

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0453

GPR000001127

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**NUEVO CAUCA SAS**

Fecha y hora: Martes 09 Febrero 2021 10:32:34  
Enviado por: Jorge Libardo Duarte Ballesteros  
Tercero: ANDRÉS FERNANDO LOMBANA JEJÉN  
Procesado por: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas  
Asunto: Predio POSQ-2-0453. Aviso

RADICADO



PR000001127

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 **GPR000001046** del **08 de octubre de 2020**, 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 **Ana María Antes Bogotá**, ubicado en la vereda **El Hogar**, municipio de **Piendamó**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0224-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-1913**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”



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 oficio **GPR000001047** del **08 de octubre de 2020** se libró citación a **ANDRÉS FERNANDO LOMBANA JEJÉN** y **CAROL SILVANA LOMBANA JEJÉN**, con el fin de notificarlos de la Oferta Formal de Compra.

Que la citación fue remitida al correo electrónico **dorisjejeneuscategui@hotmail.com** (que figura en el expediente) el **13 de noviembre de 2020**.

Que el **20 de noviembre de 2020** se recibe un correo electrónico donde los propietarios aceptan ser notificados por dicho medio de la Oferta Formal de Compra.

Que el **20 de noviembre de 2020** se remitió un correo electrónico a los propietarios con la Oferta Formal de Compra y sus anexos, sin embargo, a la fecha no se ha recibido respuesta y no se ha podido constatar que accedieron a la información, como se dispone en el inciso tercero del artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

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 los destinatarios, señores **ANDRÉS FERNANDO LOMBANA JEJÉN** y **CAROL SILVANA LOMBANA JEJÉN**, se procede a Notificar por Aviso; notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que, asimismo, 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**.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0453**

GPR000001127

- 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 podrán 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 de los números de contacto: 01800 9484444 y (321) 369 9061 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto:atencion@nuevocauca.com) o radicado en la Carrera 7 km 16, Edificio CASS Constructores, lote Shosua, vereda Fusca, municipio de Chía – Cundinamarca.
- **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 de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR000001046** del **08 de octubre de 2020** y de sus documentos anexos.

Cordialmente,



**JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS**  
Representante Legal de NUEVO CAUCA S.A.S.  
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Director Predial  
Aprobó: Paola Andrea Longas – Coordinadora Jurídica  
Anexo: Lo Anunciado (12 Folios)  
Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0453

El Representante Legal de **NUEVO CAUCA S.A.S.**

**HACE CONSTAR**

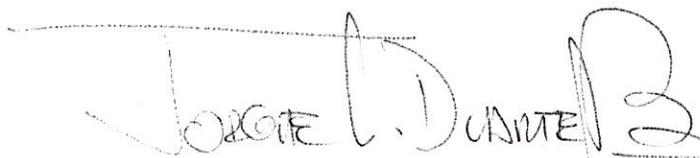
Que el **Aviso No. GPR000001127** del **09 de febrero de 2021**, remitido por correo a través de la empresa Servientrega, mediante la guía No. 9129547379, a la dirección obrante en el expediente, fue devuelto porque *"no lo conocen"*, como consta en la correspondiente certificación.

Que al no haber sido posible la entrega del aviso, se procede a publicarlo 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 Carrera 7 km 16, Edificio CASS Constructores, lote Shosua, vereda Fusca, municipio de Chía (Cundinamarca); 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.

**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 04 MAR. 2021 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 10 MAR. 2021 A LAS 5:30 p.m.



**JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS**

Representante Legal de **NUEVO CAUCA S.A.S.**

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

Proyectó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Director Predial  
Aprobó: Paola Andrea Longas – Coordinadora Jurídica

Chía, Cundinamarca, 08 de octubre de 2020

Señores

**ANDRÉS FERNANDO LOMBANA JEJÉN**

**CAROL SILVANA LOMBANA JEJÉN**

Calle 4 No. 21 – 63

Celular: 314 895 4207

dorisjeneuscategui@hotmail.com

Popayán, Cauca

**NUEVO CAUCA SAS**

Fecha y hora: Jueves 8 Octubre 2020 16:02:52

Enviado por: Jorge Libardo Duarte Ballesteros

Tercero: ANDRÉS FERNANDO LOMBANA JEJÉN

Procesado por: Fredy Emery Echavarría Bastidas

Asunto: Predio POSQ – 2 – 0453. Oferta Formal de Com

RADICADO



GPR00001046

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 **Ana María Antes Bogotá**, ubicado en la vereda **El Hogar**, municipio de **Piendamó**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0224-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-1913**, 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-2-0453**, de la **Unidad Funcional 2. Piendamó – Pescador**, de la cual se anexa copia.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0453**

GPR000001046

Esta zona de terreno tiene un área de **2.963,74 m<sup>2</sup>**; incluidos: 2 árboles de Pino; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K32+409,19 D** y final **K32+506,53 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$94.783.657) 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 **UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO PESOS (\$1.837.100) 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 Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0453**, de fecha **10 de marzo de 2020**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *“El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)”*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **25 de mayo de 2020**, 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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0453

GPR000001046

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 **10 de diciembre de 2016** y su alcance, de fecha **10 de septiembre de 2020**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son **ANDRÉS FERNANDO LOMBANA JEJÉN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.325.099 y **CAROL SILVANA LOMBANA JEJÉN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 34.315.859.

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 Carrera 7 km 16, Edificio CASS Constructores, Lote Shosua, Vereda Fusca, Municipio de Chía, Cundinamarca, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en la Carrera 7 No. 7 – 14, Barrio Santa Anita 1, Municipio de Santander de Quilichao, Cauca, teléfono **315 612 9568**, donde serán atendidos por **FREDY ERNESY ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0453**

GPR000001046

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, ustedes podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0453**

GPR000001046

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 brinden a la presente.

Cordialmente,



**JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS**

Representante Legal de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Laura Catalina Duque Jaramillo – Coordinadora Jurídica

Aprobó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Director Predial

Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo (9 Folios)

Copia: Archivo





**NUEVO CAUCA**  
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

**MINISTERIO DE TRANSPORTE**  
**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

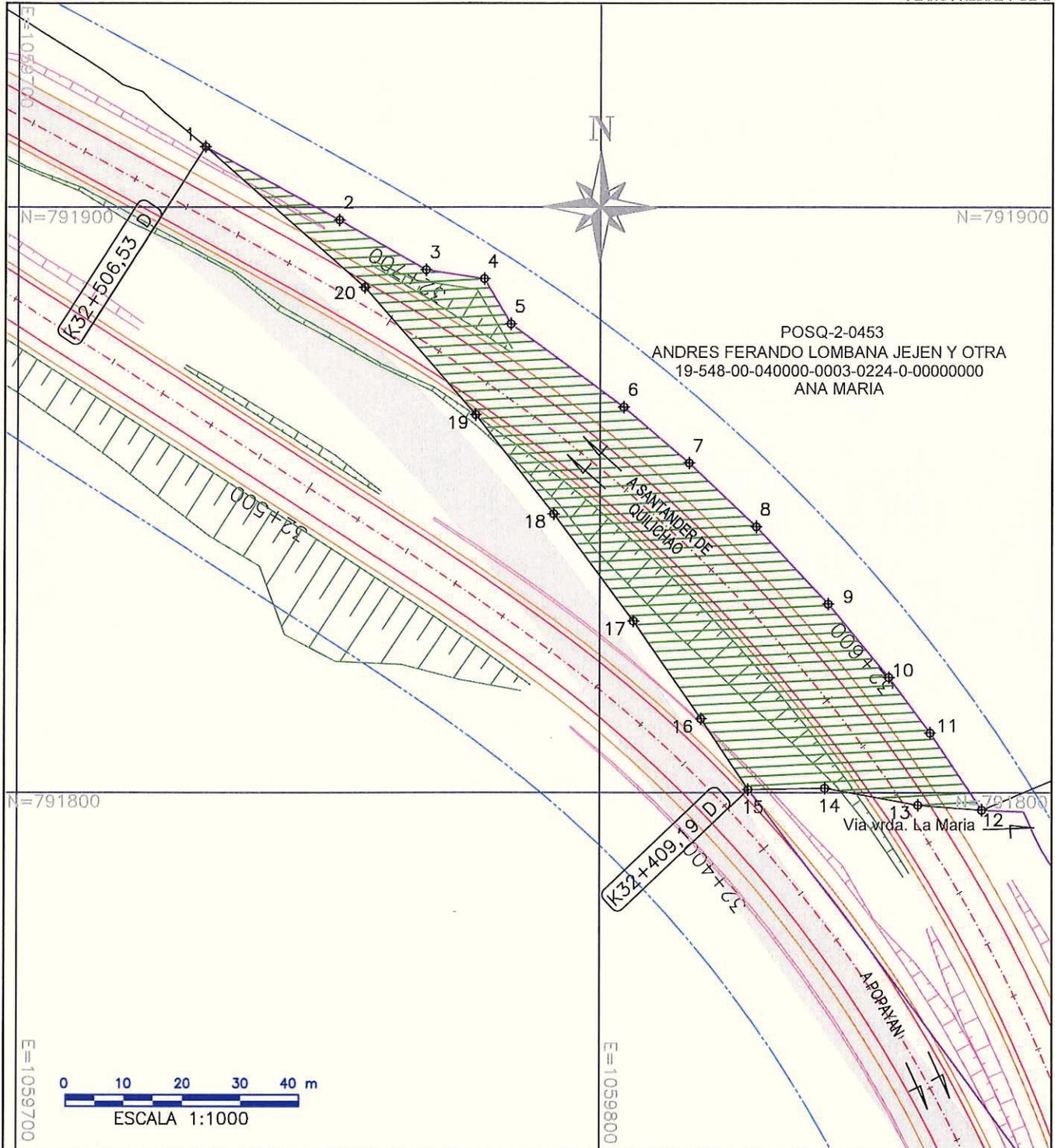
ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.  
**POSQ-2-0453**

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
ANDRES FERANDO LOMBANA JEJEN	76.325.009	CII 4 nº 21-63 Popayan / 3148954207	<a href="mailto:dorisjeineuscategui@hotmail.c">dorisjeineuscategui@hotmail.c</a>
CAROL SILVANA LOMBANA JEJEN	34.315.859	CII 4 nº 21-63 Popayan / 3148954208	<a href="mailto:dorisjeineuscategui@hotmail.c">dorisjeineuscategui@hotmail.c</a>



**Unión Temporal 4G**  
 NIT.: 900.869.950-7

<b>CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO</b> CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0		<b>CONVENCIONES</b>	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO		CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA BERMA 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
DISEÑO Y CÁLCULO: CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G		PROPIETARIO: ANDRES FERANDO LOMBANA JEJEN Y OTRA		UNIDAD FUNCIONAL: 2	
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		FECHA ELAB.: 2016-12-10		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0003-0224-0-00000000	
ÁREA REQUERIDA: 2.963,74 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL: 4Ha 5.400,00 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE: 00,00 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRIANTE: 4Ha 2.436,26 m <sup>2</sup>	ESCALA: 1:1000
				FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0453	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	791910.36	1059732.07	26.25
2	791897.86	1059755.15	
3	791889.34	1059770.06	17.17
4	791887.81	1059780.18	10.23
5	791880.08	1059784.77	8.99
6	791865.89	1059804.12	23.99
7	791856.33	1059815.36	14.75
8	791845.45	1059826.94	15.90
9	791832.24	1059839.35	18.12
10	791819.69	1059849.74	16.30
11	791810.20	1059856.84	11.85
12	791797.01	1059865.72	15.90
13	791797.86	1059854.76	11.00
14	791800.75	1059838.79	16.23
15	791800.52	1059825.59	13.20
16	791812.62	1059817.44	14.59
17	791829.35	1059805.81	20.37
18	791847.64	1059792.11	22.86
19	791864.57	1059778.73	21.58
20	791886.33	1059759.55	29.01
1	791910.36	1059732.07	36.50
Area(m2:)		2963.74	

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	<b>CONVENCIONES</b> CALZADA VÍA PROYECTADA  LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA  ÁREA REQUERIDA BERMA PROYECTADA  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE  ÁREA REMANENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES  ALCANTARILLAS EXISTENTES QUEBRADAS  ÁRBOL LINDERO  CERCA VIVA CERCA  Línea de Retiro Obligatorio		
Agencia Nacional de Infraestructura					
DISEÑO Y CALCULÓ: CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G		PROPIETARIO: ANDRES FERANDO LOMBANA JEJEN Y OTRA			
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		FECHA ELAB.: 2016-12-10	UNIDAD FUNCIONAL: 2	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0003-0224-0-00000000	
ÁREA REQUERIDA: 2.963,74 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL: 4Ha 5.400,00 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE: 00,00 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRANTE: 4Ha 2.436,26 m <sup>2</sup>	ESCALA: 1:1000
			SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR	FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0453	



REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL  
PIENDAMO-TUNIA CAUCA  
NIT. 891.500.856-6



PIENDAMÓ - TUNÍA  
Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
EL CAMBIO ES POSIBLE

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:

**ELSA CAMPO LOPEZ**

Ingeniera Civil

Directora Oficina Cauca

Consorcio Gerencia Socio Predial 4G

Calle 4 No 7-32 Oficina 204

Popayán

Asunto: Oficio No 001983 del 20 de abril de 2016.

Cordial saludo,

Atendiendo el oficio de la referencia, me permito dar a conocer los Usos del suelo que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, corresponden a los predios solicitados:

No.	No. CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	USO DE SUELO
1	19548-00-02-0002-0545-000	120-60727	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.
2	19548-00-02-0002-0546-000	120-131389	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.
3	19548-00-02-0002-0199-000	120-62765	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.

**"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
El Cambio es Posible"**

Unión Temporal 4  
NIT.: 900.869.950-7



REPUBLICA DE COLOMBIA  
 ALCALDIA MUNICIPAL  
 PIENDAMO-TUNIA CAUCA  
 NIT. 891.500.856-6



PIENDAMÓ - TUNÍA  
 Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
 EL CAMBIO ES POSIBLE

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**

175	19548-00-04-0003-1048-000	120-169208	Agropecuario semi-intensivo
176	19548-00-04-0003-0045-000	120-34744	Agropecuario semi-intensivo
177	19548-00-04-0003-1099-000	120-124539	Agropecuario semi-intensivo
178	19548-00-04-0003-0056-000	120-6354	Agropecuario semi-intensivo y zona forestal protectora-productora.
179	19548-00-04-0003-0513-000	120-37408	Agropecuario semi-intensivo
180	19548-00-04-0003-0941-000	120-90973	Agropecuario semi-intensivo
181	19548-00-04-0003-1047-000	120-155953	Agropecuario semi-intensivo
182	19548-00-04-0003-0503-000	120-195203	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
183	19548-00-04-0003-0997-000	120-160163	Agropecuario semi-intensivo
184	19548-00-04-0003-0224-000	120-1913	Agropecuario semi-intensivo
185	19548-00-04-0003-0511-000	120-90348	Agropecuario semi-intensivo
186	19548-00-04-0003-0512-000	120-90355	Agropecuario semi-intensivo
187	19548-00-04-0003-0829-000	120-103215	Agropecuario semi-intensivo
188	19548-00-04-0003-0830-000	120-131520	Agropecuario semi-intensivo
189	19548-00-04-0003-0252-000	120-170121	Agropecuario semi-intensivo
190	19548-00-04-0003-0939-000	120-137974	Agropecuario semi-intensivo
191	19548-00-04-0003-0271-000	120-43804	Agropecuario semi-intensivo
192	19548-00-04-0003-0938-000	120-137979	Agropecuario semi-intensivo
193	19548-00-04-0003-0272-000	120-43805	Agropecuario semi-intensivo
194	19548-00-04-0003-	120-43806	Agropecuario semi-intensivo

**"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
 El Cambio es Posible"**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL  
PIENDAMO-TUNIA CAUCA  
NIT. 891.500.856-6



**SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**

	0684-000		
351	19548-00-04-0001-0142-000	120-139468	Agropecuario semi-intensivo
352	19548-00-04-0001-0683-000	120-139467	Agropecuario semi-intensivo

Cabe anotar que según el Decreto 3600 de 20 de septiembre de 2007, en su **Artículo 10. Corredores viales suburbanos. Modificado por el art. 3, Decreto Nacional 4066 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como **corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.**

"El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Atentamente,

  
**Ing. DIEGO ALEXANDER ARANGO DIAZ**  
Secretario de Planeación y Obras públicas

**"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
El Cambio es Posible"**



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## INFORME DE AVALÚO COMERCIAL PREDIO POSQ-2-0453 DIRECCIÓN: ANA MARÍA VEREDA: EL HOGAR MUNICIPIO DE PIENDAMÓ DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIOS: ANDRÉS FERNANDO LOMBANA JEJÉN y  
CAROL SILVANA LOMBANA JEJÉN

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

PIENDAMÓ, MARZO DE 2020

**NUEVO CAUCA SAS**  
Fecha y hora: Jueves 16 Julio 2020 12:46:55  
Enviado por: Jorge Libardo Duarte Ballesteros  
Termino: UNION TEMPORAL 4G  
Procesado por: Fredy Emesly Echavarria Bastidas  
Asunto: RESPUESTA A SU COMUNICACION UT4G-29C  
RADICADO  
NC-INTU-000001346

**NUEVO CAUCA SAS**  
Fecha y hora: Martes 9 Junio 2020 10:36:12  
Enviado por: Jorge Libardo Duarte Ballesteros  
Termino: UNION TEMPORAL 4G  
Procesado por: Fredy Emesly Echavarria Bastidas  
Asunto: REMISION DE AVALUOS  
RADICADO  
NC-INTU-000001323



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S.
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo
1.4 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, la resolución 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.5 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Ana María
1.6 VEREDA O BARRIO	El Hogar
1.7 MUNICIPIO	Piendamó
1.8 DEPARTAMENTO	Cauca
1.9 ABSCISAS	Inicial: K 32+409,19 D Final: K 32+506,53 D
1.10 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agropecuario semi intensivo
1.11 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO	Agropecuario semi-intensivo
1.12 CEDULA CATASTRAL	19-548-00-040000-0003-0224-0-00000000
1.13 FECHA DE LA VISITA	15 de enero de 2020
1.14 FECHA DEL INFORME	10 de marzo de 2020
1.15 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

<b>2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS</b>	
2.1 FICHA PREDIAL	POSQ-2-0453
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN	POSQ-2-0453
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO DE FECHA	13 de agosto de 2016

<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	
3.1 PROPIETARIO	ANDRÉS FERNANDO LOMBANA JEJÉN y CAROL SILVANA LOMBANA JEJÉN
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 597 del 10 de julio de 2010 de la Notaría Única de Piendamó
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	120-1913
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna

<b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	
4.1 GENERALIDADES	Sector con norma de uso de influencia de vía regional, con uso actual mixto de construcciones para vivienda, recreo, cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios, clima templado húmedo, temperatura promedio



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ

	18°C, 1.685 msnm, vías pavimentadas del tipo V1, aguas superficiales y estancadas suficientes.
4.2 DELIMITACIÓN	El predio se encuentra en la Vereda El Hogar la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera: Norte: Veredas Puentequita y Melcho Sur: Vereda La Esmeralda Oriente: Vereda La María Occidente: Vereda La Esmeralda
4.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suburbano
4.5 TOPOGRAFÍA	Fuertemente Quebrado 26% - 50%
4.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.685 m.s.n.m. Temperatura: 18°C.
4.7 CONDICIONES AGROLÓGICAS	Tipo de suelo: AQCb Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults Características de suelos: Bien drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: No Aplica.
4.8 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos veredales y energía eléctrica.
4.9 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.
4.10 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR	El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, el sector cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. Al sector se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales).

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según Acuerdo Municipal 019 del 04 de diciembre de 2002, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Piendamó, el predio se clasifica como Rural. Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 019 del PBOT, el predio se ubica dentro del corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana, que se extiende hasta 300 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

Principal: Agropecuario semintensivo, cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios, corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana.

Condicionado: Vivienda, Comercio y Servicios.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE				
6.1 UBICACIÓN	Ana María, Vereda El Hogar			
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total:		45.400,00 m <sup>2</sup>	
	Área Requerida:		2.963,74 m <sup>2</sup>	
	Área Remanente:		0,00 m <sup>2</sup>	
	Área Total Requerida:		2.963,74 m <sup>2</sup>	
	Área Sobrante:		42.436,26 m <sup>2</sup>	
6.3 LINDEROS DEL ÁREA FUENTE: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0453 levantada por CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: en longitud de 0,00 m, Punto 1, mismo predio (área sobrante). SUR: en longitud de 40,43 m, Puntos 12-15, vía vereda La María. ORIENTE: en longitud de 179,45 m, Puntos 1-12, mismo predio (área sobrante). OCCIDENTE: en longitud de 144,91 m, Puntos 15-20, 1, vía Panamericana.			
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao.			
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO	Acueducto veredal, energía eléctrica y transporte público intermunicipal.			
6.6 FORMA GEOMÉTRICA	Regular			
6.7 RELIEVE	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Uso por Norma
	1	26% - 50% Fuertemente Quebrada	Agropecuario Semi-intensivo	Agropecuario Semi-intensivo
6.8 EXPLOTACIÓN ACTUAL DEL SUELO	Agropecuario Semi-intensivo			
6.9 CONSTRUCCIONES	Uso	Área / m <sup>2</sup>	Edad	Estado
	-	-	-	-
6.10 ESPECIFICACIONES	De conformidad con la ficha predial, no se evidencian construcciones en el área afectada.			
6.11 CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN		CANT.	UND.
-	De conformidad con la ficha predial, no se evidencian construcciones anexas en el área afectada.		-	-
6.12 CULTIVOS / ESPECIES	Especie		Cantidad	Unidad
	Pino Pátula Ø = 0,35 m		2	Un
6.13 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Se encuentran en buen estado fitosanitario.			



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## 7. METODOLOGÍA VALUATORIA

### 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:

### 7.1 PARA EL TERRENO:

#### METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Consiste en una investigación de precios en la zona, la cual se realiza utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre los predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del predio objeto de avalúo.

#### INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Coordenadas	Fuente	Teléfono	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
2° 41' 51,63" N 76° 31' 59,47" W	<a href="https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/finca-para-veranear/8355198">https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/finca-para-veranear/8355198</a>	N.A.	\$ 100.000.000	30 m <sup>2</sup>	\$ 400.000	\$ 12.000.000	\$ 88.000.000	2.000,00 m <sup>2</sup>	\$ 44.000
2° 45' 02,17" N 76° 32' 59,37" W	Escritura Pública No. 2009 del 08/11/2009 de la Notaría Única de Santander de Quilichao	N.A.	\$ 323.832.384	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 323.832.384	7.496,12 m <sup>2</sup>	\$ 43.200
2° 43' 57,06" N 76° 32' 43,47" W	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-piendam-4-habitaciones-2-banos-1-garajes/9947-10404075">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-piendam-4-habitaciones-2-banos-1-garajes/9947-10404075</a>	N.A.	\$ 225.000.000	320 m <sup>2</sup>	\$ 605.000	\$ 193.600.000	\$ 31.400.000	640 m <sup>2</sup>	\$ 49.063
PROMEDIO									\$ 45.421
DESVIACIÓN ESTÁNDAR									\$ 3.179
COEFICIENTE DE VARIACIÓN									7,00%
VALOR ADOPTADO									\$ 45.400

**Nota:** El valor aquí determinado debe ser afectado por las condiciones topográficas particulares del predio en estudio, como se indicará más adelante, en las Consideraciones Generales (sección 8).

### 7.2 CULTIVOS O 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.



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Pino Pátula Ø = 0,35 m	2	Un	\$ 298.000	\$ 596.000
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 596.000</b>

## 8. 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 y servicios de ruta, el sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- Si bien el predio se encuentra dentro del área objeto del estudio de mercado, presenta una característica particular en cuanto a su topografía, toda vez que es fuertemente quebrada, por lo tanto, su precio se afecta en un 30% sobre el valor producto de la investigación, dando como resultado para su liquidación un valor de **\$31.780/m<sup>2</sup>**.

Este porcentaje se determina con base en la experiencia en la elaboración de avalúos similares y adoptando las consideraciones expresadas en el libro *"Avalúo de Fincas de Café y Cultivo de Cítricos"*, del doctor Luis Gonzalo Ocampo Quintero; teniendo un factor de afectación del 30% para terrenos con topografía con pendientes entre 26% y 50% (fuertemente quebrada) y de 40% para topografía con pendiente mayor al 50% (escarpada). Para pendientes menores a 26% no se realiza afectación, por corresponder a las características de los predios investigados.

- 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.
- 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.

## 9. POLÍTICA DEL AVALÚO

- El valor que asigna la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz 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.



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

- El avalúo practicado por Lonja Colombiana de Propiedad Raíz 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, respectivamente por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y a 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 Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, 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.

## 10. 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	2.963,74	m <sup>2</sup>	\$ 31.780	\$ 94.187.657
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 596.000	\$ 596.000
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 94.783.657</b>

### RESUMEN

ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 94.187.657
Construcciones Principales	\$ -
Construcciones Anexas	\$ -
Cultivos y/o Especies	\$ 596.000
<b>VALOR TOTAL</b>	
	<b>\$ 94.783.657</b>

**SON: NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$94.783.657) M/CTE.**

### AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 94.783.657
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.837.100
<b>VALOR TOTAL</b>	
	<b>\$ 96.620.757</b>

**SON: NOVENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$96.620.757) M/CTE.**



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

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

**LA LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.**

Cordialmente,

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Avaluador Comisionado  
RAA AVAL-1014242133

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

**ZORAYANETH RUÍZ CHAPARRO**  
Representante Legal  
Lonja Colombiana de Propiedad Raíz

Piendamó, marzo de 2020

**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.



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



**Entorno**



**Vista General**



**Pino**



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## PRECIO ADOPTADO PARA LAS ESPECIES 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	\$ 130.000	\$ 298.000	\$ 720.000	\$ 1.177.000
Segunda	\$ 53.000	\$ 123.000	\$ 298.000	\$ 486.000
Sombra	\$ 27.000	\$ 62.000	\$ 149.000	\$ 243.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Pino Pátula	Primera	0,35 m	\$ 298.000

### 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/>

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 94.783.657
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 877.803
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 867.400</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 304.800
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 61.700
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 60.800
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 285.000
IVA	\$ 135.300
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 19.800
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 590.900</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 473.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 117.000
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 378.800</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 294.800
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 20.300
Apertura de Folios	\$ 10.700
Constancia de Inscripción	\$ 12.000
Compra de Certificados	\$ 33.600
Conservación Documental	\$ 7.400
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 1.837.100</b>

### Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución 1299 del 11 de febrero de 2020 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución 6610 del 27 de mayo de 2019, modificada por la Resolución 6713 del 28 de mayo de 2019, ambas de la SNR.