS DEL PREDIO A CONSULTAR

Dirección	:	EL COFRE
Nombre del Predio	:	LOTE
Cédula Catastral	:	191300001000000030800000000000
Matrícula Inmobiliaria	:	120-156614
Categoría	:	RURAL

3. CONCEPTO DE SUELO

ZONA RURAL: AREAS DE RECUPERACION MEJORAMIENTO AMBIENTAL	:	• USO PRINCIPAL ◦ Obras biomecánicas para recuperar tierras malas ◦ Forestal, Protector, Agrosilvopastoril, Agroforestal, Silvopastoril, Ecoturismo.
	:	• USO COMPARTIDO ◦ Sistemas Silvopastoriles y agroforestales ◦ Agrícolas y pecuarios conservacionista.
	:	• USO PROHIBIDO ◦ Sistemas de producción extractivos agrícolas, pecuarios o forestales. ◦ Ganadería extensiva, Agricultura limpia, Urbanización
	:	• DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA – NINGUNO

📍 Calle 5° No. 1-34/38 CAM
☎ 310 435 5192
✉ Código Postal 190501

www.cajibio-cauca.gov.co
alcaldia@cajibio-cauca.gov.co
secplaneacion@cajibio-cauca.gov.co

Código: F01-IGI
Versión: 02
Aprobación:
30/04/2020





CONCEPTO DE USO DE SUELO

INFORMACIÓN NORMATIVA ADICIONAL	: El concepto de uso de suelo del predio identificado con la cédula catastral y la matrícula inmobiliaria relacionadas en el numeral No. 2, de este documento, se asigna al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar e identificadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.
NOTAS	: NOTA 1: Este concepto de uso del suelo se expide en términos del Art. 28 de la ley 1437 de 2011 (C.C.P.A.C.A) y de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes. NOTA 2: El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 008 de 2003 y se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes. NOTA 3: debe indicarse que el los predios al estar ubicados en zona rural, se encuentran sometidos a los lineamientos de la ley 160 de 1994, específicamente en su artículo 44, el cual dispone que: "Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona". De conformidad a ello, los predios no podrán fraccionarse por debajo de lo dispuesto como UAF, la cual para el Municipio de Cajibío se ha fijado a través de la resolución N° 0041 de 1996 en el rango de cuatro (04) a seis (06) hectáreas.

Se expide en la alcaldía municipal de Cajibío a los 08 MAR. 2024


Ing. DEIVER FAJARDO HURTADO
Secretario de Planeación e Infraestructura

Proyectó: Cesar Majín F. /Aux. Administrativo
Revisó/Ajustó/Aprobó/ Deiver Hurtado. -Sec. Planeación

☉ Calle 5° No. 1-34/38 CAM
☎ 310 435 5192
✉ Código Postal 190501

www.cajibio-cauca.gov.co
alcaldia@cajibio-cauca.gov.co
secplaneacion@cajibio-
cauca.gov.co

Código: F01-ICI
Versión: 02
Aprobación:
30/04/2020





CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Sede Pasto

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL ✓
PREDIO POSQ-1-0075A ✓
DIRECCIÓN: LOTE ✓
VEREDA LA VENTA ✓
MUNICIPIO DE CAJIBIO ✓
DEPARTAMENTO DEL CAUCA ✓**

**PROPIETARIO: ✓
JAIME OCAMPO OSORIO ✓**

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

CAJIBÍO, NOVIEMBRE DE 2024 ✓

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONCESIONARIA EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 21 de junio 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	Lote	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 10+284,00 D Final: K 10+401,56 D	
1.9 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agropecuario y Comercio.	
1.10 USO POR NORMA	Áreas De Recuperación Y/O Mejoramiento Ambiental.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0003-0800-0-00-00-0000
	Área de Terreno	4 Ha 9023.0 m ²
	Área Construida	0.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 321,8780,000
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO	28 de octubre de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	13 de noviembre de 2024	
2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS		
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0075A	02 de marzo de 2024	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0075A	02 de marzo de 2024	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	08 de marzo de 2024	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	16 de julio de 2024	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Jaime Ocampo Osorio C.C: 10.547.377 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura No. 3895 del 28 de diciembre de 2004 de la notaría segunda de Popayán (Cauca).	
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	120-156614 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Popayán.	
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Sobre el predio en estudio no recae gravámenes o limitaciones.	



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda La Venta, delimita de la siguiente forma: • Norte: Vereda Centro y Vereda El Túnel • Sur: Municipio de Totoró • Oriente: Municipio de Totoró • Occidente: Vereda La Capilla
4.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Sector que presenta uso agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0%-7%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.765 m.s.n.m. Temperatura: 19 °C. Precipitación: 2.000 mm y 2.700 mm/año
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	Tipo de suelo: AQBe Clima: Templado Húmedo. Litología: Rocas ígneas no diferenciadas. Características de suelos: Profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y fertilidad baja a moderada. Erosión: Erosión moderada a severa
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	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.
4.8 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR Y TRANSPORTE	El sector se ubica al sur del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
Según Acuerdo 008 de 2003 “ <i>POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO</i> ” 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:	

¹ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.



ZONA RURAL: Áreas de recuperación y/o mejoramiento ambiental. ✓

USO PRINCIPAL:

- Obras biomecánicas para recuperar tierras malas. ✓
- Forestal, Protector, Agrosilvopastoril, Agroforestal, Silvopastoril, Ecoturismo. ✓

USO COMPARTIDO:

- Sistemas Silvopastoriles y agroforestales. ✓
- Agrícolas y pecuarios conservacionistas. ✓

USO PROHIBIDO:

- Sistemas de producción extractivos agrícolas, pecuarios o forestales. ✓
- Ganadería extensiva, Agricultura limpia, Urbanización. ✓

DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA - NINGUNO ✓

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN	Lote, Vereda La Venta						
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total:		50 Ha	0685,00 m ²	✓		
	Área Requerida:		0 Ha	1.174,64 m ²	✓		
	Área Remanente:			0,00 m ²			
	Área Sobrante:		49 Ha	9.510,36 m ²	✓		
	Área Total Requerida:		0 Ha	1.174,64 m ²	✓		
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1						
6.3 LINDEROS:	NORTE: En longitud de 15,55 m, Puntos 1-2, Sebastián Ocampo Padilla.						
Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0075A levantada por HIDALGO E HIDALGO S.A. SUCURSAL COLOMBIA., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante. ✓	SUR: En longitud de 0,00 m, Punto 9, Predio de Jaime Ocampo Osorio (Área Sobrante). ✓						
	ORIENTE: En longitud de 121,70 m, Puntos 2-9, Jaime Ocampo Osorio (Área sobrante) ✓						
	OCCIDENTE: En longitud de 115,84 m, Puntos 9-1 Vía Panamericana. ✓						
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Cajibío - Popayán.						
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.						
6.6 UNIDADES FISOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual		Norma		
	1 ✓	Plana 0% -7% ✓	Agropecuario y comercio ✓		Áreas De Recuperación Y/O Mejoramiento Ambiental. ✓		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación		Vida útil (Años)
	-	No hay construcciones en el área requerida	-	-	-		-



6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		No hay construcciones en el área requerida.			
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerramiento frontal en malla eslabonada h: 1,90m con 49 tubos de 3,00 m soportadas en bases de concreto de 0,20m*0,20 h: variable. En la parte superior con 3 hilos de alambre de púa.	115,83 ✓	m	5	Bueno
M2	Cerramiento posterior con 7 postes de madera rolliza h: 1,80m con 7 hilos de alambre de púas.	15,40 ✓	m	5	Bueno
M3	Cerramiento lateral con 11 postes de madera rolliza h: 1,80m y malla gallina con 12 hilos de alambre de púas.	11,15 ✓	m	5	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES		Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
		Pasto brachiaria	Pasto brachiaria, en buen estado fitosanitario	501,51 ✓	m2
6.11 ESTADO DE CONSERVACIÓN		No se encontraron cultivos, especies en el área requerida.			

7. MÉTODOS VALUATORIOS**ANÁLISIS VALUATORIO:**

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

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

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 33' 57,9" N 76° 33' 52,6" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-293208271d0c-9827-95860480-6895?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=3a731eba-818b-4b8d-b492-43eb22a811a6	316 384 17 61	\$ 1.290.000.000	16.232 m²	0 m²
2	2° 34' 1,8" N 76° 33' 48" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c91-16e1056d2660-8553-208b6910-2a1?page=1&pos=12&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=607d1c50-9184-4789-8b25-37ff62ec3c16	314 893 39 61	\$ 135.000.000	750 m²	30 m²
3	2° 34' 17,9" N 76° 33' 28,9" W	https://inmuebles.wasi.co/Casa+campestre-Vender-Cajib%C3%B3/5685235	3122446979	\$ 420.000.000	3.250 m²	145 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 1.290.000.000	1%	\$ 1.277.100.000	16.232 m²	0 m²
2	\$ 135.000.000	20%	\$ 108.000.000	750 m²	30 m²
3	\$ 420.000.000	1%	\$ 415.800.000	3.250 m²	145 m²

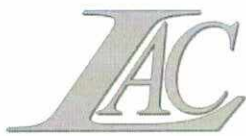
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):**

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m² Terreno
1	\$ 1.277.100.000	0 m²	\$ -	\$ -	\$ 1.277.100.000	16.232 m²	\$ 78.678 ✓
2	\$ 108.000.000	30 m²	\$ 1.496.000	\$ 44.880.000	\$ 63.120.000	750 m²	\$ 84.160 ✓
3	\$ 415.800.000	145 m²	\$ 921.000	\$ 133.545.000	\$ 282.255.000	3.250 m²	\$ 86.848 ✓
Promedio							\$ 83.229
Desviación Estándar							\$ 4.164
Coeficiente de Variación							5,00%
Limite Superior							\$ 87.393
Limite Inferior							\$ 79.065
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 83.200 ✓

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



10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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

Oferta 3: Finca ubicada en Cajibío, sector el Cofre acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.250 m² y una construcción de 145 m².

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 120-156614 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 Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - CERRAMIENTO	5	15	33%	2	24,19%	\$ 106.000	\$ 25.641	\$ 80.359	\$ 80.400
M2 - CERRAMIENTO	5	15	33%	2	24,19%	\$ 24.500	\$ 5.927	\$ 18.573	\$ 18.600
M3 - CERRAMIENTO	5	15	33%	2	24,19%	\$ 83.700	\$ 20.247	\$ 63.453	\$ 63.500

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

CULTIVO/ ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Pasto brachiaria	501,51	m ²	\$ 808	\$ 405.220
VALOR TOTAL				\$ 405.220

Nota: Se adopta el valor de la especie "Pasto de corte" como nombre común de la especie "Pasto brachiaria".

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 evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las 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 U.F.1	1.174,64	m²	\$ 83.200	\$ 97.730.048
M1 - CERRAMIENTO	115,83	m	\$ 80.400	\$ 9.312.732
M2 - CERRAMIENTO	15,40	m	\$ 18.600	\$ 286.440
M3 - CERRAMIENTO	11,15	m	\$ 63.500	\$ 708.025
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 405.220	\$ 405.220
VALOR TOTAL				\$ 108.442.465

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 97.730.048
Construcciones Anexas	\$ 10.307.197
Cultivos y/o Especies	\$ 405.220
VALOR TOTAL	\$ 108.442.465

SON: CIENTO OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$ 108.442.465,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 108.442.465
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.431.800
VALOR TOTAL	\$ 110.874.265

SON: CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$ 110.874.265,00) M/CTE.

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



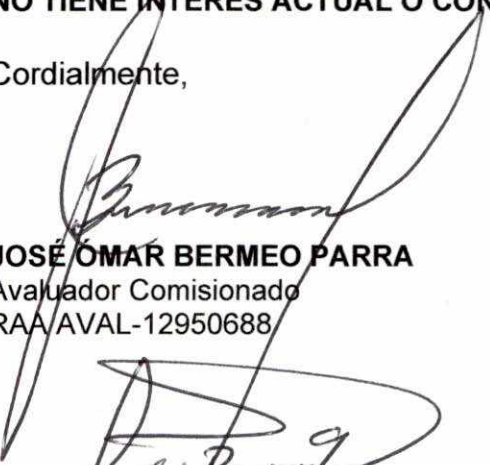
CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Sede Pasto

Afiliada a Asolonjas

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

Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA

Avaluator Comisionado
RAA AVAL-12950688


JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA

Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL-12975725


JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA

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

Cajibío, noviembre 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.



14 MAR 2025

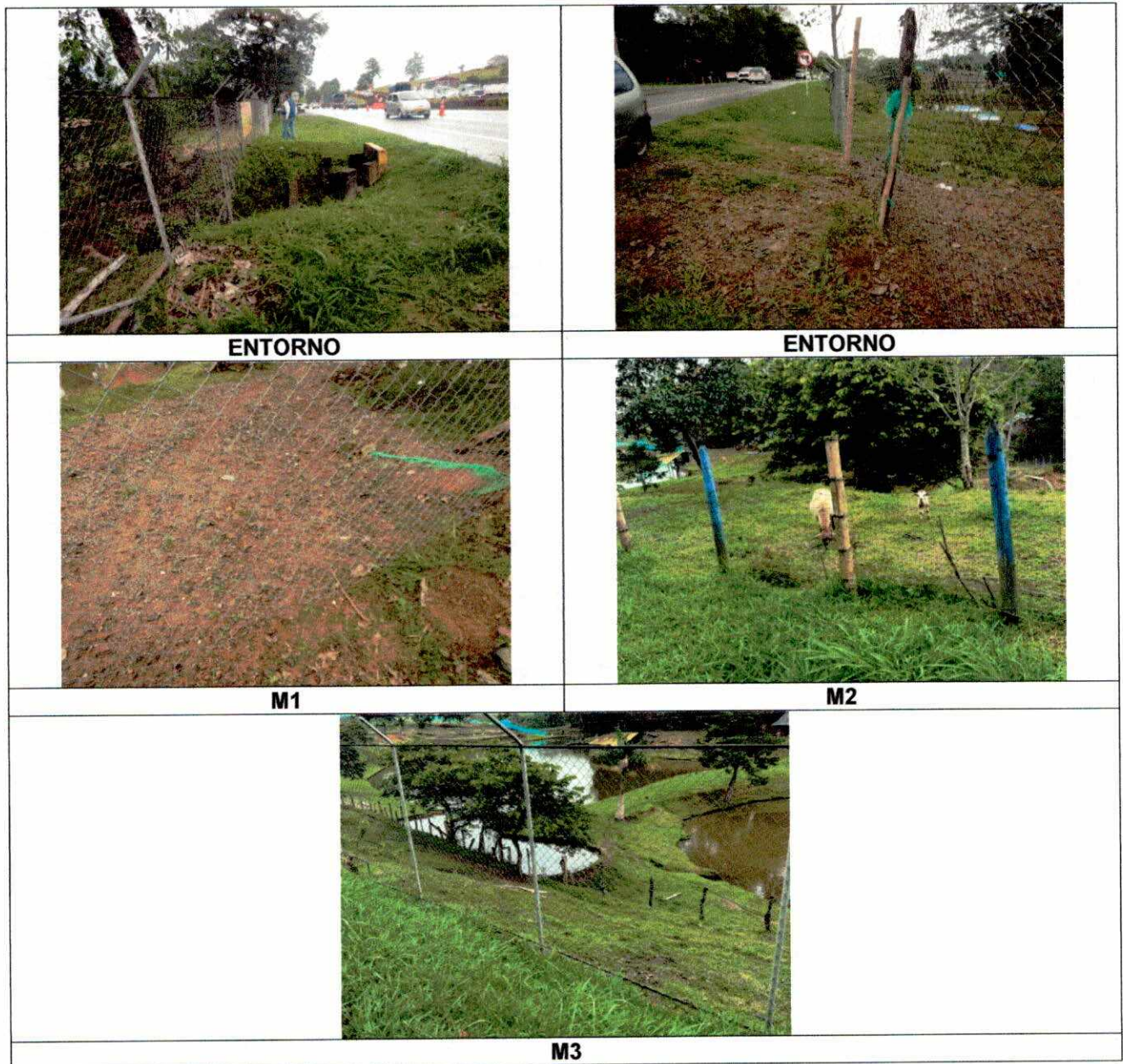
Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 

AVALÚO PREDIO POSQ-1-0075A



15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



**15.2 PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES**

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERRAMIENTO FRONTAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301203	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 2,1/2"	220,07	M2	\$ 30.200	\$ 6.646.114
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	0,50	M3	\$ 409.600	\$ 204.800
301207	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 3 HILOS	115,85	ML	\$ 3.200	\$ 370.720
131505	TUBO ESTRUCTURAL 76X38X1.0MM	93,10	ML	\$ 32.300	\$ 3.007.130
				Total Costo Directo	\$ 10.228.764
				AIU 20%	\$ 2.045.753
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 12.274.517
				Costo de Reposición por m	\$ 105.970
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 106.000

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – CERRAMIENTO POSTERIOR					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0014650	Paral en madera rolliza de 3" (tablestacados)	12,60	m	\$ 15.500	\$ 195.300
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	107,80	ML	\$ 1.100	\$ 118.580
				Total Costo Directo	\$ 313.880
				AIU 20%	\$ 62.776
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 376.656
				Costo de Reposición por m	\$ 24.458
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 24.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – CERRAMIENTO LATERAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0014650	Paral en madera rolliza de 3" (tablestacados)	19,80	m	\$ 15.500	\$ 306.900
B033012	Malla triple torsión	20,07	m2	\$ 19.200	\$ 385.344
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	78,05	ML	\$ 1.100	\$ 85.855
				Total Costo Directo	\$ 778.099
				AIU 20%	\$ 155.620
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 933.719
				Costo de Reposición por m	\$ 83.742
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 83.700

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES**15.3.1 ESPECIES**

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES		
Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Pasto de Corte	\$ 808	m ²

Fuentes Precios:

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

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

**15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2**

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	30,00	m2	\$ 2.600	\$ 78.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	30,00	m2	\$ 4.900	\$ 147.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	3,51	m3	\$ 20.100	\$ 70.551
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,12	m3	\$ 774.100	\$ 1.641.092
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	438,06	kg	\$ 4.600	\$ 2.015.076
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	85,93	M2	\$ 106.300	\$ 9.306.219
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	170,14	m2	\$ 18.300	\$ 3.113.562
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	30,00	m2	\$ 66.400	\$ 1.992.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER CHR 4X2-TUB. 1.1/2	30,00	M2	\$ 59.400	\$ 1.782.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	30,00	M2	\$ 14.500	\$ 435.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	30,00	m2	\$ 48.600	\$ 1.458.000
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF. 3	30,00	M2	\$ 56.200	\$ 1.686.000
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8. 1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A. INOX. 50X60CM PESTA. GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	6,00	UND	\$ 155.200	\$ 931.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 98.800	\$ 592.800
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	2,00	UND	\$ 220.600	\$ 441.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	2,00	UND	\$ 207.200	\$ 414.400
210101	COLOC. PUERTA MADERA	2,00	UND	\$ 68.100	\$ 136.200
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL. 20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	170,14	M2	\$ 11.300	\$ 1.922.582
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	170,14	M2	\$ 7.300	\$ 1.242.022
				Total Costo Directo	\$ 38.058.502
				AIU 25%	\$ 9.514.626
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 47.573.128
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.585.771
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.585.800

Fuentes Precios:*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.* DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apuquery>



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Sede Pasto

Afiliada a Asolonjas

15.5 CONSTRUCCION OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	145,00	m2	\$ 2.600	\$ 377.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm	145,00	m2	\$ 4.900	\$ 710.500
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	13,85	m3	\$ 20.100	\$ 278.385
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,68	m3	\$ 774.100	\$ 6.719.188
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). incluye: figurado, amarre e instalación.	1284,29	kg	\$ 4.600	\$ 5.907.734
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,50	m3	\$ 856.200	\$ 6.421.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,40	m3	\$ 896.600	\$ 5.738.240
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). incluye: figurado, amarre e instalación.	1180,41	kg	\$ 4.600	\$ 5.429.886
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	5,76	M3	\$ 409.600	\$ 2.359.296
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	115,23	KLS	\$ 8.200	\$ 944.886
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140216	MURO LAD SOGA LIMPIO 1C	236,18	M2	\$ 62.700	\$ 14.808.486
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 15 cm	472,36	m2	\$ 18.300	\$ 8.644.188
05	CUBIERTAS				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	145,00	M2	\$ 145.400	\$ 21.083.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH PINO CIPREX-MADER	130,50	M2	\$ 60.500	\$ 7.895.250
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	14,50	m2	\$ 21.400	\$ 310.300
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	130,50	M2	\$ 11.000	\$ 1.435.500
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	130,50	M2	\$ 7.800	\$ 1.017.900
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	130,50	M2	\$ 14.800	\$ 1.931.400
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 15 cm	14,50	m2	\$ 26.900	\$ 390.050
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	127,07	m2	\$ 48.600	\$ 6.175.602
200225	CERAMICA 30 01-32 50x30 01-32 50 TRAF 3	130,50	M2	\$ 56.200	\$ 7.334.100
200508	BALDOSA VINILO 30X30 16 MM	14,50	M2	\$ 46.800	\$ 678.600
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFA CER. LISTELLO CDC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1 1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM.COLD ROLL C. 18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8. 1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX 50X60CM PESTA GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000
210101	COLOC. PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR.	21,60	M2	\$ 291.100	\$ 6.287.760
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL 20	21,60	M2	\$ 151.000	\$ 3.261.600
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 22.400	\$ 483.840
220608	BARANDA-PASAM. TUB. GALV. 1 1/2x 1/2 VAR.	34,92	M2	\$ 359.500	\$ 12.553.740
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	472,36	M2	\$ 11.300	\$ 5.337.668
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	472,36	M2	\$ 7.300	\$ 3.448.228
				Total Costo Directo	\$ 154.219.385
				ALIU 25%	\$ 38.554.846
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 192.774.231
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.329.477
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.329.500

Fuentes Precios:
*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb/>.
*DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apuquery>



15.5.1 DEPRECIACION OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 2	3	50	6%	2	5,63%	\$ 1.585.800	\$ 89.339	\$ 1.496.461	\$ 1.496.000
Fuente No. 3	41	100	41%	2	30,71%	\$ 1.329.500	\$ 408.259	\$ 921.241	\$ 921.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 108.442.465
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.157.400
Derechos Notariales por Compra-venta	\$ 352.500
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	\$ 178.500
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 715.500
Impuesto de Registro por Compra-venta	\$ 542.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 558.900
Derechos de Registro por Compra-venta	\$ 447.300
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	\$ 11.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.431.800

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.
- 4) La estimación de los derechos notariales y registrales, se calcula solo para efectos de la reserva presupuestal, toda vez, que serán asumidos en un 100% por el solicitante.